

Familienheim

ZEYERN - MARKTRODACH

Projektdetails

- KAUPREIS: **269.000 €**
- KÄUFERPROVISION: 2,38 % INKL. MWST.
- WOHNFLÄCHE: 140 M² AUSGEBAUT + AUSBAURESERVE
- EG: WOHNEN-ESSEN-KOCHEN, BAD, WC, BÜRO
OG: 3 ZIMMER, BAD (NOCH NICHT FERTIG GESTELLT)
DG: 3 ZIMMER (IM ROHBAUZUSTAND)
- BAUJAHR: 1953, ANBAU 1984, SCHEUNE 1950
- GRUNDSTÜCK: 1.689 M²
- EINZUGSDATUM: ENDE 2026 ANFANG 2027



gg

Ein Zuhause zum Ankommen
und Wohlfühlen. Schon viel
geschafft – der Rest wartet
auf Ihre Ideen. gg

@kpunktimmo

In Kürze

- WOHNHAUS MIT 4 SCHLAFZIMMER
- SEHR GROSSES, EINGEZÄUNTES GRUNDSTÜCK
- SCHEUNE, GARAGE UND CARPORT
- SOMMER-WOHN-ZIMMER IM GARTEN
- NEUE PELETTHEIZUNG 2016 MIT THERMISCHER SOLARANLAGE
- BALKON / DACHTERRASSE
- NEUE UND ALTE DETAILS FÜR BESONDEREN CHARM



K.



Beschreibung



Haupthaus

Das ursprüngliche Wohnhaus stammt aus den 50er Jahren und erstreckt sich vom Keller über EG und OG bis ins Dachgeschoss



Anbau

In den 80er Jahren wurde ein Anbau errichtet. Hier wurde im Dachgeschoss mit dem Einbau eines neuen, geräumigen Badezimmers mit Blick in den Garten begonnen. Die Fertigstellung steht noch aus.



Garten

Der große Garten mit 1.689 m² Grundfläche ist vollständig eingezäunt. Es sind verschiedene Spielgeräte und Nebengebäude, u.a. ein "Sommerwohnzimmer" vorhanden.



Scheune

An der Straße befindet sich eine Scheune mit großem Tor für Hobby, Lager oder Wohnmobil.



K.



KPUNKTIMMOBILIEN.DE

K.

Möbel bleiben* im Haus

*auf Wunsch



Alt & Neu im Industrielook

K.



Wände & Decken

Die Wände bilden einen harmonischen Materialmix aus Putz, Holz und Backstein



Boden

Massivholzdielen, Fliesen und roher Estrich werden ergänzt durch eine Stahlplatte vor dem Kaminofen. In der Küche bilden Ornamentfliesen ein besonderes Highlight



Träger & Stützen

Die neu eingezogenen Stahlträger wurden bewusst in ihrer rohen Form belassen und fügen sich optisch gut ein



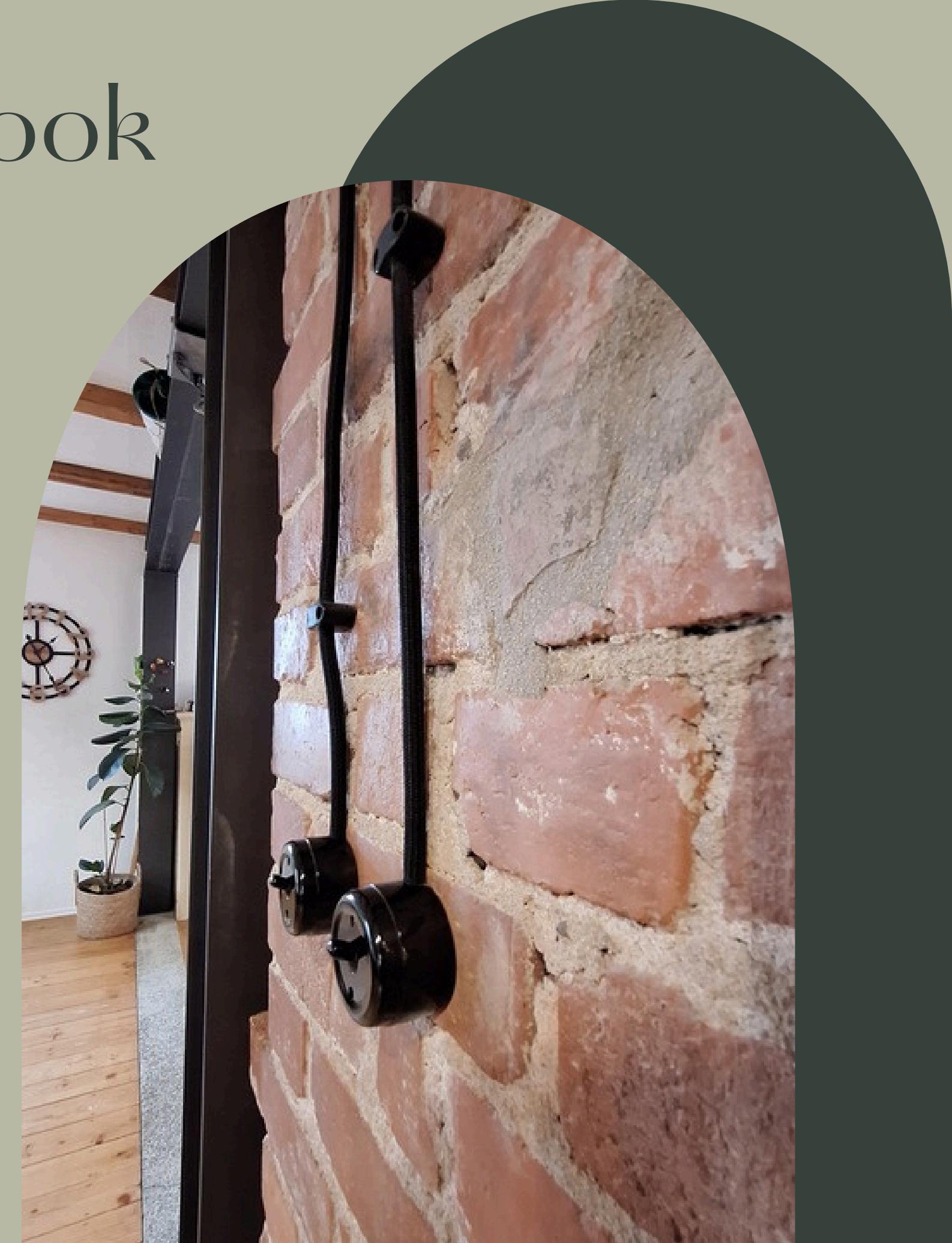
Elektrik

Teilweise im Retro-Design mit Stoffkabeln aufputz verlegt



Küche

Die Küche bildet einen gelungenen Stilkontrast aus Landhauscharme und modernen, kubischen Formen



großer
Essplatz
im
Wohn-
bereich

K.



Die Küche – Herzstück

K.



Fronten

Cremeweiß im dezenten Landhausstil mit nostalgischen Griffen



Boden

Dielenboden und Fliesen mit Ornamenten



Arbeitsfläche

Strapazierfähig in Holzoptik



Geräte

Kubische Dunstabzugshaube, Induktionskochfeld, Spülmaschine und freistehender Kühlschrank



Besonderes

Keramisches Spülbecken mit Schwenkhahn.
Die Küche ist, wie viele weitere Möbel, im Kaufpreis enthalten





K.

K.



Bad im Erdgeschoss

K.



Waschtisch

Das Aufsatzwaschbecken ist auf eine alte Kommode mit einer Holzplatte montiert



Dusche

Offene, begehbarer Dusche mit Glasabtrennung



Fliesen

Großformatik in Steinoptik und Mosaik in der Dusche



Fenster

Für Tageslicht und Lüftung



Handtuchheizkörper



WC

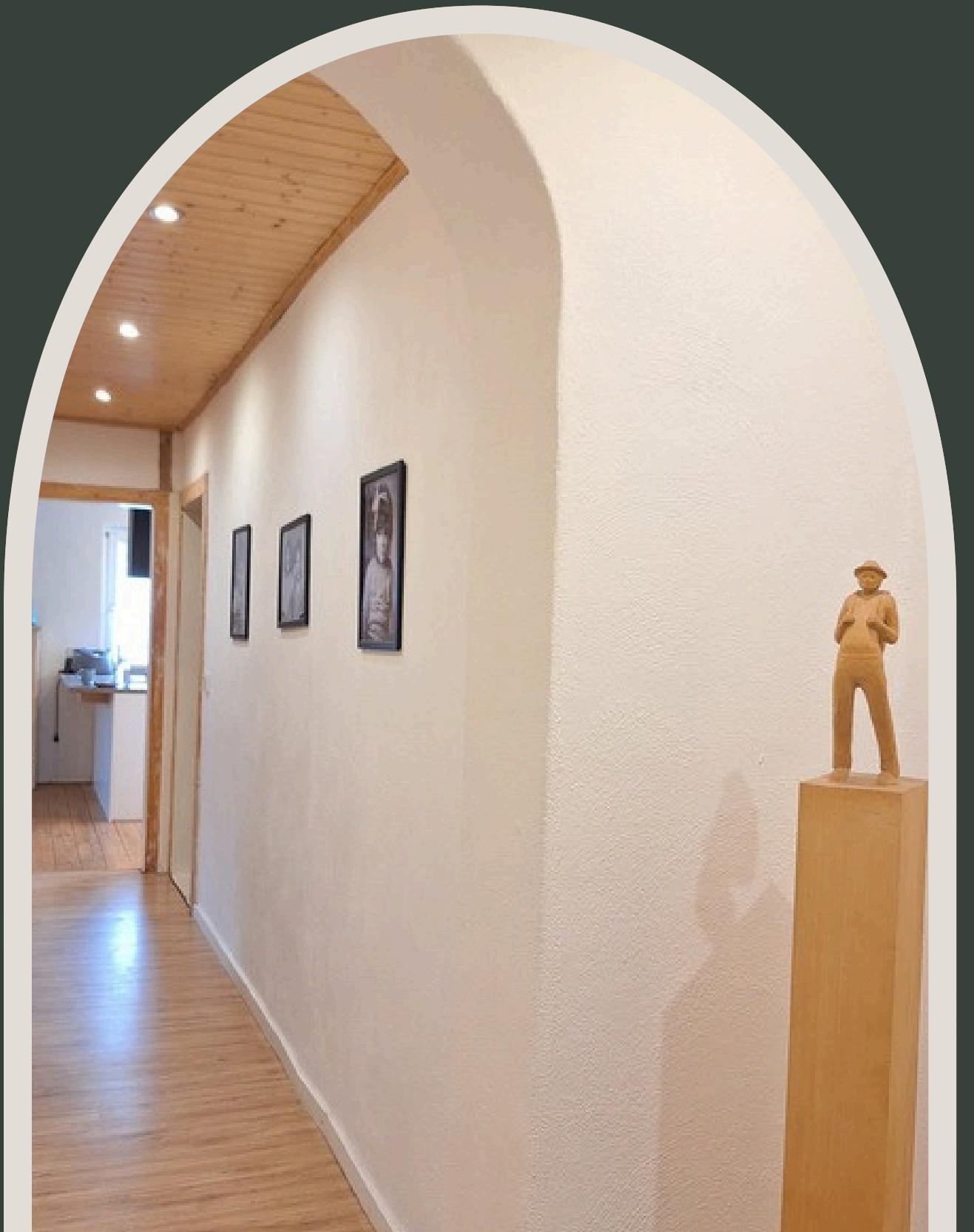
- GÄSTE & FAMILIEN-WC IM ERDGESCHOSS ERGÄNZEND ZUM BADEZIMMER
- KERAMIKBECKEN IN KLASSISCHER WASCHTISCHOPTIK
- WASSERANSCHLUSS & HAHN AUS EISENROHR



Büro oder
Schlaf-
zimmer im
Erd-
geschoß
mit Zugang
zum Balkon

K.

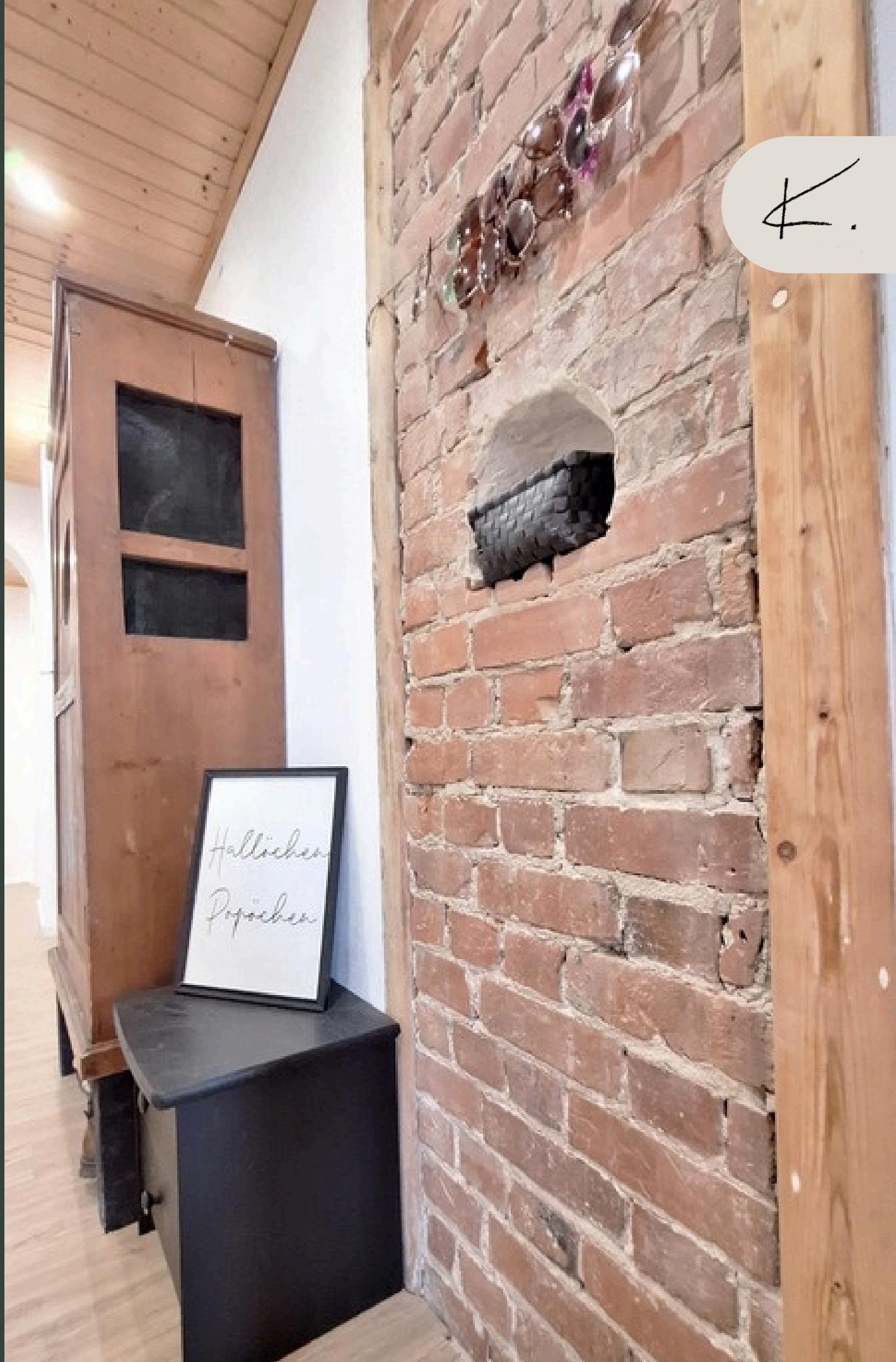
Flur im Erdgeschoss



GARDEROBE

ABLAGE

SCHÖNER
MATERIALMIX
AUS HOLZ,
ZIEGEL
& PUTZ



Treppenhaus

K.

Das Treppenhaus

K.



Lage

Über die Eingangstüre betritt man das Treppenhaus, das alle Geschosse des Wohnhauses vom Keller bis zum Dach miteinander verbindet. Jede Wohnetage ist über eine Türe zum Treppenhaus hin abgeschlossen



Materialien

Treppe und Treppengeländer sind aus Holz. Setzstufen und Geländer sind weiß lackiert
Teilweise sind Balken sichtbar



Verblendung

Der zentrale Stromverteilerkasten wurde stilecht mit einer Holzbretterwand verkleidet



Keller
50er Jahre



K.



Treppenhaus & Flur im Obergeschoss

K.



Treppen

Podesttreppen aus Holz



Flur

PVC Belag in Ornamentoptik



Decken

Holzvertäfelt



Mädelszimmer



Das
Hochbett
bleibt im
Kinder-
zimmer

Jungszimmer



Das
Hochbett
bleibt im
Kinder-
zimmer

K.



Kinderzimmer im Obergeschoss



Anzahl

Im Obergeschoß befinden sich zwei Kinderzimmer



Größe

13 bzw. 15 m² Grundfläche



Betten

Die handgefertigten Betten bleiben auf Wunsch im Wohnhaus



Das Bad kann nach eigenen Wünschen gestaltet und fertig gestellt werden.



zweites, neues Bad mit

Traumblick in den Garten



Waschtisch

Der Waschtisch ist für zwei Aufsatzwaschbecken vorgerichtet



Badewanne

Die Badewanne ist zum Garten ausgerichtet und bietet Platz für zwei Personen



WC

Das WC verschwindet optisch in einer eigens dafür errichteten Nische



Dusche

Die Dusche ist bodeneben angelegt und sehr geräumig



Waschmaschine und Trockner

Hinter zwei charmanten Schranktüren sollen künftig Waschmaschine und Trockner ihren Platz finden



Ausbauzustand

Im Badezimmer sind die Sanitär- und Elektroinstallationen und der Trockenestrich mit Fußbodenheizung noch fertig zu stellen. Sanitärkeramik und Armaturen können nach persönlichen Vorlieben ausgewählt werden



K.

ovale
Form
trifft
alte
Balken

K.

Ausbaupotential im Dachgeschoß

K.



Zimmer

Drei kleine Zimmer im Rohbauzustand mit Dachschrägen



Ausbau

Die Räume sind entkernt und teilweise zum Spitzboden offen. Heizung, Elektrik und Co. wurden noch nicht eingebaut



Raumaufteilung

Es ist auch eine alternative Raumaufteilung z.B. ein großes, offenes Studio denkbar

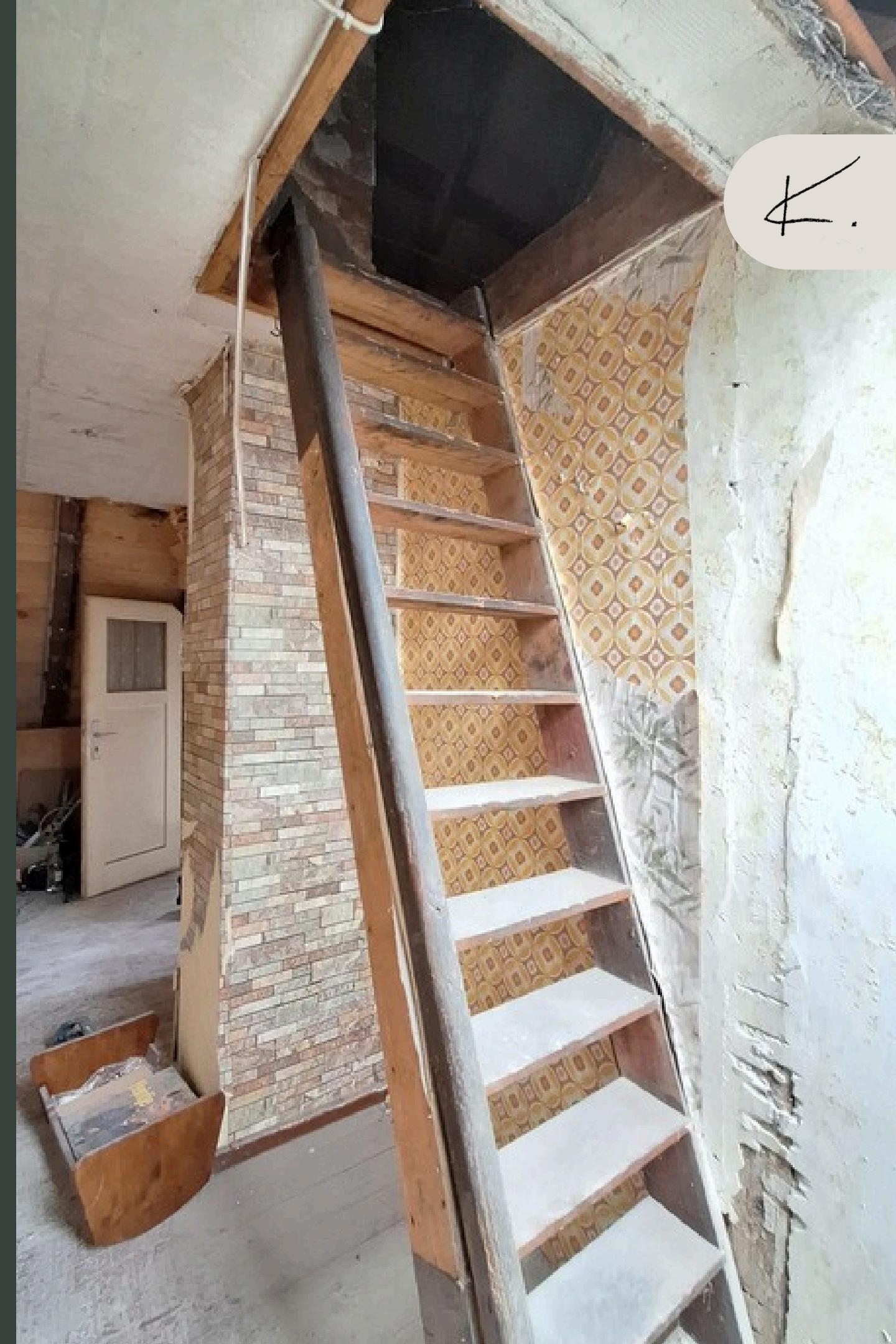


Flur zum Dachgeschoss



DÄMMUNG
TEILWEISE
VORHANDEN

STEILE TREPPE
ZUM
SPITZBODEN



ein echtes Kinder Paradies

*Sommerfoto von
Eigentümern

K.



K.

ein
vollständig
eingezäuntes
Grundstück

Scheune & Nebengebäude

K.



GROSSE
SCHEUNE
AUS DEN 60ER
JAHREN

MIT HOHEM
ROLLTOR
Z.B. FÜR EIN
WOHNMOBIL



Wohnhaus mit Anbau und Carport

*Sommerfoto von
Eigentümern

K.



Große Werkstatt in der Scheune



ENERGIEAUSWEIS

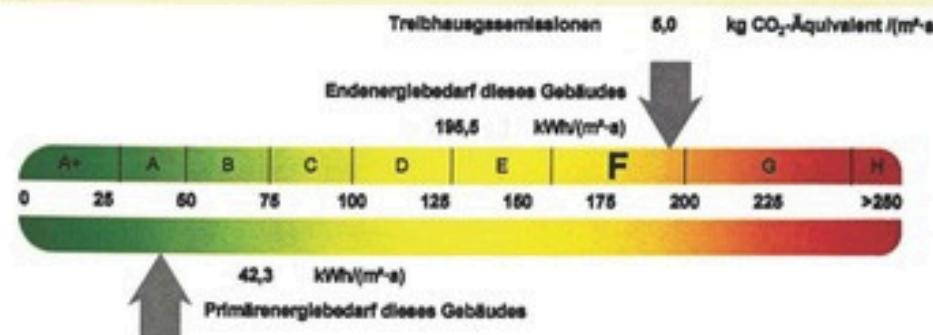
für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-006122514

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG:²

Primärenergiebedarf:

Ist-Wert: 42,3 kWh/(m²*a) Anforderungswert: 136,8 kWh/(m²*a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_w:

Ist-Wert: 0,73 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,56 W/(m²·K)

Sonnendach Wärmschutz (bei Neubau): eingehalten

für Energiebedarfsberechnungen verordnetes Verfahren:

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 60 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

195,5 kWh/(m²*a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfolgsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁴

Hauswärmeverabstaltung (Wärmenetz) (§ 71b)

Wärmepumpe (§ 71c)

Stromheizung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

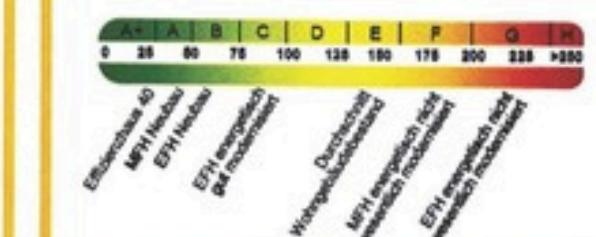
Anteil Wärmebereitstellung

Anteil EE⁵ der Einzelanlage

Anteil EE⁶ aller Anlagen⁷

Art der erneuerbaren Energie

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Varianten zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erfordert die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala als zulässige Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_u), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸

Art der erneuerbaren Energie

Anteil EE¹⁰

%

Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Summe⁹ %

Anteil EE¹¹

%

Anteil EE¹²

%

Anteil EE¹³

%

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme eines Gebäudes eingebaut oder aufgestellt worden sind

⁹ Gangregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärmebedarf

¹¹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärmebedarf

¹² Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärmebedarf

¹³ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärmebedarf



Energieausweis



Bedarfssausweis

Baujahr laut Energieausweis
Wesentlicher Energieträger
Endenergieverbrauch
Energieeffizienzklasse

1953 _ Anbau 1987
Holz-Pellets
195,5 kWh/(m²*a)
F

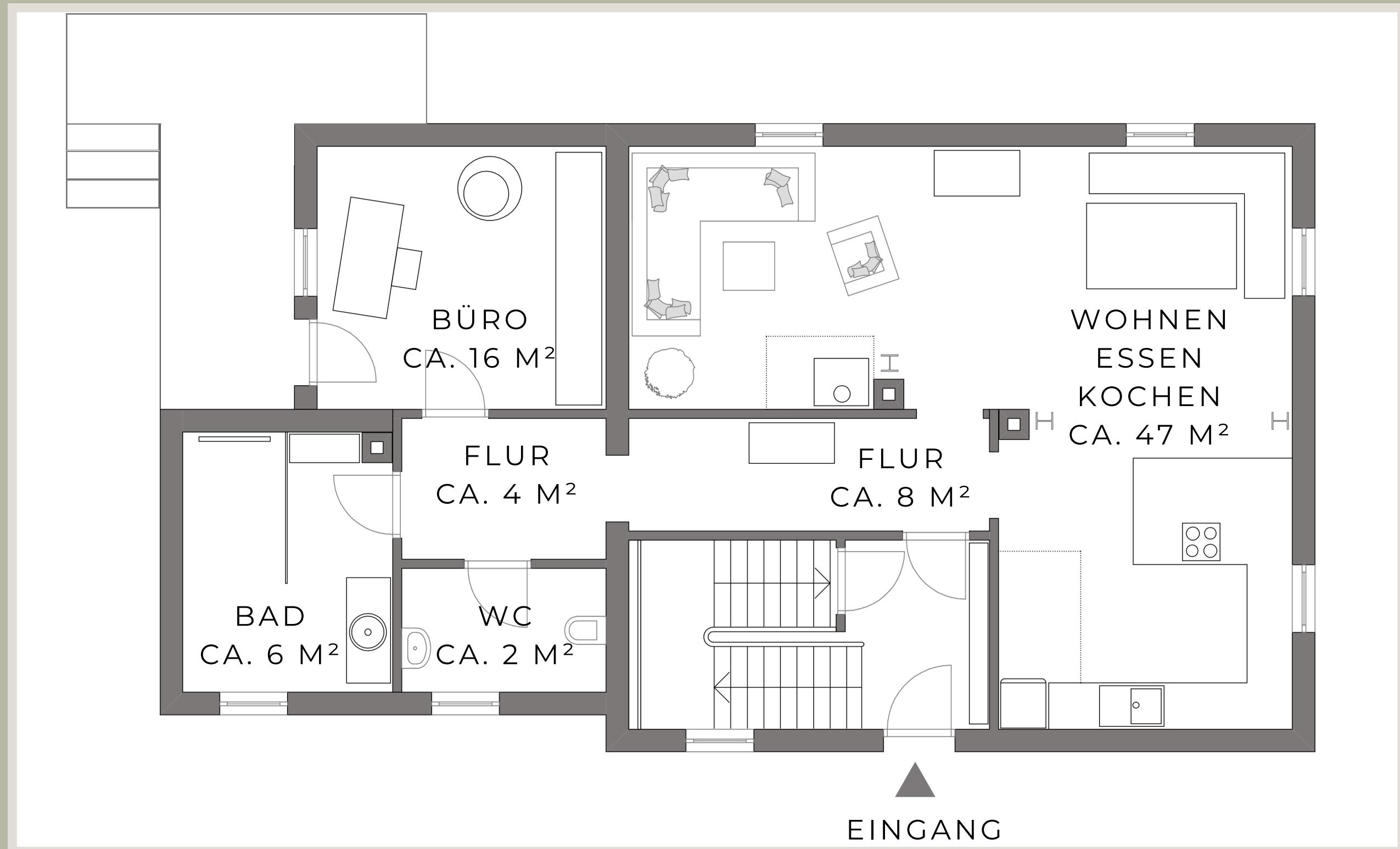


Anmerkung

Thermische Solaranlage zur Heizungsunterstützung und für die Warmwasserbereitung



Internet:
Glasfaseranschluss



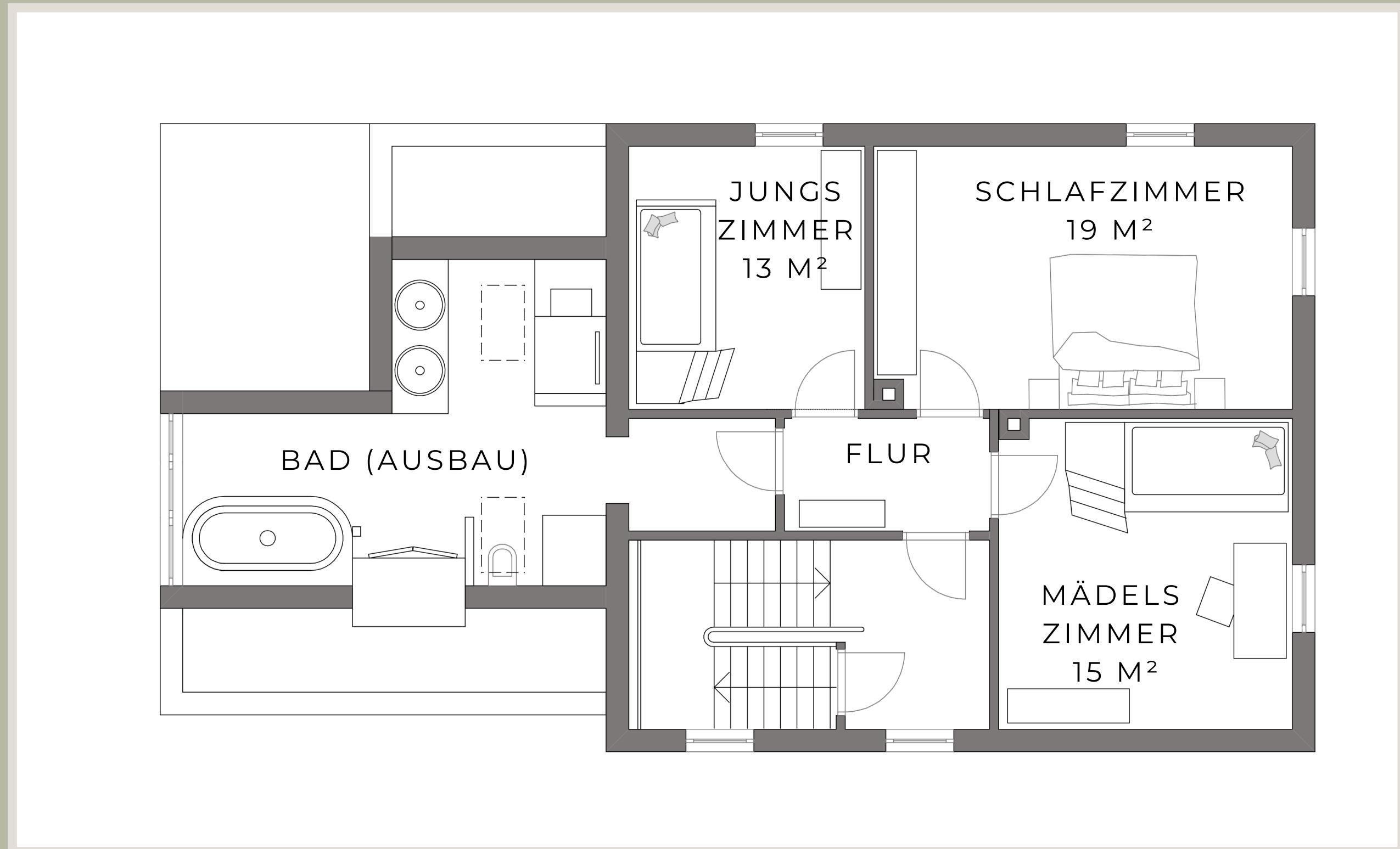
Grundriss Erdgeschoss

Maßstab 1:75

ALTBAU UND ANBAU

KERN SANIERUNG
2016
OFFENES
WOHNKONZEPT
MIT ZUGANG ZUM
GARTEN ÜBER
DEN BALKON

K.



Grundriss Obergeschoß

Maßstab 1:75

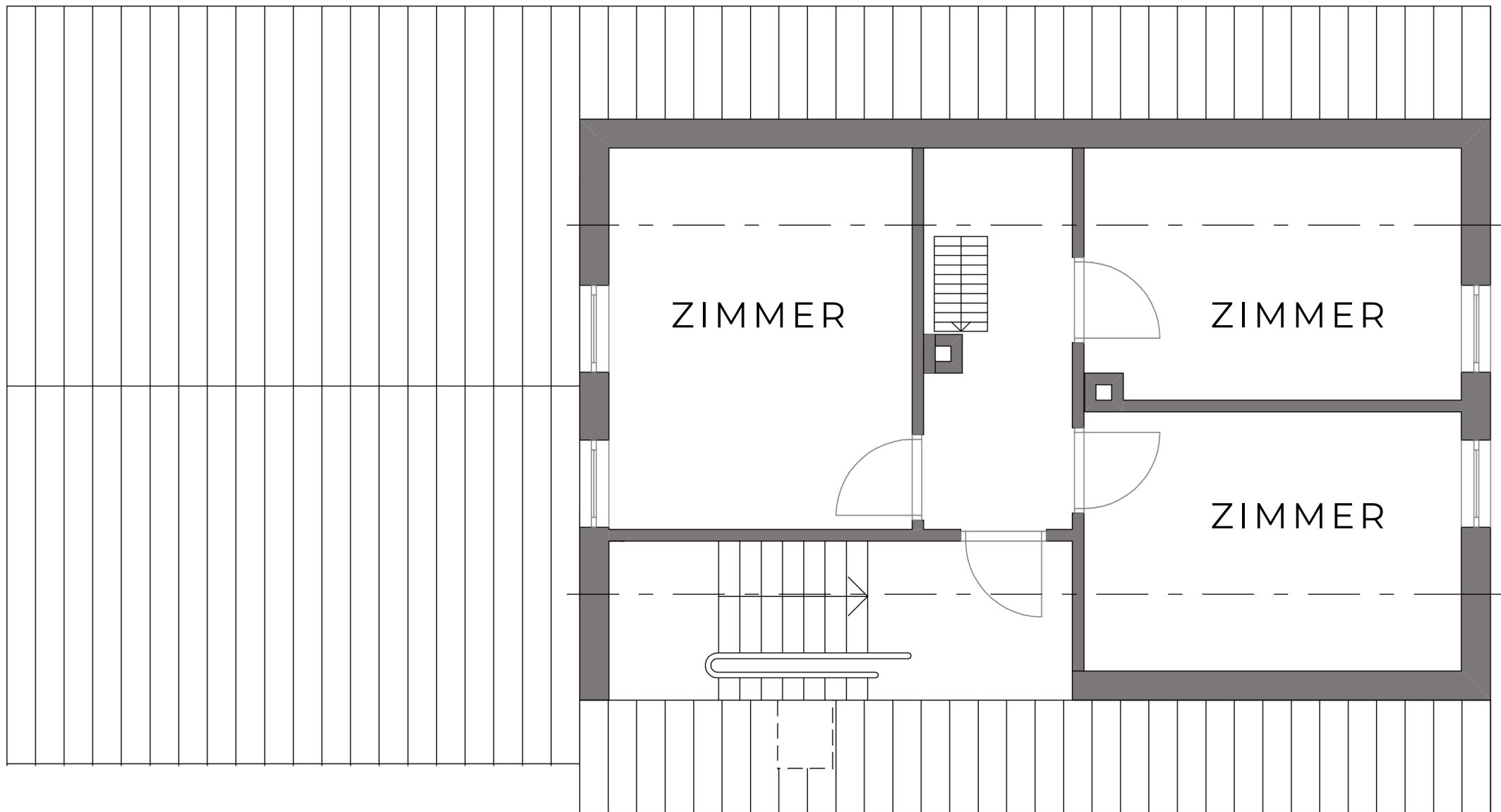
ALTBAU UND ANBAU

KERN SANIERUNG
2016

DREI
SCHLAFZIMMER
GROSSES
BADEZIMMER ZUM
SELBST
FERTIGSTELLEN

K.

K.



FLÄCHEN IM
ROHBAUZUSTAND

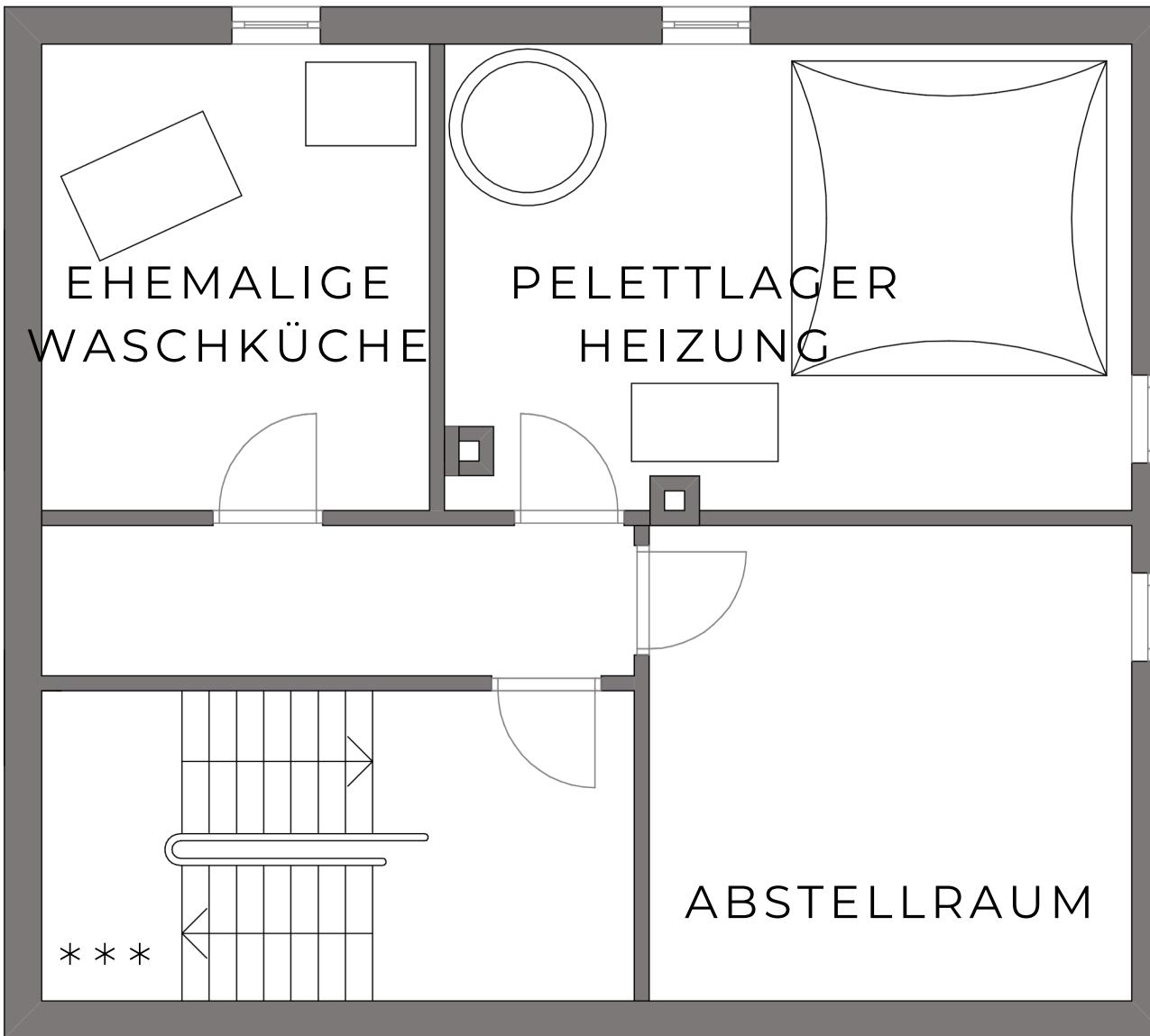
ZUM SPITZBODEN
OFFEN

ZU ERGÄNZEN:
HEIZUNG, ELEKTRIK
FENSTER, BÖDEN
GGF. WASSER UND
ABWASSER. ETC.

Maßstab 1:75

Grundriss Dachgeschoß

ALTBAU UND ANBAU



Grundriss Dachgeschoß

Maßstab 1:75

ALTBAU UND ANBAU

KELLERRÄUME
MIT ALTEN WÄNDEN
UND NEUER
TECHNIK

WASCHMASCHINE
UND TROCKNER
IM TREPPENHAUS ***

K.

Lage & Entfernung

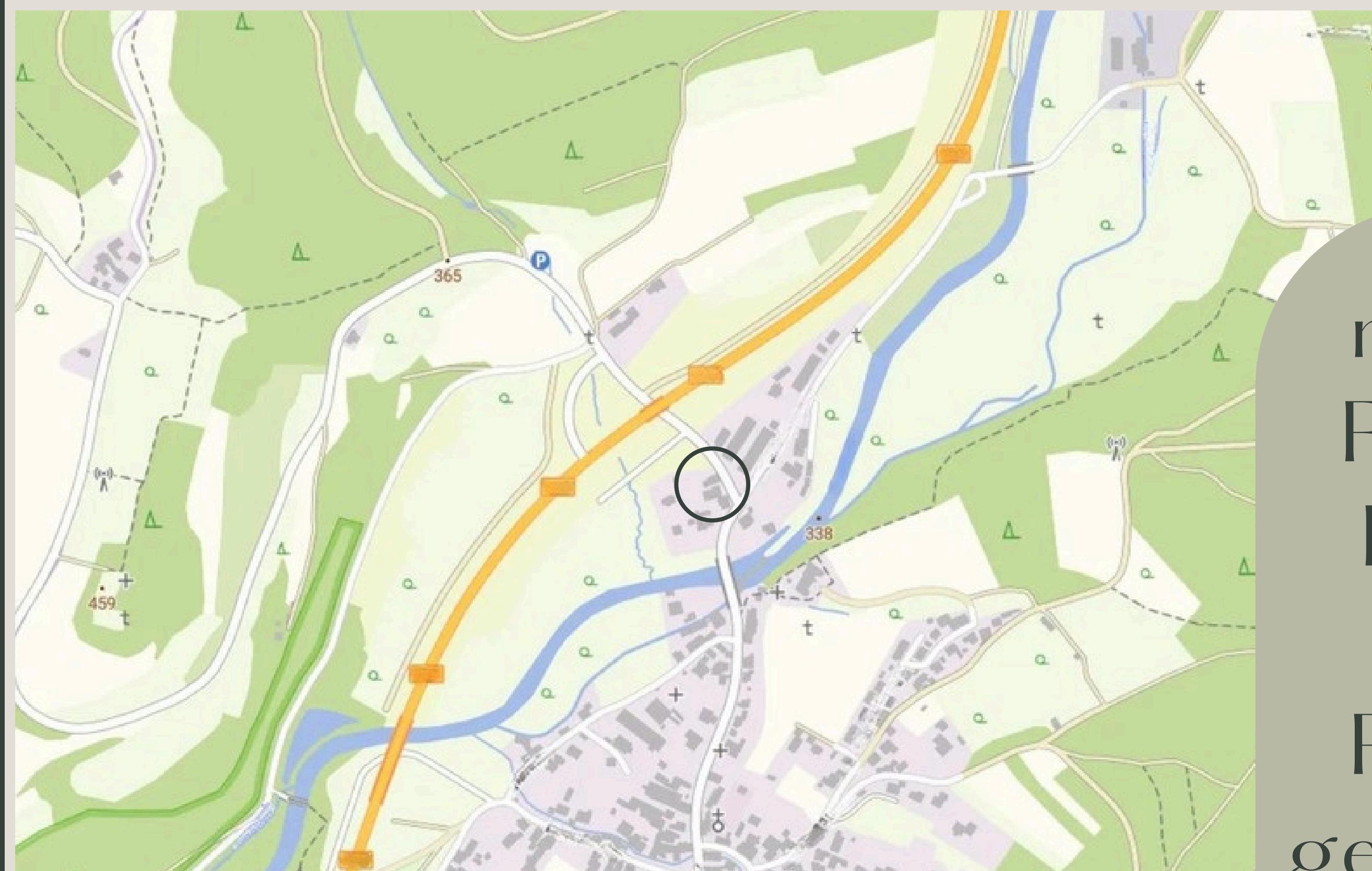
K.

Das Wohnhaus befindet sich in Zeyern, einem kleinen, ländlich geprägten Gemeindeteil der Marktgemeinde Marktrodach im oberfränkischen Landkreis Kronach.

Zeyern liegt im Frankenwald-Raum und ist durch die umgebende Natur, ruhige Wohnlage und gute Anbindung an die Bundesstraße 173 geprägt. Kindergarten und Grundschule befinden sich in den Nachbargemeinden und sind mit dem PKW schnell erreichbar.

Lageplan

K.



nahe
Forst
Feld
&
Fluss
gelegen

Kontakt



Katja Wolff

+49 176 34 184 172

wolff@kpunktimmobilien.de

Am Mittelholz 2, 96269 Großheirath

K.