

Exposé

Einfamilienhaus in Oberasbach

Einzel-Reihenhaus in 90522 Oberasbach



Objekt-Nr. **OM-326946**

Einfamilienhaus

Verkauf: **539.500 €**

90522 Oberasbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	602,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	96,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Das Einzel-Reihenhaus in der Nähe von Alt-Oberasbach (Amslinger-Siedlung) wurde 1963 in massiver Bauweise erbaut und erhielt 1972 einen Anbau mit Doppelgarage. Es wurde seit 1963 immer von den selben Eigentümern bewohnt. (Nichtraucher- und tierfreier Haushalt).

Zustand: gepflegt, renovierungsbedürftig

Standort: 90522 Oberasbach

Grundstücksfläche ca. 602 m²

Aufteilung Erdgeschoss und Obergeschoss:

Wohnfläche Erdgeschoss: 48,69 m²:

Wohnen: 28,60 m² / Essen: 6 m² / Diele: 6,61 m² / Kochen: 6,53 m² / WC: 2,46 m²

Gesamt: 50,20 m² ./ 3% Putz 1,51 m²

Gäste WC mit Fenster / Küche / Diele / Wohnzimmer mit Parkett und elektrischen Rollos, Essecke

Kachelofen im Flur/Essecke in 2022 mit neuem Einsatz ausgestattet und vom Schornsteinfeger abgenommen. Hochwertige Eingangstüre in 12/2011 verbaut.

zuzüglich Anbau an Wohnzimmer ca. 23,24 m²

mit offenen Kamin, Fußbodenheizung und elektrischen Rollos

Wohnfläche Obergeschoss: 48,59 m²:

Eltern: 16,32 m² / Kind: 7,93 m² / Kind: 8,14 m² / Study: 8,40 m² / Bad: 5,13 m² / Flur: 4,17 m² Gesamt: 50,09 m² ./ 3% Putz 1,50 m²

Bad mit Fußbodenheizung, in den Zimmern im Obergeschoss und Erdgeschoss wurden bereits die Teppichböden, Holzdecken und Holzverkleidungen entfernt.

Gesamtwohnfläche Erdgeschoss und Obergeschoss: ca. 120,52 qm

Aufteilung Untergeschoss:

Sauna mit Dusche und WC Gesamt ca. 20,5 m², separater Raum mit ca. 23,2 m², Hobbyraum ca. 27,8 m², geflüßter Waschraum ca. 4,4 m² für Waschmaschine und Trockner, Flur ca. 6,4 m², Heizungskeller ca. 11,4 m², zusätzlichen Abstellraum ca. 7,8 m²,

Im Untergeschoss wurden bereits die Teppichböden und Holzverkleidungen entfernt.

Gesamtfläche Untergeschoss: ca. 101,5 m²

Heizung der Marke Wolf wurde in 2009 mit Warmwassersolaranlage neu verbaut und regelmäßig gewartet. Öltank 8000 Liter im Aussenbereich

Das Dach (Anbau) wurde in 4/2013 instandgesetzt.

Terrasse mit elektrischer Markise und Zugang von aussen zum Keller. Garten mit Holzgartenhaus.

Doppelgarage B: ca. 4,80 m T: ca. 5,30 m mit elektrischen Holztor und kleinen Abstellbereich ca. 3,27 m x 1,40 m.

Grundsteuer für 2025 € 375,65 (Grundsteuermessbetrag 107,33 / Hebesatz 350%)

Primär Energieträger: Öl

Energieverbrauch dieses Gebäudes 137,5 kWh/(m2.a)

Energieeffizienzklasse: E

Energieausweis gültig bis 23.08.2032 (erstellt am 24.08.2022)

Gebäudeart: Wohngebäude

Bodenrichtwert in Oberasbach liegt bei über € 700,--/ m²

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Eingabefehler und Irrtümer vorbehalten.

ACHTUNG WICHTIGER HINWEIS!! Wegen der aktuellen Gesetzesbestimmungen erfolgt der Verkauf unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung, Garantie und Rücknahme. Da es sich um einen Privatverkauf handelt, kann ich keine Garantie nach neuem EU-Recht übernehmen. Der Käufer erklärt sich damit einverstanden und erkennt dies mit seinem Kauf an! Laut dem neuen EU-Recht muss dieser Zusatz unter jeden Online-Verkauf stehen, ansonsten haftet der Verkäufer auch als Privatperson ein ganzes Jahr für die verkaufte Ware/Immobilie. Dies ist hiermit ausgeschlossen!Objektbeschreibung:

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gäste WC



Essecke

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer/Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern OG



Flur Schlafzimmer - Bad OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer, Spielzimmer



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Hobbyraum Kellergeschoss

Exposé - Galerie



Hobbyraum Kellergeschoss



Ruheraum/sonstiger Raum

Exposé - Galerie



Ruheraum/sonstiger Raum



Sauna

Exposé - Galerie



Dusche WC



Waschküche Keller

Exposé - Galerie



Kaminofen



Vorratsraum Keller

Exposé - Galerie



Heizung



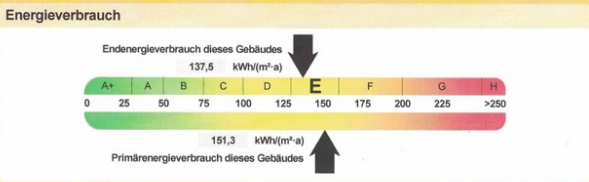
Solar

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

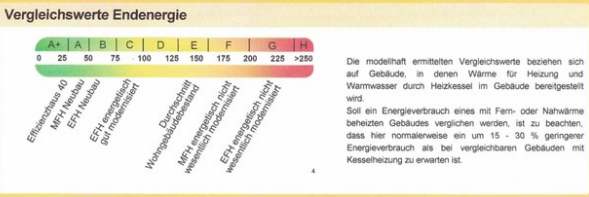
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer ² BY-2022-004206724 3



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 137,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
30.06.2017	27.08.2020	Heizöl	1,10	115860	21872	93988	1,12



Erläuterungen zum Verfahren

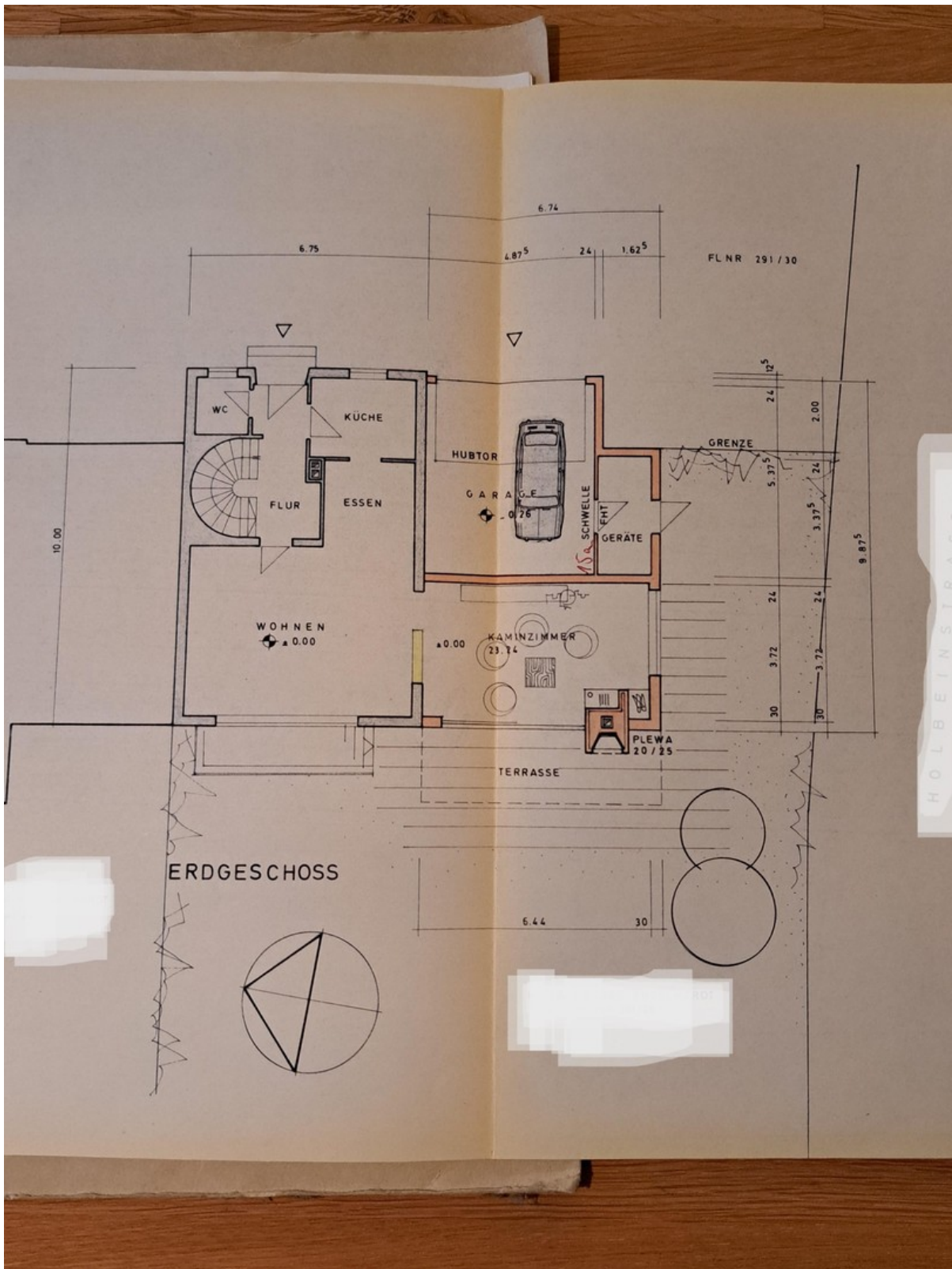
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältpauschale in kWh ³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilgeroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.1.17

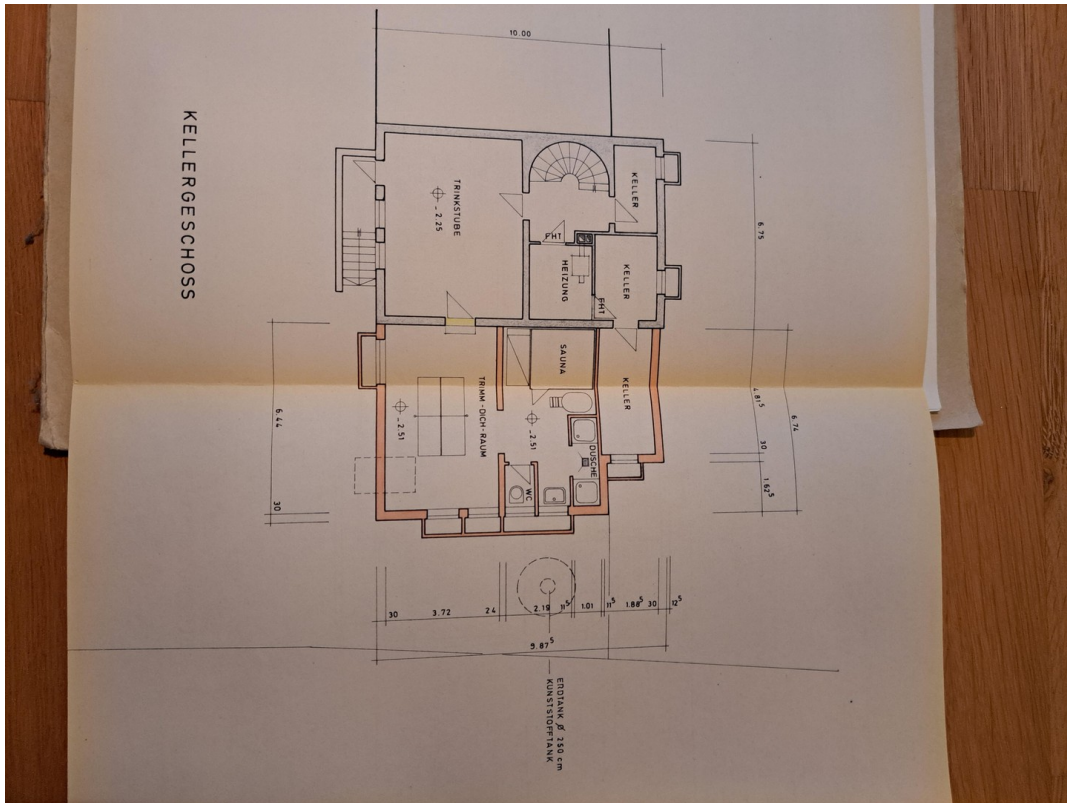
Energieausweis

Exposé - Grundrisse

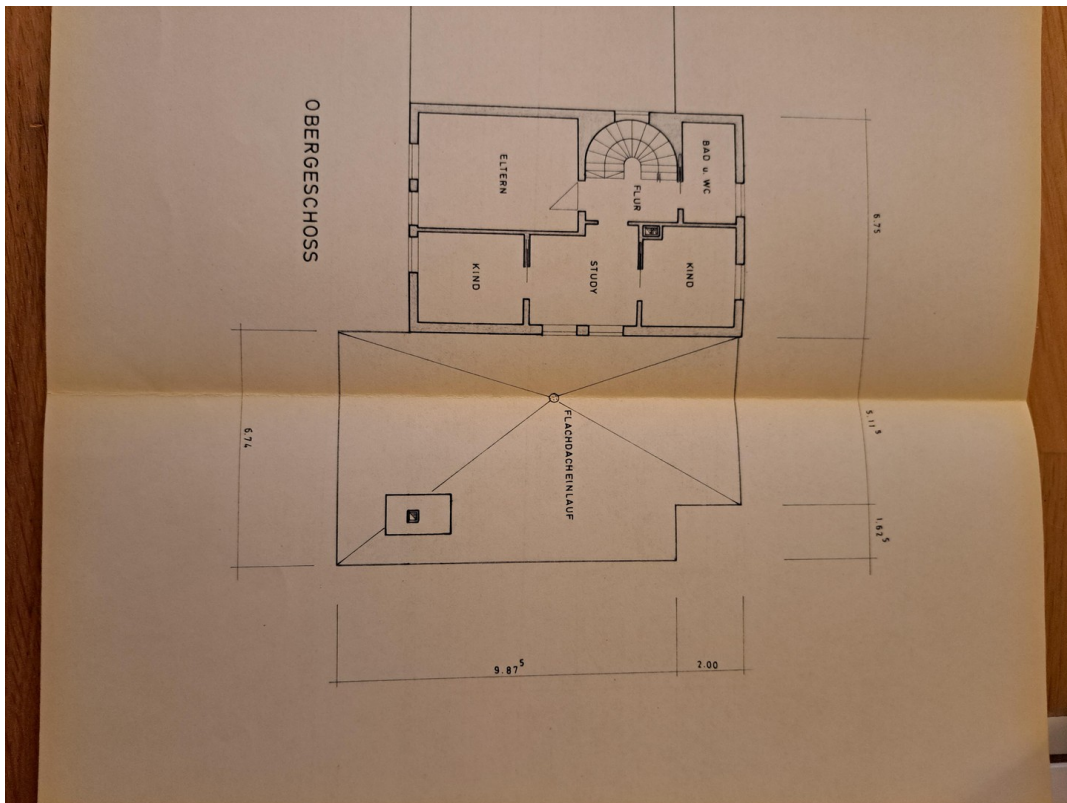


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

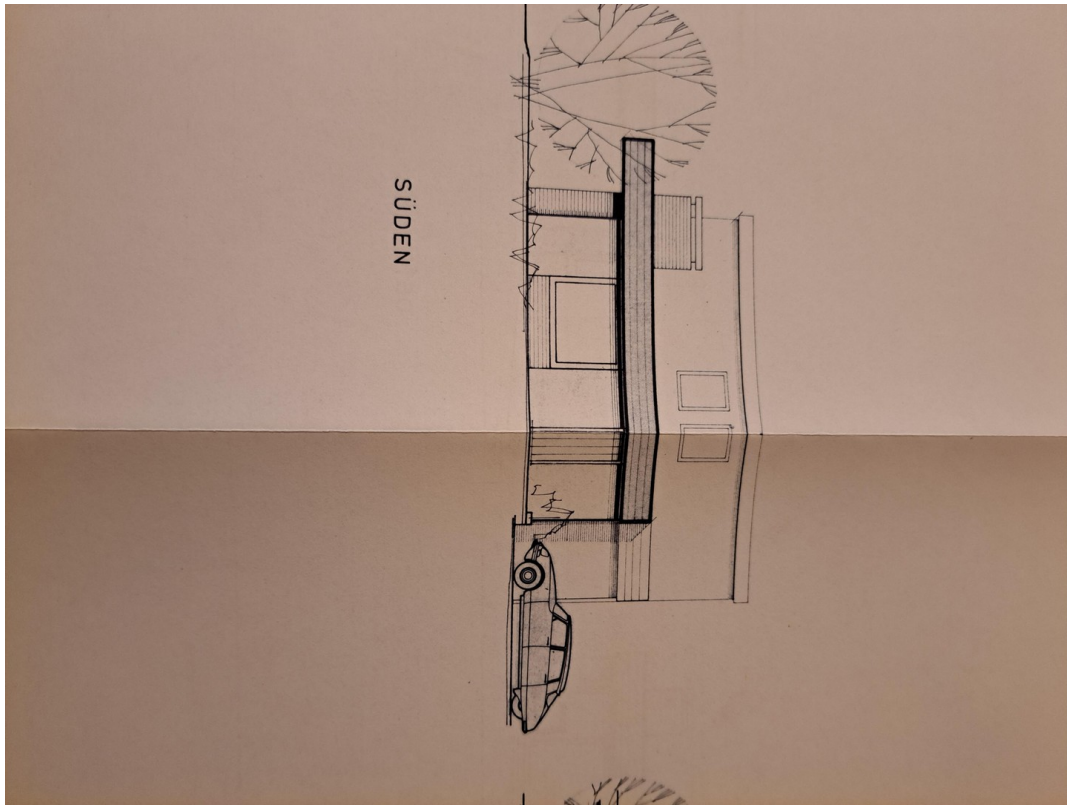


Kellergeschoss

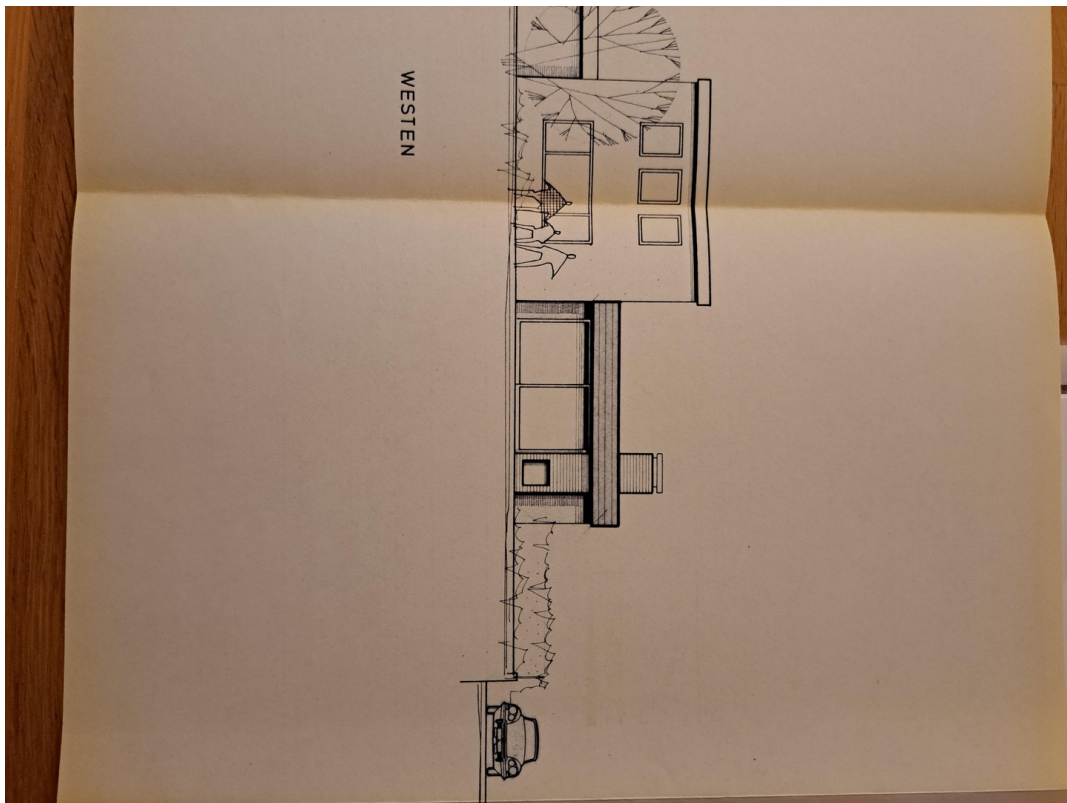


Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Ansicht Süden



Ansicht Westen