

Exposé

Einfamilienhaus in Dombühl

Gepflegtes EFH in ruhiger Ortsrandlage: Großes Grundstück in Dombühl (bezugsfrei ab Herbst)



Objekt-Nr. OM-457558

Einfamilienhaus

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Unger

91601 Dombühl
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahmedatum	01.12.2026
Grundstücksfläche	1.585,73 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	144,90 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes Einfamilienhaus in Familienbesitz mit großem Grundstück und Weitblick

Wir verkaufen unser freistehendes Einfamilienhaus, das 1960 von den Eltern erbaut wurde und sich seitdem durchgehend in Familienbesitz befindet. Das Haus steht auf einem ca. 1.585 m² großen, weitläufigen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von rund 145 m², verteilt auf zwei Etagen und insgesamt 5 Zimmer. Das Objekt ist voll unterkellert und bietet viel Platz für eine Familie.

Das Haus ist aktuell noch bis November 2026 vermietet und wird zu diesem Zeitpunkt bezugsfrei übergeben. Es wurde über die Jahre fortlaufend instand gehalten und modernisiert (u. a. Einbau von Kunststofffenstern 1996, Renovierungen im Innenbereich). Das Dach stammt aus dem Baujahr und ist ungedämmt, bietet jedoch eine potenzielle Ausbaureserve, die über eine ausziehbare Leiter im Obergeschoss erreichbar ist. Das Haus liegt im Ort relativ erhöht und bietet somit eine schöne Rundum-Aussicht.

Raumaufteilung im Erdgeschoss: Durch einen Windfang mit klassischen Glasbausteinen betritt man den zentralen Flur. Von hier aus gehen ein kleines Gäste-WC sowie ein kompaktes Arbeitszimmer (auch als kleines Kinderzimmer nutzbar) ab. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet; direkt von der Küche aus gelangt man in das Hauptbadezimmer (mit Dusch-Badewanne und zwei Waschbecken) sowie in eine praktische Speisekammer.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist das großzügige Wohn-Esszimmer, das durch Fenster zu drei Seiten sehr hell ist und über elektrische Rollläden verfügt. Hier befindet sich ein Kamin (die aktuellen Mieter nutzen hier einen Pelletofen). Vom Wohnzimmer aus gelangt man in das Highlight des Hauses: den beheizten Wintergarten mit einem Rundumblick in den großen Garten und über die angrenzenden Felder. Eine kleine, geflieste Terrasse schließt sich hier direkt an.

Raumaufteilung im Obergeschoss: Eine Treppe mit Holzstufen führt ins Obergeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer: zwei mittelgroße Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer, das mit maßgefertigten Einbauschränken ausgestattet ist. Vom Elternschlafzimmer aus betritt man den Balkon, der einen weiten Blick über die Landschaft und bis zu den Pferdekoppeln bietet. Ein separates, kleines WC ist auf dieser Etage ebenfalls vorhanden.

Ausstattung

- Bodenbeläge:** Im Mai 2022 wurde im gesamten Erd- und Obergeschoss (außer in den gefliesten Bereichen) ein hochwertiger Laminatboden verlegt. Die restlichen Räume sowie der Keller sind gefliest.
- Fenster:** Kunststofffenster aus dem Jahr 1996. Zur energetischen Verbesserung wurden 2022 die Kellerfenster ausgetauscht und eine hochwertige, maßgefertigte Wohneingangstür zwischen Windfang und Wohnbereich eingebaut.
- Heizung:** Öl-Zentralheizung, die jährlich fachgerecht gewartet wird. Die Öltanks befinden sich in einem separaten Kellerraum. Im Wohnzimmer sorgt ein Kaminanschluss für zusätzliche Gemütlichkeit.
- Küche & Bad:** Einbauküche inklusive. Das Hauptbad befindet sich im EG (mit Wanne/Dusche). Ein zusätzliches Bad mit Dusche und WC befindet sich im Kellerbereich. WCs gibt es zudem im EG (Gäste-WC) und im OG.
- Keller:** Vollunterkellerung (Zugang über den Flur oder die Außentreppe). Aufgeteilt in einen holzvertäfelten Party-/Hobbyraum, eine große Speisekammer, den Heizungsraum mit Dusch-WC und einen großzügigen Wasch- und Trockenkeller mit direktem Ausgang in den Garten.
- Außenbereich & Parken:** Hofeinfahrt mit einem Stellplatz und einer Garage mit elektrischem Schwingtor. An die Garage grenzt ein massiv gebauter Geräteschuppen für Gartengeräte. Das Grundstück ist teilweise eingezäunt und durch Hecken begrenzt, sodass es von den Nachbarn kaum einsehbar ist.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

•Verfügbarkeit: Das Objekt steht ab Dezember 2026 (nach Auszug der aktuellen Mieter) zur freien Verfügung.

•Energieausweis: Ein Energieverbrauchsausweis liegt vor.

oEndenergieverbrauch: 259,90 kWh/(m²·a)

oEnergieeffizienzklasse: H

•Verkauf von privat: Da wir das Haus ohne Makler verkaufen, fällt für Sie als Käufer keine zusätzliche Maklerprovision an.

Bei ernsthaftem Interesse und für die Absprache eines Besichtigungstermins freuen wir uns über Ihre Nachricht. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir vor einem verbindlichen Besichtigungstermin um einen kurzen Bonitätsnachweis oder eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank bitten.

Lage

Idyllische Ortsrandlage mit Natur pur

Das Haus befindet sich in einer absolut ruhigen Lage am Ortsausgang. Durch die Lage am Rand gibt es hier kaum Durchgangsverkehr und ist somit perfekt für alle, die Ruhe und die Nähe zur Natur suchen. Das Grundstück liegt leicht erhöht zur Straße, was für zusätzliche Privatsphäre sorgt.

Fast aus jedem Fenster blickt man hier direkt ins Grüne. Nach Norden hin, in Richtung der Garage, schaut man auf die markanten Türme der Kirche St. Veit. Trotz der ländlichen Idylle und des freien Blicks über Felder und Pferdekoppeln ist das Haus gut angebunden, sodass Besorgungen des täglichen Bedarfs problemlos erreichbar sind. Das Autobahnkreuz Feuchtwangen ist innerhalb kürzester Zeit erreichbar, ebenso befindet sich eine eigene Bahnhalterstelle im Ort mit regelmäßiger Anbindung Richtung Nürnberg und Schwäbisch Hall.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	259,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Luftaufnahme

Exposé - Galerie



Weitläufiges Grundstück



Blühflächen

Exposé - Galerie



Blick auf Terasse und Balkon



Hauseingang

Exposé - Galerie



Rückseite mit Schuppen



Elektrische Garage

Exposé - Galerie



Hofeinfahrt



Weiter Blick ins Grüne



Arbeitszimmer im EG

Exposé - Galerie



Flur Eingang, Links WC im EG



Gäste WC im EG

Exposé - Galerie



Einbauküche



Speisekammer

Exposé - Galerie



Duschbadewanne im EG



Badezimmer im EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer im EG



Wohnzimmer mit Gartenzugang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer aktuell



Wohnzimmer mit Kaminofen

Exposé - Galerie



Terrasse aktuell



Sonniger Wintergarten aktuell



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2

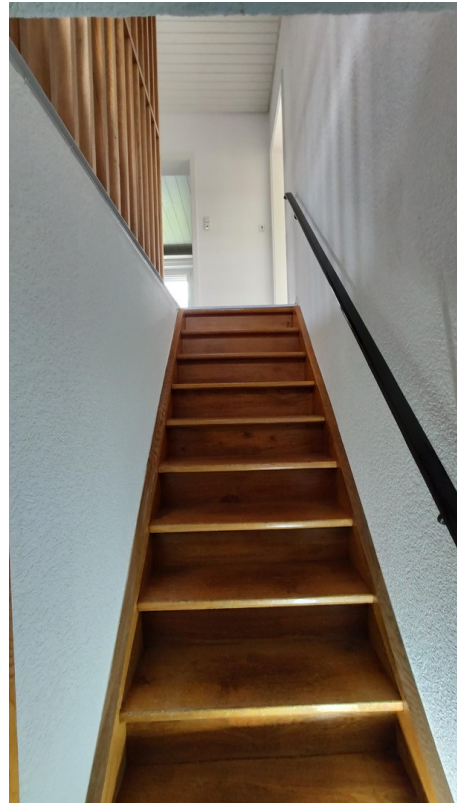


Schlafzimmer mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



WC im OG



Kellerabgang



Badezimmer im Keller

Exposé - Galerie



Waschküche UG mit Außentreppe



Ölheizung

Exposé - Galerie



Öltanks



Partyraum im Keller

Exposé - Galerie



Vorratsraum im Keller

Exposé - Grundrisse



Luftbild

Exposé - Grundrisse

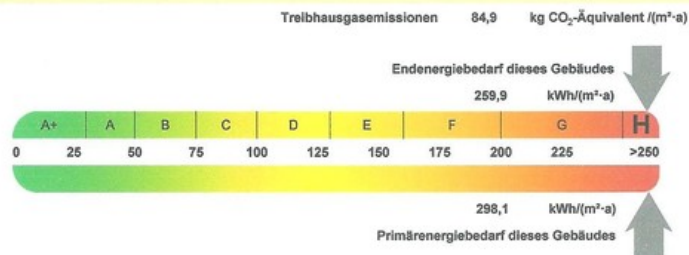
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2022-004039722

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 298,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 110,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 1,09 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

259,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

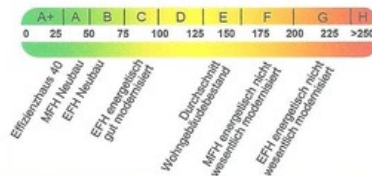
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_H), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

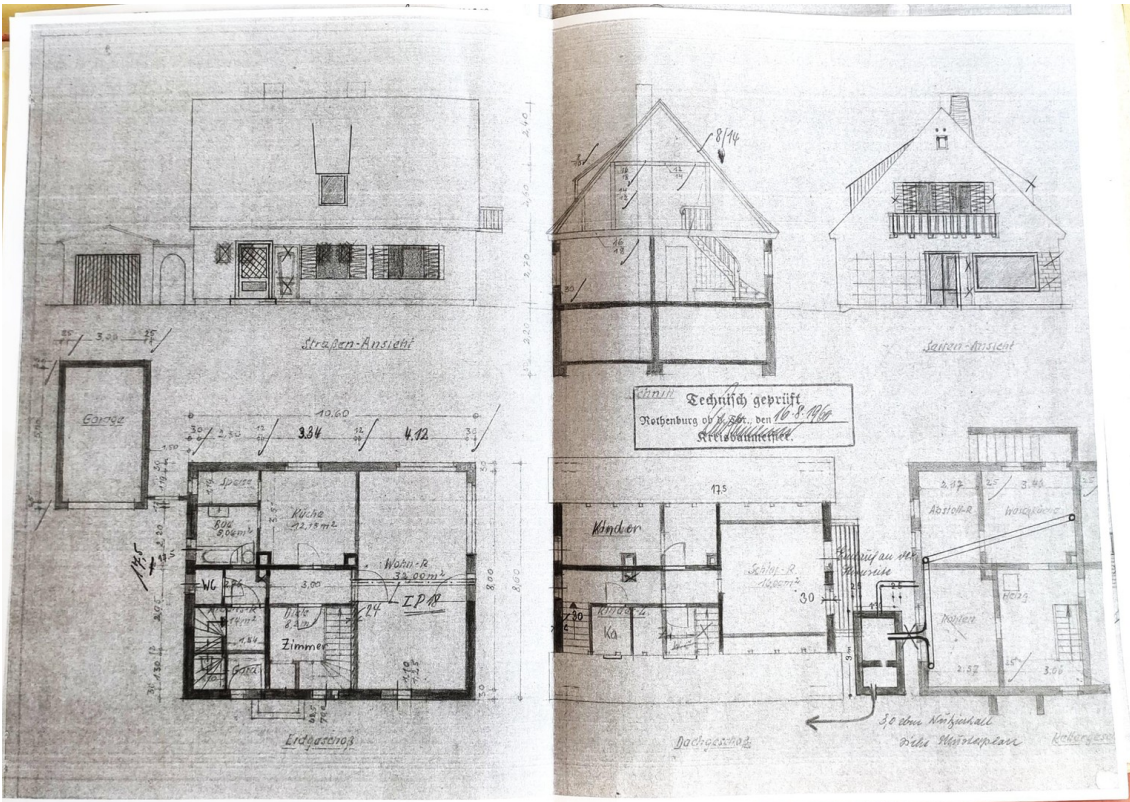
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Grundrisse