

Das gepflegtes Zweifamilienhaus in Veitsbronn

Eine Hausgeschichte für Detailverliebte

Erdgeschoss und Dachgeschoss sind in etwa gleich groß – das erscheint auf den ersten Blick verwunderlich, zumal im Dachgeschoss ja Dachschrägen vorhanden sind. Diese wurden durch den raffinierten Einsatz von Dachgauben in der Flächennutzung optimiert. Ergebnis ist eine geräumige Ausgestaltung des Wohnraumes mit familiärem Ambiente. Apropos familiär: Die Tatsache, dass seit 1984 dieselben Nachbarn vorhanden sind, spricht für eine über Generationen hinweg ruhig empfundene, sichere Wohnumgebung. So erreichen Sie kurzer Hand einen LIDL für den täglichen Einkauf – auch bei Heißhungerattacken... Falls Ihnen der LIDL nicht ausreicht, können Sie in die andere Richtung gehen und einen EDEKA mit Bäcker erreichen. Tanken können Sie auch an der auf dem Weg liegenden Tankstelle. Und wenn Sie mal Zeit für sich brauchen oder einfach mal etwas gratis Sport treiben wollen, dann gehen Sie doch einfach spazieren. Der Siegelsdorfer Bahnhof ist nicht unbedingt weit entfernt, denn nach nur 20 Minuten Fußweg oder 5 Minuten mit dem Auto erreichen Sie auch diesen und genießen den Anschluss an den öffentlichen Schienenverkehr, der Sie u.a. nach Fürth, Nürnberg und Würzburg auf direkter Strecke bringt – so ist der Abflug in den Urlaub z.B. ohne hohe Parkgebühren am Flughafen für Ihr Auto zu zahlen möglich. Wenn Sie hierzu nach einer günstigen Kofferwaage suchen, dann versuchen Sie Ihr Glück einfach bei dem Sonderpreis Baumarkt, der ebenfalls fußläufig zu erreichen ist und auch für Ihr Eigenheim Vieles zu bieten hat. Letzteres wird sich in den nächsten Jahrzehnten auch für Sie als besonders erleichternd erweisen. Neben Kindergärten und Grundschule befinden sich zwei Kirchen im Dorf.

Sie gelangen zum Haus über einen gemeinschaftlich genutzten Weg in einer Seitenstraße und blicken dann zu einer Garage zu Ihrer Rechten und einer weiteren Garage direkt vor Ihnen. Diese bietet die Möglichkeit, direkt zum Garten zu gelangen. Aber lassen Sie uns erst mal das Haus von innen anschauen. Gehen Sie wenige Treppenstufen hoch gelangen Sie in den Flur und bewundern die intelligente Aufteilung des Treppenhauses, die eine Aufteilung in separate Wohneinheiten bereits mitbringt. Denn Sie müssen sich dann entscheiden, ob Sie direkt zu Ihrer Rechten in den Keller, etwas weiter vorne rechts ins Obergeschoss oder geradeaus in die Erdgeschosswohnung gehen wollen. Noch sind diese Einheiten nicht mit z.B. Trockenbauwänden abgeteilt, doch wäre dies prinzipiell möglich. Aber auch so wie es bereist ist könnte eine Aufteilung durch den gemeinsamen Eingang erfolgen, da der Flur im Erdgeschoss entsprechend lang ist. Apropos Flur: Sie erwartet eine wunderschöne Aussicht auf dem Boden durch echten Marmor, den Sie auch bis nach oben auch auf den Treppen bewundern können.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein Arbeitszimmer, das Sie bei Bedarf leicht in ein Kinderzimmer umfunktionieren könnten. Gegenüberliegend würden Sie Platz finden in einem Zimmer, das sich zwar innerhalb des Gebäudes befindet, aber durch den Einsatz von Fenstern zum Wintergarten hin eben doch Tageslicht bekommt!

Danach folgen eine Toilette in einem separaten Raum mit Tageslicht sowie ein geräumiges, tageslichtdurchflutetes Badezimmer sowie einer Dusch-Badewanne.

Am Ende des Flurs blicken Sie in den Eingang der aus 2002 stammenden, sehr gut erhaltenen und sauberen maßgeschneiderten U-Küche hinein, die erwartet, von Ihnen entdeckt zu werden. Diese ist recht geräumig und bietet neben viel Stauraum ein angenehmes Küchen-Erlebnis. Abgerundet wird das warme Ambiente durch helle, glänzende Steinfliesen auf dem Boden sowie glänzende Küchenrückwände.

Nachdem Sie nun etwas Schönes gekocht haben, dürfen Sie sich mit Ihrer Familie aussuchen, wo Sie sich hinsetzen, um zu essen. Denn neben dem Wohnzimmer mit Echtholzparkett gibt es noch einen Essbereich, der an das Wohnzimmer angrenzt sowie daran angeschlossen auch noch einen Wintergarten. Egal für welche der Optionen Sie sich entscheiden: Der Blick auf Ihren Garten ist Ihnen durch große Fensterflächen in jedem Fall sicher. Es wurden in den letzten 30 Jahren bereits viele Tiere gesichtet, die sich auch in der Nähe des Grünen wohl fühlen, so etwa Rehe, Hasen, Eichhörnchen und zwitschernde Vögel. Und auch, wenn Tiere den Garten fanden, ist dieser von außen uneinsehbar, sodass Sie sogar dort duschen können, ohne von neugierigen Blicken gestört zu werden. Während der Garten genügend Platz zum Entspannen und Aufbauen einer Kinderschaukel und Rutsche bietet, geht dieser noch weiter. Denn im rechten Bereich des Gartens ist ein ausreichend großes Gartenhaus, wo Sie Ihre Arbeitssachen für die beruhigende Gartenarbeit verstauen können. Und nochmal rechts von dem Gartenhaus finden Sie die Fortsetzung des Gartens, wo gegenwärtig kein Rasen ist und entsprechende Nutz- und Zierpflanzen Ihr Haus schmücken können. Was denken Sie z.B. über Tulpen und Rosen in verschiedenen Farben? Vorteil dieser Aufteilung Ihres Gartens ist, dass Ihre Kinder auf der Rasenfläche spielen können und die Blumen ungestört weiterblühen können. Außerdem können auch Ihre Kinder die verschiedenen Pflanzen bewundern und werden sich von der Tatsache, dass es an jeder Ecke etwas Neues an dem Haus zu entdecken gibt, erfreuen. So wird aus dem Garten ein Abenteuer für Ihre Kinder – und auch für Sie.

Gehen Sie nach dem Entspannen zurück aus dem Garten über die Treppen zum im Jahr 2010 erneuerten Wintergarten zurück in Ihr Wohnzimmer, so werden Sie feststellen, dass auch dieses gut geschnitten ist und auch dieses wie im Wintergarten auch mit weißen Deckenpaneelen aufwartet. Neben angenehm hohen Decken blicken Sie auf Ihre Wohnwand und dann zu Ihrer Familie und genießen die Atmosphäre aus einem guten Wohnkomfort. Hatten Sie sich nicht auch einmal gewünscht, mit Ihrer Familie zur kalten Jahreszeit auf Ihrem Sofa zu sitzen, warmen Tee zu trinken und dabei Ihren Kachelofen zu bewundern, der Ihnen Wärme schenkt? Ja? Dann ist das ist ja gut, denn nun wird Ihr Traum in Erfüllung gehen. Apropos Wärme: Sie können mit der Ölzentralheizung und relativ gut erhaltenen Heizkörpern heizen und auch Ihr Warmwasser aufbereiten. Auf dem Energieausweis stehen Sie zwar auf Papier im roten Bereich, aber die peniblen Aufzeichnungen der letzten 30 Jahren sind alle vorzeigbar und zeigen Ihnen, dass Sie im Durchschnitt 2.000 Liter Heizöl für das gesamte Haus sowohl zum Heizen als auch für das Warmwasser benötigen. Diese Angaben sind mit entsprechenden Rechnungen über das Heizöl belegbar. Nur wie ist das möglich, fragen Sie sich? Nun. Die Fassade ist mit einer 5cm dicken Dämmschicht ringsherum ausgestattet und wurde übrigens auch gereinigt und im Jahr 2014 zuletzt gestrichen. Die Wohnungseingangstür wurde 2016 erneuert und bewirkt nicht zuletzt durch den langen Flurbereich eine gute Dämmfunktion. Alle Kunststoff-Fenster sind im Zuge eines Lärmsanierungsprogrammes des Bundes im Jahr 2008 2-fach-verglast - auf der Wintergarten-/Gartenseite wirken diese sehr gut, weil dort Bahngleise mit aktivem Zugverkehr sind, die Sie sonst beim Tee Trinken stören würden. Sie sehen, es wurde Einiges gemacht, um den Wohnkomfort so hoch wie möglich zu halten.

Und das nicht nur im Erdgeschoss: Im Jahr 2008 wurden im Obergeschoss Schalldämmlüfter eingebaut, sodass auch dort die Lärmbelastung möglichst gering gehalten wurde. Und wenn wir schon im Obergeschoss sind: Dort erwartet Sie ein ähnlich langer Flur.

Ein sehr geräumiges Badezimmer mit einem Bad sowie Toilette und Waschbecken laden zum Entspannen ein, denn das große schwenkbare Dachfenster bietet sowohl genügend Licht als auch Luft. An manchen Tagen ist es durchaus möglich, aus dem Dachfenster den Sternenhimmel zu beobachten, sodass ihr Badeerlebnis aufgewertet wird.

Außerdem gibt es noch ein Gästezimmer, ein Arbeitszimmer sowie 3 geräumige Schlafzimmer, wobei zwei davon zur Gartenseite blicken und mit einem langen Balkon miteinander verbunden sind. Durch das geschickte Gestalten der Zimmer wie etwa das Positionieren des Bettes an der Dachschräge erreichen Sie trotz dieser ein sehr angenehmes Wohngefühl – nicht zuletzt durch große Fensterflächen.

Im Dach findet sich auch Stauraum, den Sie mit einer herunterziehbaren Holztreppe erreichen. Falls der Stauraum im Dach nicht ausreichen sollte, so werden Sie spätestens beim Gang in den Keller genügend Stauraum auffinden. Dort können Sie nicht nur den Komfort eines Waschbereiches genießen, sondern haben auch dort sowohl Toilette als auch eine Dusche! Es gibt auch einen Raum, wo Sie sich Ihren Traum von einem Hobbyraum wie etwa mit einer Werkbank und Geräten erfüllen können – ohne zu frieren, dank einer Heizung. Diese finden Sie auch in dem Waschraum mit Toilette und Dusche vor sowie in einem Partyraum. Ja, Sie haben richtig gelesen, es gibt einen geräumigen beheizten Raum im Keller, den Sie z.B. für die Geburtstagsfeier Ihrer Kinder nutzen können.

Alle Unterlagen zu dem Haus sind abgeheftet und somit besteht eine nachvollziehbare Historie zum Haus, das in liebevolle Hände abgegeben werden soll. Wie sagt man so schön: Ein Bild sagt mehr als tausend Worte: Schauen Sie sich alle Bilder an – und vor allem: Kommen Sie doch zur Besichtigung, denn das Ambiente und echte Bild sind viel ausdrucksstärker, als dass es auf Bildern und Text deutlich werden kann.

Eckdaten:

1966 als Bungalow und somit Einfamilienhaus errichtet und 1985 erweitert durch Umbau zu einem freistehenden Zweifamilienhaus mit 2 Garagen.

Grundstückfläche: 539 m²

Wohnfläche: 185 m²

Gebäudenutzfläche: 227,5 m²

Nutzfläche Garagen: 50 m²

Heizkessel für Brauchwasser und Heizungsanlage erneuert 2006

Kachelofen 2000

Energieausweis vom 29.07.2024 nach GEG von 16.10.2023, Art des Energieausweises: Bedarfsausweis, **Endenergiebedarf des Gebäudes 220,3 kWh/m²·a** entsprechend G sowie Primärenergiebedarf des Gebäudes 226,1 kWh/m²·a entsprechend G

Wesentliche Energieträger für Heizung: Heizöl EL, Stückholz

Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Heizöl EL