

Preis - verkauft -

Maklerprovision 3,57 % inkl. MwSt.



Viel Licht, Wärme & Gemütlichkeit

In Kürze Herrlich lichtdurchflutetes Wohnhaus in Untersiemau OT

Baujahr 1962; Vollsanierung 2009-11

Wohnfläche 100 qm (Gesamtnutzfläche 123qm)

Zimmer geräumiges Wohnzimmer, Küche mit großem Essplatz, WC mit Dusche
2 Schlafzimmer, Bad

Grundstück 361 qm

Energieklasse **D** -> 118,1 kW/qm*a

Objektzustand neuwertig

Heizung Propangas Brennwertkessel 2009

Besonderes umfassend energetisch saniert
Solarthermie; 2,83 m hohe Räume
sehr ruhige Wohnlage





modern &
komfortabel



für zwei....



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Am Mittelholz 2

96269 Großheirath OT Rosach

Telefon 09 565 / 488 30 86

Fax 09 565 / 488 30 87

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de



... oder drei



ein Zuhause



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Am Mittelholz 2

96269 Großheirath OT Rosach

Telefon 09 565 / 488 30 86

Fax 09 565 / 488 30 87

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de



viel Licht & Platz



zum Wohnen



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Am Mittelholz 2

96269 Großheirath OT Rosach

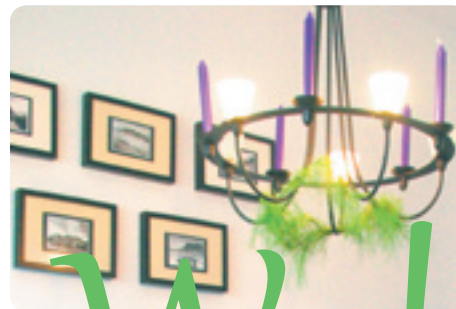
Telefon 09 565 / 488 30 86

Fax 09 565 / 488 30 87

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de



für
Freunde & Familie



zum Wohlfühlen



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Am Mittelholz 2

96269 Großheirath OT Rosach

Telefon 09 565 / 488 30 86

Fax 09 565 / 488 30 87

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de



Ankommen zu Hause



Erdgeschoss



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Am Mittelholz 2

96269 Großheirath OT Rosach

Telefon 09 565 / 488 30 86

Fax 09 565 / 488 30 87

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de



klare Linien



die Dusche



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Am Mittelholz 2

96269 Großheirath OT Rosach

Telefon 09 565 / 488 30 86

Fax 09 565 / 488 30 87

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de



Licht &
Leichtigkeit



das Bad



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Am Mittelholz 2

96269 Großheirath OT Rosach

Telefon 09 565 / 488 30 86

Fax 09 565 / 488 30 87

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de



Arbeiten &

Schlafen



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Am Mittelholz 2

96269 Großheirath OT Rosach

Telefon 09 565 / 488 30 86

Fax 09 565 / 488 30 87

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de

Erdgeschoss

ohne Maßstab!



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Am Mittelholz 2

96269 Großheirath OT Rosach

Telefon 09 565 / 488 30 86

Fax 09 565 / 488 30 87

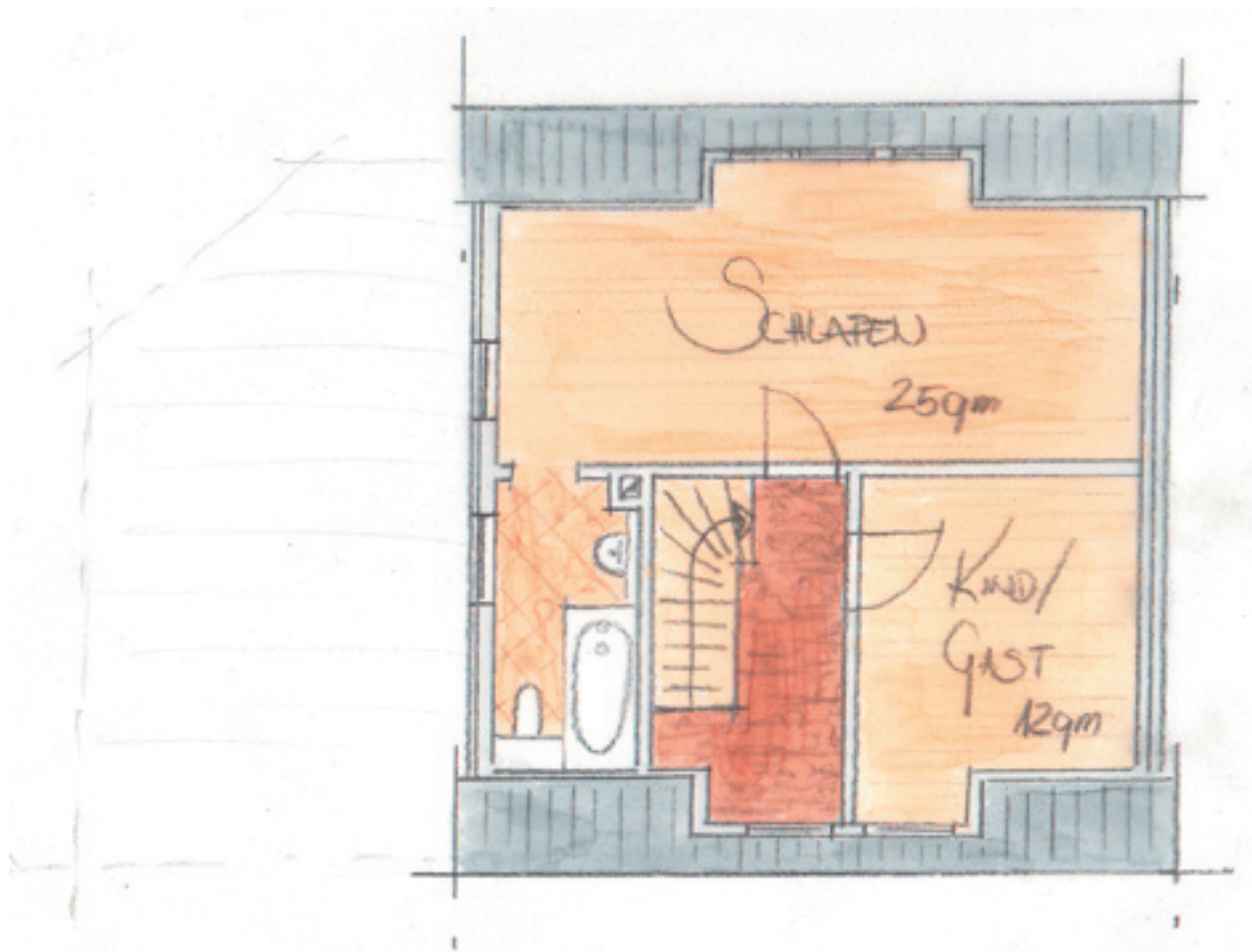
Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de

Obergeschoss

ohne Maßstab!



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Am Mittelholz 2

96269 Großheirath OT Rosach

Telefon 09 565 / 488 30 86

Fax 09 565 / 488 30 87

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de



Lageplan

ohne Maßstab!



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Am Mittelholz 2

96269 Großheirath OT Rosach

Telefon 09 565 / 488 30 86

Fax 09 565 / 488 30 87

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de

Beschreibung

Ein lichtdurchfutertes Wohnhaus mit außergewöhnlich hohen Räumen



Erdgeschoss:

offenes Wohnzimmer ~ 27 qm,
offener Ess- und Kochbereich ~ 13 qm
WC mit Dusche ~ 3 qm
Flur, Treppe & Hauswirtschaftsraum ~ 11 qm
Terrasse ~ 30 qm

Obergeschoss:

Schlaf- & Arbeitszimmer ~ 25 qm
Kinder- oder Gästezimmer ~ 12 qm
Badezimmer ~ 5 qm
Flur ~ 4 qm

Gesamtwohnfläche ~ 100 qm
Nutzfläche ~ 123 qm

Zum Grundstück:

Das Grundstück setzt sich aus vier Flurstücken zusammen.
Gesamtfläche 361 qm

Zum Gebäude:

Ein perfektes Haus für alle, die ein hochwertiges, energetisch top saniertes Haus suchen und vor allem selbst keine Zeit und Mühen mehr in einen Umbau stecken möchten.

Das Wohnhaus befindet sich in einem Ortsteil von Untersiemau an einer ruhigen, wenig befahrenen Nebenstraße mit einer guten, intakten Nachbarschaft. Das Haus wurde 2009 vom derzeitigen Eigentümer vollständig entkernt und umfassend saniert und modernisiert. Mit Liebe zum Detail wurden die Innenräume hell und großzügig gestaltet. Die ungewöhnlich hohen Decken im Erdgeschoss mit 2,80 m Raumhöhe verleihen dem Wohnhaus eine unerwartete Großzügigkeit. Die angenehme Raumaufteilung im Wohnzimmer mit einem breiten Durchgang zum geräumigen Koch- und Essbereich, geben dem Gebäude eine besondere Qualität. Die zeitlose, weiße Einbauküche wurde mit einem hochwertigen Laminatboden in lebhafter Nussbaumoptik kombiniert. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die 30 qm große Holzterrasse mit dem naturbelassenem Sichtschutzzaun. Ein frostsicherer Außenwasserhahn ist hier ebenfalls vorhanden.

Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Am Mittelholz 2

96269 Großheirath OT Rosach

Telefon 09 565 / 488 30 86

Fax 09 565 / 488 30 87

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de

Beschreibung



Die zweifachverglasten Kunststofffenster in Holzoptik wurden, mit Ausnahme der Gauben, mit massiven Natursteinfensterbänken ausgestattet. Im Außenbereich wurden in den neuen Vollwärmeschutz Aluminiumfensterbänken integriert. Alle Entwässerungsleitungen und die Drainage rund ums Haus wurden erneuert. Im gesamten Gebäude wurden alle Leitungen für Elektrik, Heizung, Warm-, Kalt- und Abwasser erneuert. Zudem wurde im Erdgeschoss ein neuer Estrich eingebaut. Die Beheizung erfolgt über ein neues Gasbrennwertgerät, dass von einem unterirdischen Gastank auf dem Grundstück versorgt wird. Die Heizungs-technik mit Pufferspeicher und angeschlossener thermischer Solaranlage wurde platzsparend im Spitzboden installiert. Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper bzw. Handtuchheizkörper sowie eine elektrische Fußbodenheizung im oberen Badezimmer. Es besteht die Möglichkeit im Wohnbereich mit geringem Aufwand einen Kaminofen zur Heizungsunterstützung zu installieren. Im Erdgeschoss befindet sich neben den Wohnräumen ein Hauswirtschaftsraum und ein Badezimmer mit Dusche und WC. Die Feinsteinzeugplatten in Schieferoptik, die auch in der Küche verbaut wurden, bilden einen schönen Kontrast zu den hellen Natursteinkieseln der bodengleichen Dusche.

Über eine Massivholzbuchentreppe gelangt man in das ebenfalls sehr helle Obergeschoss mit den beiden Schlafräumen. Diese sind mit einem hellen Laminatboden ausgelegt. Bei allen Innentüren handelt es sich um Massivholztüren mit Weißlackierung in passendem Landhausdesign. Das Badezimmer mit Badewanne im Obergeschoss ist direkt an den Arbeitsbereich im Schlafzimmer angeschlossen. Die Fliesen in Natursteinoptik wurden gekonnt mit einer Natursteinbordüre kombiniert. Die Gauben im Obergeschoss haben Massivholzfensterbänke.

Für den Schornsteinfeger wurde auf dem Dach eine Trittstufenanlage installiert und ein Dachausstiegsfenster im Spitzboden angebracht.

An der süd-westlichen Außenwand mit dem original erhaltenen Sandsteinsockel besteht die Möglichkeit ein Carport oder eine Garage anzubauen. Auf dem nord-östlichen Grundstücksteil befindet sich eine Rasenfläche die als erweiterter Sitzplatz, als Spielbereich für Kinder oder als Gemüsegarten genutzt werden kann.

Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Am Mittelholz 2

96269 Großheirath OT Rosach

Telefon 09 565 / 488 30 86

Fax 09 565 / 488 30 87

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de

Energieausweis



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 10 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 08.08.2011

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Waldweg 8, 96269 Unterwiesau OT Weidenbrunn
Gebäudeart	Wohnhaus
Baujahr Gebäude	1962 Sanierung 2008-2011
Baujahr Anlage/Anlage	2009 Brennstoffkessel
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudeoberfläche (A _g)	120 m²

Art der Ausstellung des Energieausweises: ☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges (Erweiterung)
☐ Vermietung / Verkauf ☐ Änderung / Erweiterung

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Stützwerte s. siehe Seite 6).

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

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarfsverbrauch durch: ☐ Eigentümer ☒ Ausw. d. Ausw.

☐ Der Energieausweis enthält zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür geteilt, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: BAUMANN Architekten
Architektin
Ludwigstraße 10, 6
96269 Weiden

08.08.2011
Datum Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 10 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ 18,1 kg/(m²a)

Endenergiebedarf 118,1 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz") 83,3 kWh/(m²a)

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV ²⁾

Endenergiebedarf	118,1 kWh/(m²a)	Energetische Qualität des Gebäudes	0,34 kWh/(m²a)
EnEV Anforderungswert	118,1 kWh/(m²a)	EnEV Anforderungswert ³⁾	0,34 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf

Energieträger	jährlicher Energiebedarf in kWh/(m²a) für			Gesamt in kWh/(m²a)
	Heizung	Warmwasser	Kühlung ⁴⁾	
Prozentsatz	40,0	13,3		53,3
Wärme	50,9			50,9
Strom-Wärme			4,0	4,0

Sonstige Angaben

Einbaufähigkeit alternativer Energieversorgungs-systeme:

- ☒ nach § 10 EnEV vor Baubeginn festzulegen

Alternative Energieversorgungs-systeme werden genutzt für:

- ☐ Heizung ☐ Warmwasser ☐ Kühlung

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Die Lüftung erfolgt durch:

- ☒ Fensterlüftung ☐ Schallabsorption
- ☐ Lüftungseinheit ohne Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungseinheit mit Wärmerückgewinnung

Erklärungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere werden standardisierte Randbedingungen, unter denen die Berechnung über den durchschnittlichen Energieverbrauch (als angenommenen Basiswert) und spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A_g)

¹⁾ freiwillige Angabe ²⁾ ggf. einschließlich Kühlung
³⁾ nur in der Form des Neubaus und der Modernisierung anzuwenden ⁴⁾ 0,71 m³ Erdgas/Wärme, 0,71 m³ Erdgas/Wärme

Haftungsausschluss: Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers. Es erfolgt keine Überprüfung der Richtigkeit der Angaben und der zur Verfügung gestellten Dokumente. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehme ich keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Verkauf.

Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Am Mittelholz 2

96269 Großheirath OT Rosach

Telefon 09 565 / 488 30 86

Fax 09 565 / 488 30 87

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de