Exposé

Einfamilienhaus in Giebelstadt

Modernes Haus mit großen Nebengebäuden und luxuriöser Ausstattung

Objekt-Nr. OM-292953

Einfamilienhaus

Verkauf: **729.000 €**

97232 Giebelstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.334,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	132,00 m²	Garagen	3
Nutzfläche	400,00 m²	Stellplätze	15
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2018, welches ohne Makler verkauft wird.

Dieses Wohnhaus zeichnet sich durch modernen Komfort und Energieeffizienz der höchsten Klasse KFW 40+ aus.

Durch die Photovoltaikanlage ist das Haus völlig autark.

Die Heizkosten liegen quasi bei 0 Euro.

Die großzügige Wohnfläche von etwa 130 Quadratmetern erstreckt sich harmonisch auf einem beeindruckenden Grundstück von gut 1300 Quadratmetern, das sich in einer ruhigen Sackgasse befindet und durch Nebengebäude auf drei Seiten uneinsehbar ist.

Technologisch auf dem neuesten Stand, verfügt das Haus über eine Erd-Wärmepumpe von Nibe mit zwei Tiefenbohrungen à 80 Meter und Fußbodenheizung im gesamten Gebäude. Die Lüftungsanlage, eine Photovoltaik-Anlage mit 8,3 kWp und einem 2022 erneuerten Stromspeicher BYD 10,2 kW, sowie eine Wallbox für Elektrofahrzeuge, machen dieses Haus zu einem Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit und Innovation.

Eine Klimaanlage sorgt für eine angenehme Temperatur, auch im Sommer.

Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht gestaltet. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gästezimmer mit Parkettboden und ein Gästebad mit Dusche, welches mit einem Fliesenboden und einem elektrischen Handtuchheizkörper ausgestattet ist.

Ein Technikraum für Heizung und Lüftung sowie Platz für eine Waschmaschine komplettieren das Erdgeschoss. Der offene Wohn- und Essbereich beeindruckt mit Parkettboden und einer offenen Küche, inklusive Steinarbeitsplatte.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und Pissoir. Das Elternschlafzimmer sowie zwei etwa gleich große Kinderzimmer, alle mit Parkettboden, bieten eine behagliche Atmosphäre.

Der Zustand des Hauses ist hervorragend, ohne jeglichen Wartungsstau.

Ein außergewöhnliches Merkmal des Anwesens ist der weitläufige Außenbereich. Auf dem etwa 1300 Quadratmeter großen Grundstück findet man eine ca. 300 Quadratmeter große Halle, ideal für Fahrzeuge und Material.

Eine Werkstatt mit Hebebühne ist ebenfalls vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

Hier bietet sich durch die Möglichkeit der Vermietung für Lager und Wohnmobile eine lukrative Einnahmequelle.

Weiterhin stehen eine Einzelgarage sowie eine geräumige Großraumgarage zur Verfügung. Die im Jahr 2021 neu gedeckte und gedämmte Scheune bietet zusätzliche Möglichkeiten und kann mit 150 Quadratmetern als Wohn- oder Hobbyraum genutzt werden.

Im Außenbereich begeistert ein Pool mit den Maßen 7*3 Metern und einer Tiefe von 150 cm. Abgerundet wird das Wellness-Angebot durch eine 9 kW Außensauna (2*2 Meter) und einen Whirlpool.

Eine Außenküche mit gemauertem Pizzaofen sowie Spüle ist ebenfalls auf der überdachten Terrasse vorhanden.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges
Hinsichtlich des Verkaufs sind verschiedene Varianten möglich. Der Verkäufer plant bis zu einem bestimmten Datum im Haus zu wohnen.

Option 1 sieht eine Kaufpreisreduzierung mit festgeschriebenem Wohnrecht bis zu diesem Zeitpunkt vor.

Alternativ könnte Variante 2 gewählt werden, bei der die aktuellen Eigentümer dem neuen Eigentümer Mietzahlungen leisten.

Zusätzlich sind flexible Optionen wie die sofortige Teilnutzung der Halle denkbar, um den Übergang für alle Beteiligten bestmöglich zu gestalten.

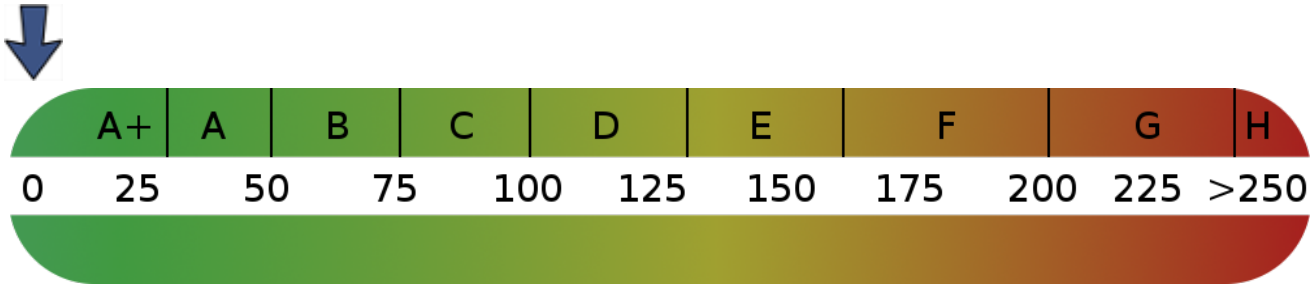
Lage
Giebelstadt liegt nur etwa 15 Kilometer von der historischen Stadt Würzburg entfernt. Die herausragende Erreichbarkeit über die B19 ermöglicht es, innerhalb von nur 10-15 Minuten die Annehmlichkeiten und kulturelle Vielfalt Würzburgs zu genießen, während man gleichzeitig in der Ruhe und Beschaulichkeit Giebelstadts verweilt.

Im charmanten Ort Essfeld trifft man auf einen Bäcker, der mit frischen Backwaren verwöhnt, sowie einen Kindergarten, der eine liebevolle Betreuung für die Kleinsten bietet. Die Präsenz verschiedener kleinerer Handwerksbetriebe verleiht Essfeld eine lokale Authentizität und schafft eine lebendige, nachbarschaftliche Atmosphäre.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	6,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

Wohlfühloase mit Pool/Sauna

Exposé - Galerie

Außenansicht des Objekts

ausgebaute Partyscheune

Exposé - Galerie

ausgebaute Partyscheune

ausgebaute Partyscheune

Exposé - Galerie

geräumige Halle

offener Wohn/Essbereich

Exposé - Galerie

Küche mit Einbauküche

Einbauküche

Exposé - Galerie

edle Steinplatte der Küche

Bad im Obergeschoss mit Wanne

Exposé - Galerie

Bad Obergeschoss

bodengleiche Dusche im OG

Exposé - Galerie

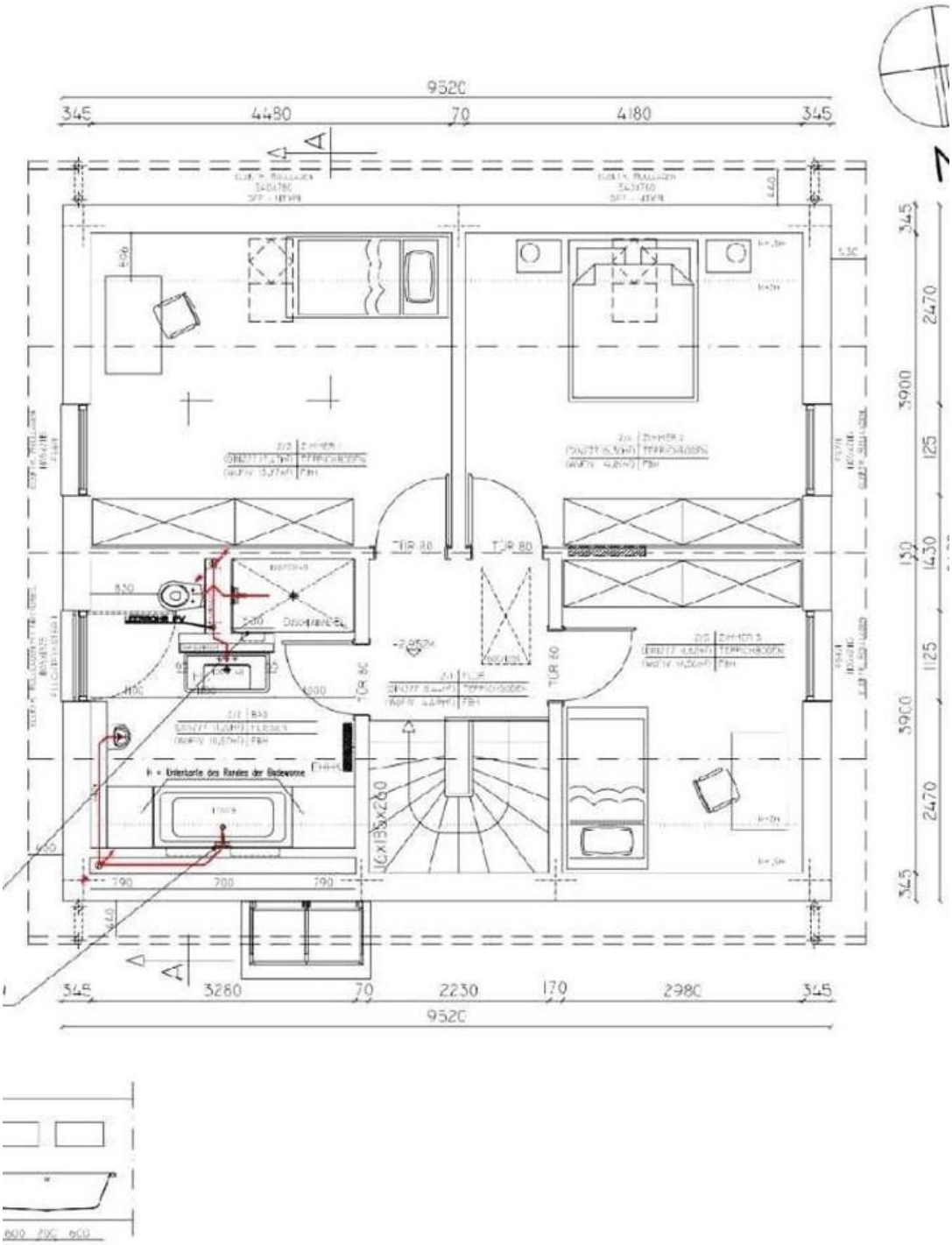
Bad im Obergeschoss

Treppenaufgang mit Klimaanlage

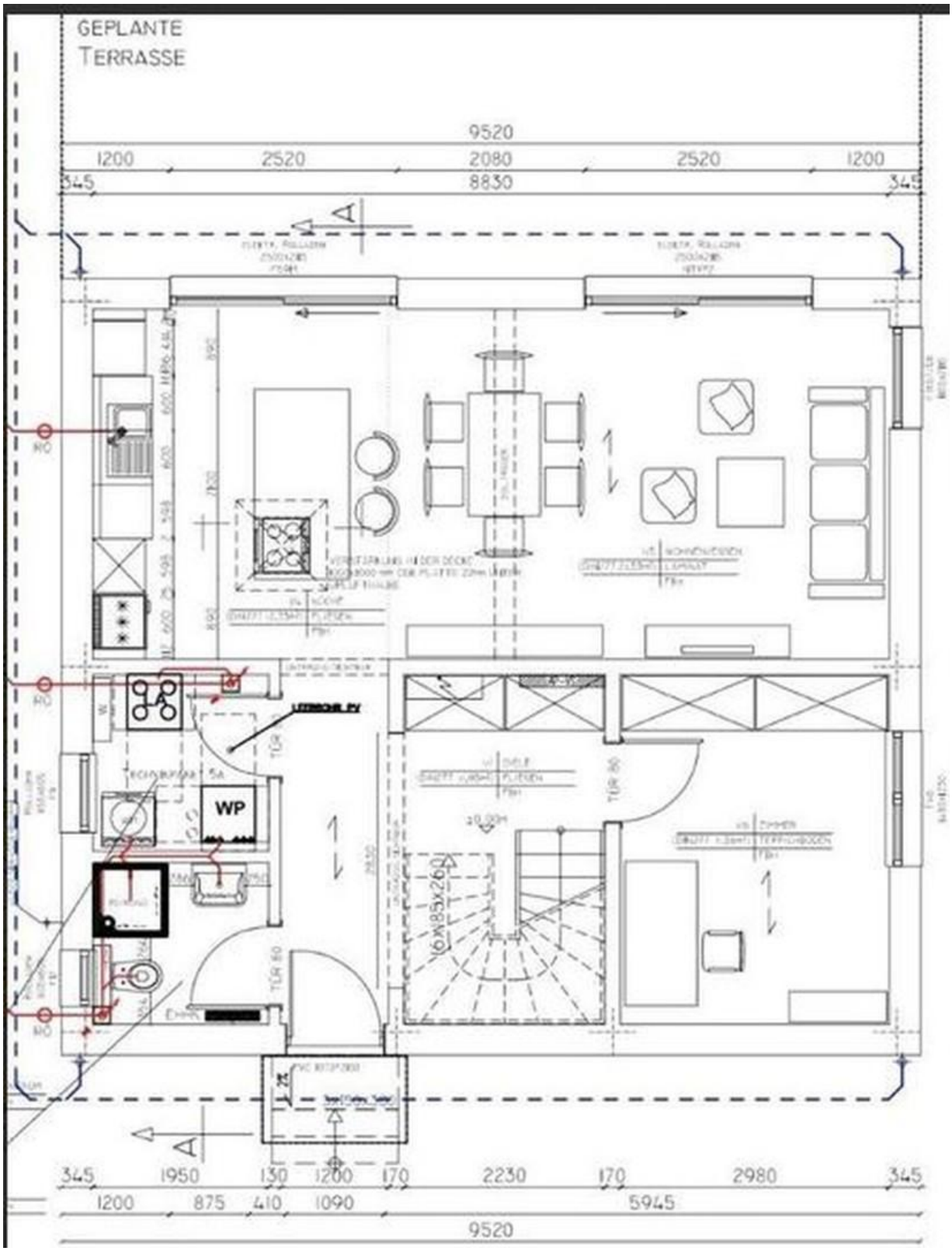
Elternschlafzimmer

Gästebad im EG

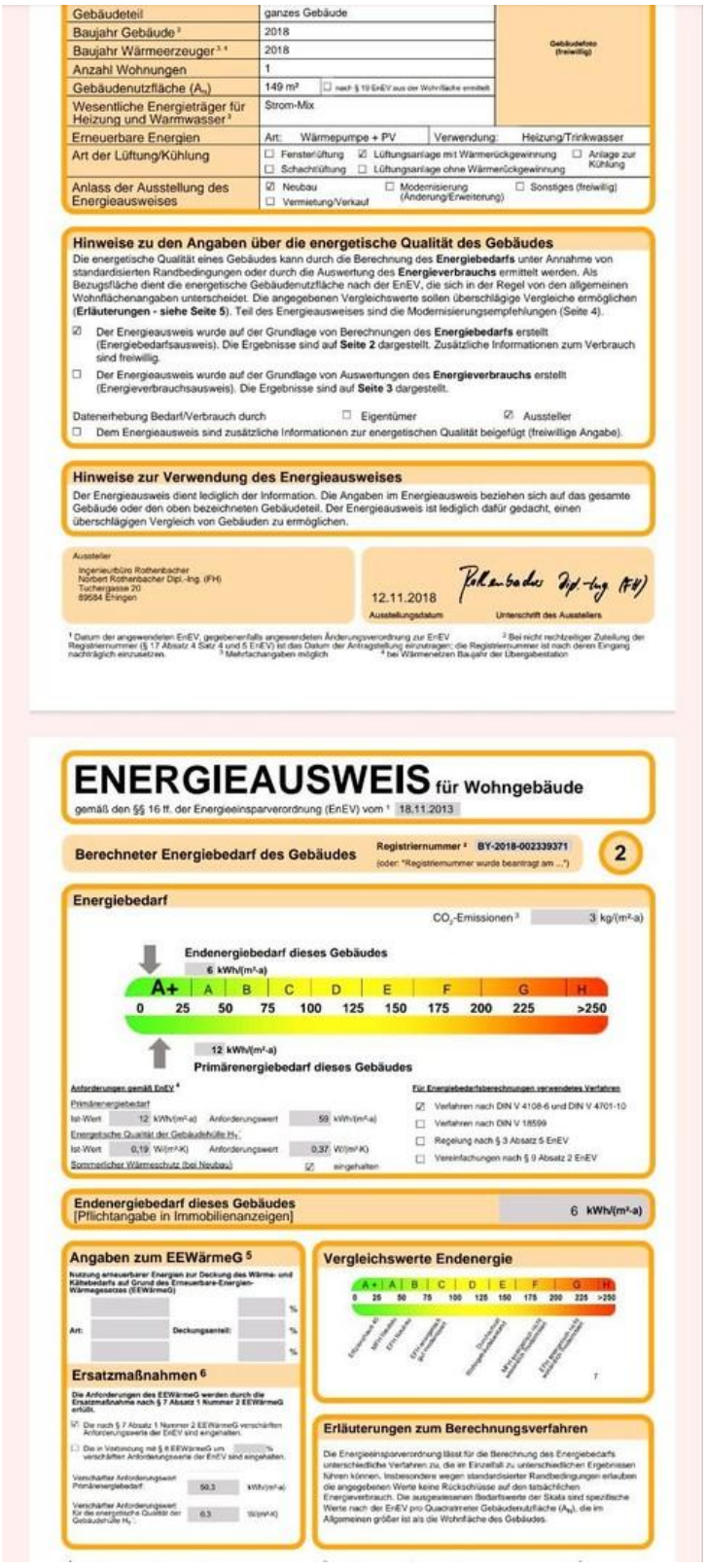
Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Gebäudeteil	ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude [3]	2018
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2018
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A_N)	149 m² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Strom-Mix
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe + PV — Verwendung: Heizung/Trinkwasser
Art der Lüftung/Kühlung	☐ Fensterlüftung ☑ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☑ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf

Gebäudefoto (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 der EnEV, 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

Der Energieausweis dient lediglich 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
Ingenieurbüro Rothenbacher
Norbert Rothenbacher Dipl.-Ing. (FH)
Tuchergasse 20
89584 Ehingen

12.11.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer [2] BY-2018-002339371 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...") — 2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 3 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
6 kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

12 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 12 kWh/(m²·a) Anforderungswert 59 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,19 W/(m²·K) Anforderungswert 0,37 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 § 3 Absatz 5 EnEV
☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] — 6 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen [6]

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☑ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 6 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf 50,3 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für den energetischen Qualität der Gebäudehülle H_T' 0,3 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.