

Exposé

Maisonette in Bergheimfeld

Familienraum mit Garten – großzügige Maisonettewohnung über 2 Ebenen mit Terrasse und 2 Bädern



Objekt-Nr. OM-473940

Maisonette

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Tino Frank

Kreuzstraße 84A
97493 Bergheimfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	167,44 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen mit Garten – ideal für Familien mit Platzbedarf

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung verbindet die Vorteile eines Einfamilienhauses mit den Vorzügen einer Eigentumswohnung. Auf zwei Ebenen bietet die Wohnung ein großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der helle Wohnbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und einen direkten Zugang zur Terrasse sowie in den gepflegten Garten. Die angrenzende Küche mit großem angeschlossenen Esszimmer schaffen ideale Voraussetzungen für das Familienleben.

Im Untergeschoss befinden sich weitere großzügige Räume, die sich hervorragend als Jugendzimmer, Hobbyräume, Homeoffice oder Gästezimmer eignen. Besonders praktisch: Das Untergeschoss verfügt zusätzlich über einen eigenen Zugang über das gemeinschaftliche Treppenhaus. Dadurch eignet sich dieser Bereich ideal für ältere Kinder, Gäste oder das Arbeiten von Zuhause mit separatem Zugang.

Die durchdachte Aufteilung schafft Privatsphäre und gleichzeitig großzügige Gemeinschaftsflächen für das tägliche Familienleben.

Ausstattung

- großzügige Maisonettewohnung über zwei Ebenen
- sonnige Terrasse mit eigenem Garten
- lichtdurchfluteter Wohnbereich
- separates Esszimmer mit moderner Einbauküche
- große Fensterflächen
- vielseitig nutzbare Räume im Untergeschoss
- separater Zugang zum Untergeschoss über das Treppenhaus
- hochwertige Wand- und Bodenbeläge
- großzügige Raumaufteilung
- viel Stauraum
- sehr gepflegter Gesamtzustand
- ideal für Homeoffice oder Mehrgenerationennutzung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Diese Wohnung richtet sich insbesondere an Familien, die großzügiges Wohnen mit Garten suchen und gleichzeitig Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Der separate Zugang zum Untergeschoss eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – beispielsweise für erwachsene Kinder, Gäste, Homeoffice oder einen Hobbybereich.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie Grünflächen für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Arbeitgeber schnell erreichbar. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und eignet sich besonders für Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Küche/Esszimmer



Großzügiges Badzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Zimmer UG 1

Exposé - Galerie



Zimmer UG 2



Flur

Exposé - Galerie



Außenansicht Gartenseite



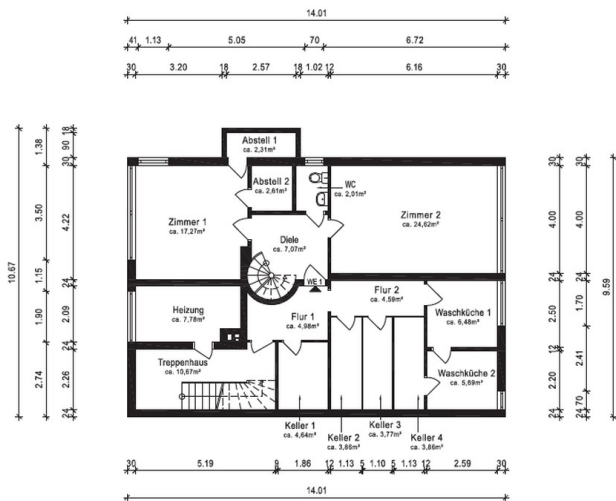
Außenansicht Straßenseite

Exposé - Galerie



Ausblick von der Terrasse

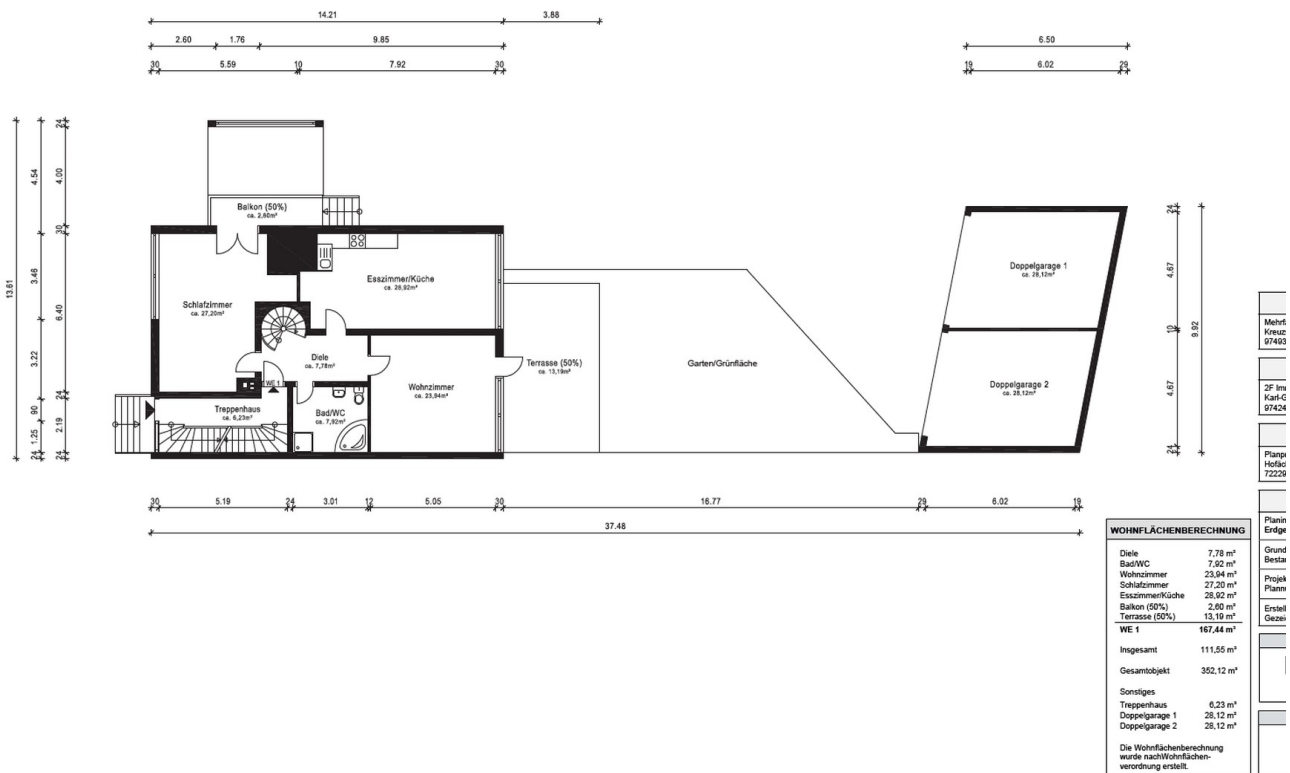
Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN	
Mehrfamilienhaus Kreuzstraße 64A 97493 Berghofenfeld	
AUFTRAGGEBER	
ZF Immobilien GmbH Karl-Göts-Strasse 19 97424 Schweinfurt	
AUFTRAGNEHMER	
Planprof124 GmbH Hofackerweg 4 72229 Rohrdorf	
PLANNUMMER	
Plannummer: 1	
PROJEKTNUMMER	
Projektnummer: WAWK/PZV	
ERSTELLUNGSDATUM	
Erstellt am: 06.05.2020	
GEZEICHNET VON	
Gezeichnet von: Planprof124 GmbH	
PLANSTELLER	
 planprof124.de planprof124.de	
ARCHITEKT	
	

WOHNFÄCHENBERECHNUNG	
Diele	7,07 m ²
WC	2,01 m ²
Zimmer 1	17,27 m ²
Zimmer 2	24,82 m ²
Abstell 1	2,31 m ²
Abstell 2	2,91 m ²
WE 1	55,89 m²
Insgesamt	55,89 m ²
Gesamtojekt	352,12 m ²
Sonstiges	
Treppenhaus	10,87 m ²
Heizung	7,78 m ²
Flur 1	4,98 m ²
Flur 2	4,59 m ²
Keller 1	4,04 m ²
Keller 2	3,86 m ²
Keller 3	3,77 m ²
Keller 4	3,99 m ²
Waschküche 1	6,48 m ²
Waschküche 2	5,69 m ²
Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.	

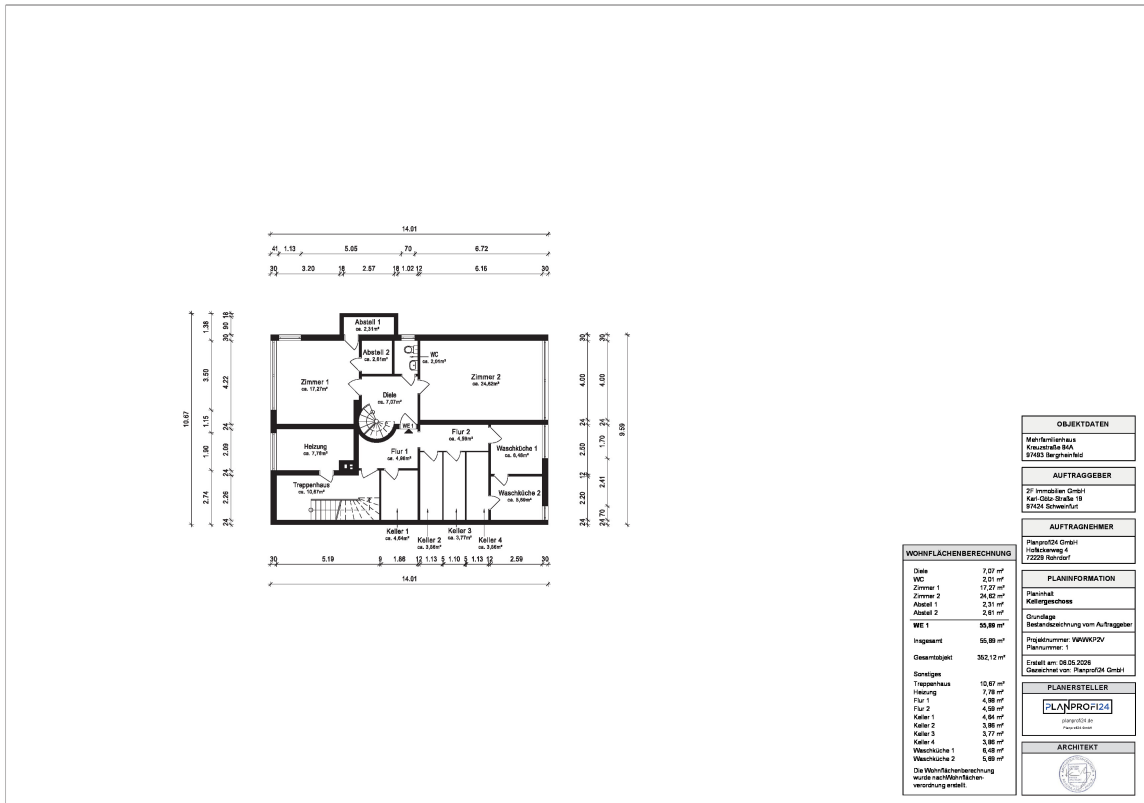
Grundriss Kellergeschoss



WOHNFÄCHENBERECHNUNG	
Diele	7,78 m ²
Bad/WC	7,92 m ²
Wohnzimmer	23,94 m ²
Schlafzimmer	27,20 m ²
Esszimmer/Küche	25,92 m ²
Balkon (50%)	2,60 m ²
Terrasse (50%)	13,19 m ²
WE 1	167,44 m²
Insgesamt	111,55 m ²
Gesamtojekt	352,12 m ²
Sonstiges	
Treppenhaus	6,23 m ²
Doppelgarage 1	28,12 m ²
Doppelgarage 2	28,12 m ²
Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.	

Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 31.03.2035

Registriernummer: BY-2025-005661406

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Kreuzstr.84 a 97493 Bergheimfeld	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1978	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2008	
Anzahl der Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (A _N)	324,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E	
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).


Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ROCK Energieberater
Heinz Rock
Lindenstr.33
97509 Lindach

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 01.04.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

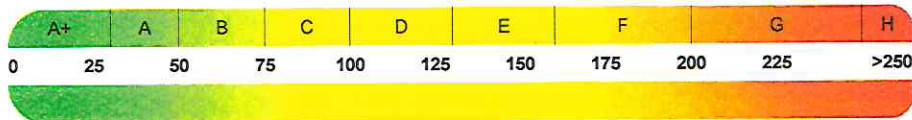
BY-2025-005661406

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ für Heizung für Warmwasser

- Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

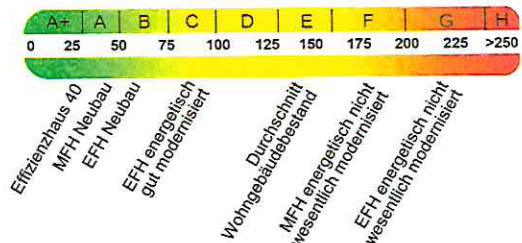
- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
Summe ⁸	_____	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹			
_____	_____	_____	Anteil EE ¹⁰ _____ %
_____	_____	_____	_____ %
Summe ⁸	_____	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage			

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_n), 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 Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebed...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

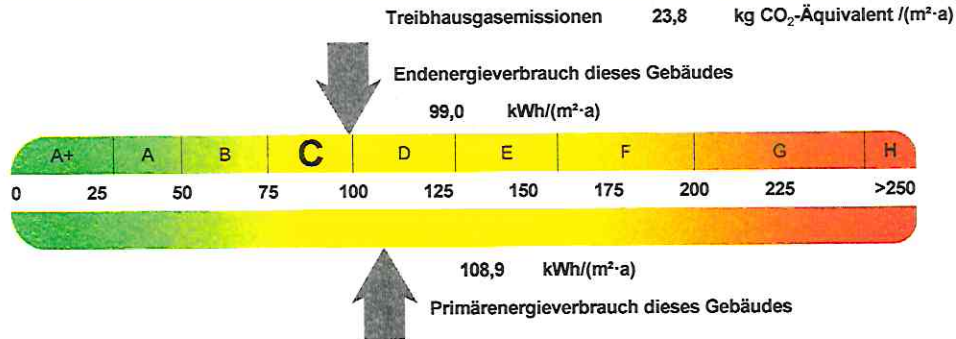
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2025-005661406

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

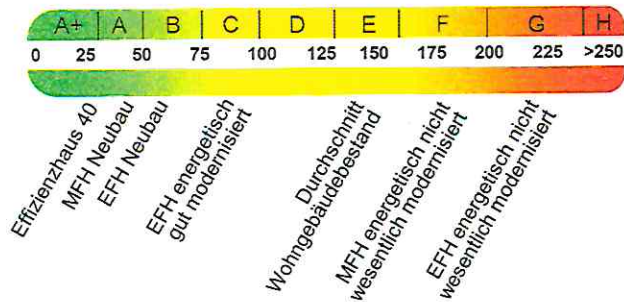
99,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
12.08.2020	25.08.2023	Erdgas E	1,10	88624	19680	68945	1,13

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,1}$) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

