

Einfamilienhaus in Marktrodach - OT Zeyern

Charmantes, gepflegtes Haus für zwei oder drei mit schöner Aussicht!

JAKOB Immobilien



Objekt-Nr. 0358
Einfamilienhaus

Verkauf: **119.000 €**

Ansprechpartner:
Timo Jakob
Telefon: 09221 8230931

96364 Marktrodach - OT Zeyern
Bayern

Baujahr	1956	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	613,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	28,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Strom		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Turbulente Zeiten hat dieses charmante Anwesen direkt an der ehemaligen Bundesstraße sicherlich hinter sich. Jetzt ist allerdings alles viel ruhiger und entspannter, die Bundesstraße wird um den Ort Zeyern geleitet und von dem Grundstück und dem kleinen Einfamilienhaus aus, kann man den Ausblick auf das Rodachtal und die gegenüberliegenden Hänge schweifen lassen.

Ein unverbaubarer Ausblick, denn das Haus befindet sich auf einem Hanggrundstück wenige Meter über der Straße.

Die Hanglage hat den Vorteil, dass man das Haus vom angebauten Carport aus, direkt im Untergeschoss durch den Nebeneingang betreten kann. Neben Sauna und Werkstatt befindet sich hier ein geräumiger Wohnraum mit großen Fensterflächen, Wasseranschluss und einem Holzofen, der über Wärmezufuhr nach oben im Erdgeschoss die Heizung unterstützen kann.

Der Haupteingang befindet sich im Erdgeschoss. Durch einen Windfang betritt man den Flur, der alle Geschosse miteinander verbindet. Sofort fällt die elegante Marmortreppe zwischen Erd- und Dachgeschoss ins Auge.

Im Erdgeschoss befindet sich die Küche, ein WC und das geräumige Wohn-/Esszimmer. Letzteres bietet mit den großen Fensterflächen herrlichen Ausblick ins Rodachtal. An der Südseite des Hauses ist eine Art Wintergarten angebaut, der durch eine große Schiebetür vom Wohnzimmer aus zu betreten ist. Die Küche wiederum bietet ebenerdig Zutritt auf die idyllische, überdachte Terrasse hinter dem Haus. Hier ist im Sommer bestimmt Ihr Lieblingsplatz.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer. Das größere davon wird bestimmt Ihr Schlafzimmer. Es bietet, ähnlich wie das Wohnzimmer einen herrlichen Ausblick. Die bodentiefen Fenster fungieren als französischer Balkon. Daneben gibt es das Badezimmer, das klein aber fein, über Badewanne WC und Waschbecken verfügt. Ein Fenster ist hier zur Lüftung auch vorhanden. Das kleine Zimmer kann als Büro genutzt werden. Für ein kleines Kind reicht es vielleicht auch nach heutigem Standard noch. Wenn das Kind größer wird, kann es vielleicht in den Wohnraum im Keller ziehen. Vom kleinen Zimmer aus kann man in den Spitzboden hoch gehen. Dieser ist fein säuberlich vertäfelt und bietet Stauraum für Dinge, die man nicht ständig braucht.

Das Haus ist nicht mehr neu, und doch merkt man, dass es immer gepflegt wurde und manche Neuerung, wie Austausch der meisten alten Fenster, die Erneuerung der Nachtspeicheröfen, oder des Fassadenanstrichs vorgenommen wurde.

Wer ein nicht zu großes Haus für Single, Paar oder kleine Familie sucht, mit einem idyllischen Grundstück, schönem Ausblick und guter Infrastruktur, der ist hier genau richtig!

Ausstattung

Nachtstromspeicheröfen

Kaminanschluss nutzbar

Terrasse mit Überdachung

Carport

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Kamin

Lage

Im Norden Bayerns, nur wenige Kilometer von der oberfränkischen Kreisstadt Kronach entfernt liegt die Marktgemeinde Marktrodach mit dem Ortsteil Zeyern.

Gut sieben Kilometer und damit wenige Fahrminuten trennen die hier angebotene Immobilie von Kronach.

Und dabei ist hier vor Ort schon manches geboten: Kindergarten, Grundschule, Seniorenheim, Einkaufsmöglichkeiten und sogar ein Schnellrestaurant sind am Ort vorhanden. Die medizinische Versorgung ist mit Ärzten, Zahnarzt, Apotheke und therapeutischen Einrichtungen gesichert. Es gibt Gewerbe und Gaststätten und sogar ein gut besuchtes Freibad. Hier lässt es sich - abseits des Trubels, vor allem nach Fertigstellung der Umgehungsstraße - sehr schön leben.

Das Tal der Rodach mit den umliegenden Hängen des Frankenwaldes laden zur Erholung oder sportlicher Aktivität ein.

Im Zentrum des kleinen, sympathischen Ortsteiles Zeyern befindet sich die angebotene Immobilie.

Infrastruktur:

Grundschule

Courtage

4,76 % einschließlich ges. MwSt. vom Käufer zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	302,17 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



EG Windfang



EG Flur



Aufgang Vorgarten

Exposé - Galerie



EG WC



OG Flur



EG Flur

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

Exposé - Galerie



UG Zimmer



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG kleines Zimmer



OG Bad

Exposé - Galerie



UG Zimmer



Carport

Exposé - Galerie



Garten



Garteneingang

Exposé - Grundrisse

JAKOB Immobilien

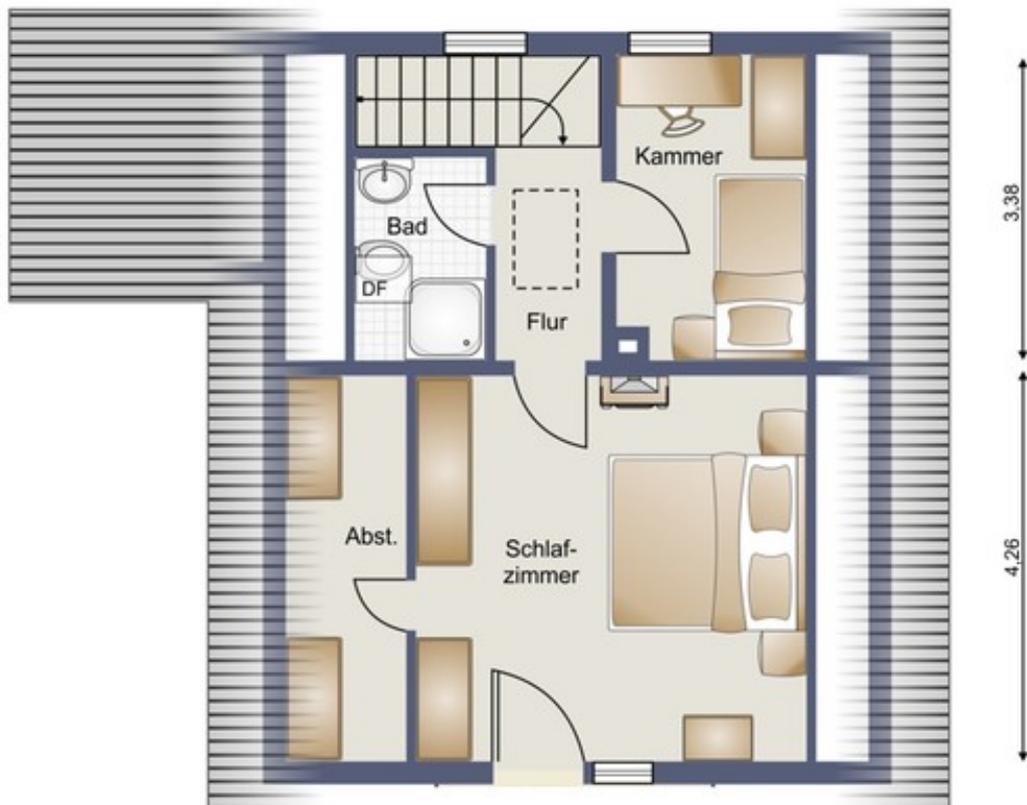


Erdgeschoss

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

JAKOB Immobilien



Dachgeschoss

Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

JAKOB Immobilien



Kellergeschoss

Kellergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis oA

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Registriernummer ² BY-2024-005472756

Gültig bis: 09.12.2034

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	96364 Marktrodach Zeyern		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1956		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996, 2005, 1994		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	136,41 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Harsche-Energieberatung

Aussteller

Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig
Tel: 02633-4729016

10.12.2024

Ausstellungsdatum



Roland Harsche
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall 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

16.10.2023

BY-2024-005472756

141,11

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

302,17 kWh/(m²*a)



472,01 kWh/(m²*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

x

x

302,17

16.10.2023

BY-2024-005472756

141,11



16.10.2023

BY-2024-005472756

x

1	Heizung	Austausch der Heizungsanlage	x	x
2	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	x	x
3	Dach	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	x	x

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

16.10.2023