

Exposé

Bauernhaus in Schwarzenbach am Wald

Ratenkauf: teilsaniertes Bauernhaus in guter Lage zum Feriendorf Pilmersreuth



Objekt-Nr. OM-464462

Bauernhaus

Verkauf: **115.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Salbeck

Pilmersreuth
95131 Schwarzenbach am Wald
Bayern
Deutschland

Baujahr	1926	Energieträger	Holz
Grundstücksfläche	1.543,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	100,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich biete ein schönes, altes Bauernhaus zum Ratenkauf an.

Auf dem 1542m² großen Grundstück befinden sich:

- Das Bauernhaus (Einfamilienhaus) mit rund 200m² Wohnfläche und ca. 100m² Nutzflächen im Haus, zuzüglich Dachspeicher mit ca. 130m². (Der Dachspeicher ist ausbaufähig. Eine wohnraumtaugliche Treppe führt bereits nach oben zum Dachspeicher.)

Im Erdgeschoß befinden sich vorwiegend Nutzflächen.

Im Obergeschoss finden sich vorwiegend Wohnflächen.

- Ein Nebengebäude mit Werkraum und Nebenraum mit insgesamt 65m².

- Ein grünes Gartenhaus mit ca. 34m²

Das Bauernhaus ist mit wenigen Handgriffen bewohnbar, derzeit ist die Heizung entleert und der Kaminabgemeldet, wegen längerem Leerstand. Von außen sieht das Haus etwas heruntergekommen aus. Innen ist es dagegen relativ gut in Schuss. Es sind bereits im gesamten Haus 2fach verglaste Kunststofffenstereingebaut.

Das Haus verfügt über eine zentrale Warmwasser-Heizung, welche mit Holz beschickt wird. Wasser- und Kanal-Anschluss auf dem Grundstück habe ich erneuern lassen. Bei dieser Gelegenheit habe ich Glasfaser bis zum Haus mit verlegt. Im Haus findet sich an zwei Stellen ein historisches Kreuzgewölbe, welches auf das Alter dieses Hauses schließen lässt. Das Baujahr ist unbekannt. Es war das erste Haus an diesem Ort. Die Straße nebenan wurde nach einem der ersten bekannten Eigentümer dieses Hauses benannt. Meiner Ansicht nach handelt es sich um ein durchaus bemerkenswertes Bauernhaus in gutem Zustand und in schöner Lage und dürfte vermutlich noch mindestens die nächsten 200 Jahre überleben, denn so viele Jahre hat es auch schon ca. hinter sich...

Über einen längeren Zeitraum waren die liegenden Dachfester undicht. Es war Regenwasser eingedrungen und hat an zwei Balken am Dachstuhl Schäden hinterlassen. Ich habe dies vorerst nicht instand gesetzt, weil es ggf. im Zuge einer kfw-Sanierung sowieso gemacht werden würde. Ich wollte daher nicht vorgreifen. Ich habe nur die undichten Dachfenster erneuert.

Das Nebengebäude war früher teilweise als Zimmerei-Werkstatt genutzt. Das Büro hierzu war im Wohnhaus im EG untergebracht.

Das Gartenhaus ist nicht recht alt und daher gut in Schuss.

Ausstattung

Im Badezimmer im OG wurde wegen geplanten Umbau auf Dusche leider die schöne Badewanne raus gerissen und der Estrich geöffnet.

Im EG gibt es noch ein funktionierendes Badezimmer im 70er-Jahre-Stil (das sog. Werkstatt-Bad).

Die Fotos sind nicht mehr ganz aktuell und nicht vollständig.

Man sollte als Interessent also auf jeden Fall handwerkliche Fähigkeiten mitbringen.

Weitere Ausstattung:

Garten, Gäste-WC

Lage

Das Grundstück befindet sich unweit von der begehrten Feriensiedlung/Feriendorf in Pillmersreuth (diese liegt am östlichen Ende des Christian-Mäseth-Weg)

Bis nach Helmbrechts sind es ca. 7km.

Bis nach Münchberg sind es ca. 15km.

Bis nach Schwarzenbach am Wald sind es ca. 5km.

Bis nach Naila sind es 10km.

In diesen Orten findet man alles, was man braucht:

Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Tankstelle, usw.

Eine Schulbushaltestelle befindet sich nur 250 Meter von dem Bauernhaus entfernt.

An der Hauptstraße gegenüber tief im Wald befindet sich die Bischofsmühle an der Wilden Rodach. Die Bischofsmühle wird als Gaststätte-Pension-Ferienhäuser geführt. Einen Ausflug dort hin kann ich stets empfehlen. Die Öffnungszeiten der Gaststätte ab April sind von Do.-So., im März nur Sa.+So.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	205,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Treppe



Gäste-WC



Flur 1

Exposé - Galerie



Küche



Bad OG

Exposé - Galerie



Flur 2



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Tee-Küche EG



Büro EG

Exposé - Galerie



Büro EG

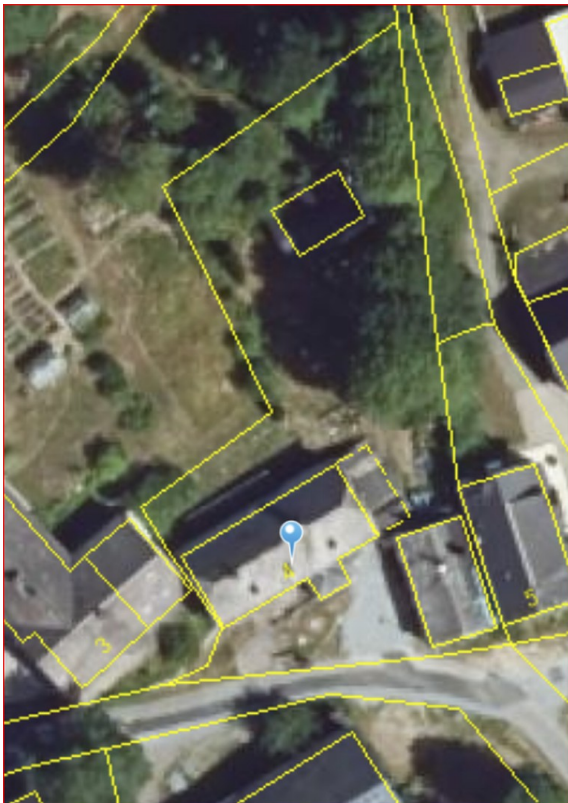


Heizung

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Grundstück

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** BY-2021-003667363 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 38,2 kg CO₂-Äquivalent (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
205,6 kWh(m²a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

142,0 kWh(m²a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf Ist-Wert 142,0 kWh(m ² a) Anforderungswert 93,3 kWh(m ² a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle (U _{Tot}) Ist-Wert 0,98 W/(m ² K) Anforderungswert 0,86 W/(m ² K)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 5599
Sommersicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten	<input checked="" type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
	<input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 60 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 205,6 kWh(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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 Einsparung³

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.

<input type="checkbox"/> Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.	_____ %
<input type="checkbox"/> Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden nicht unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:	_____ %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

Energieausweis

<https://www.ohne-makler.net/immobilie/464462/>

Seite 12/12