

**Riesiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit 359 m²
Wohnfläche, 2 Terrassen, Garage und Fernblick in
Thalheim**



Objektnummer: 6349/1607

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Unterer-Paiger-Weg 42
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8754 Thalheim
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	359,00 m ²
Nutzfläche:	459,80 m ²
Bäder:	6
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	G 274,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Kaufpreis:	349.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	759,03 €
Provisionsangabe:	

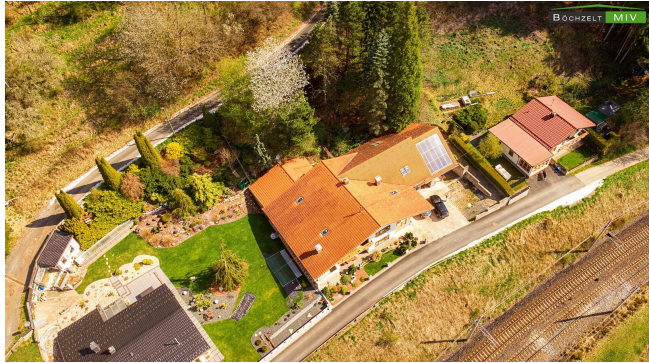
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

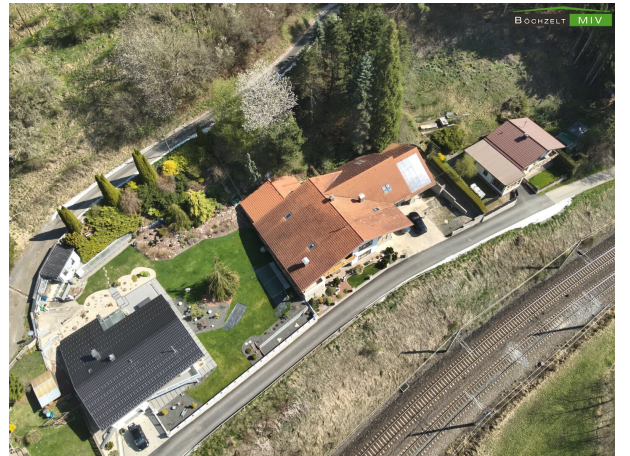
Ihr Ansprechpartner



Tobias Weigl

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5

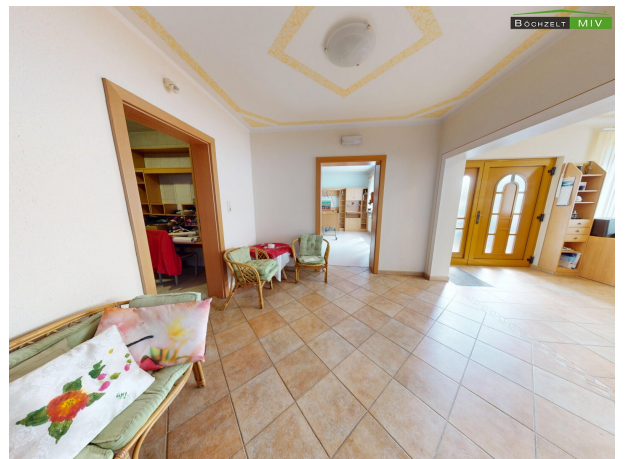


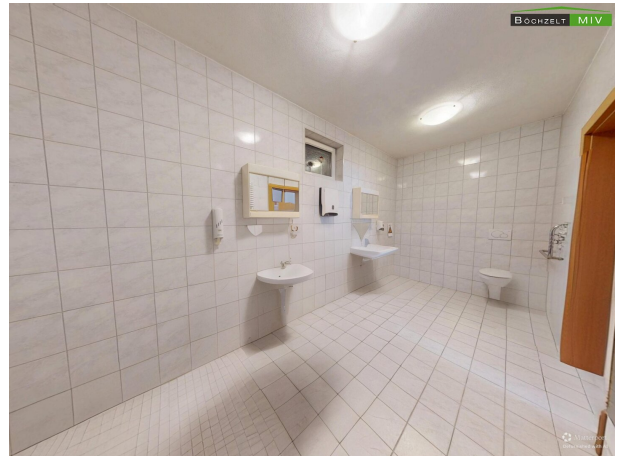










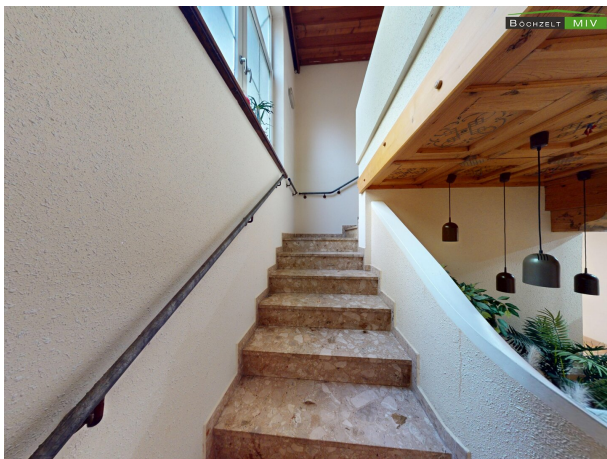


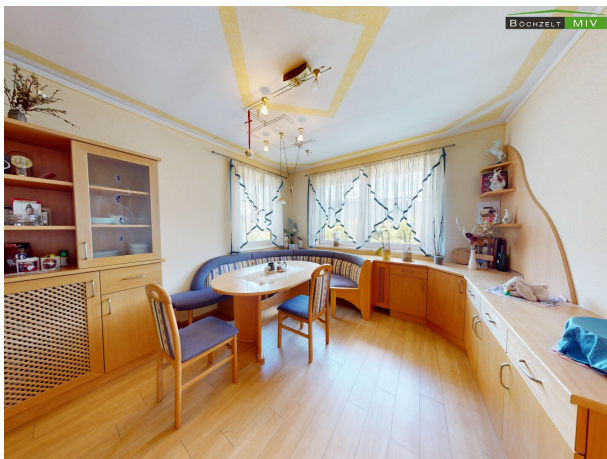


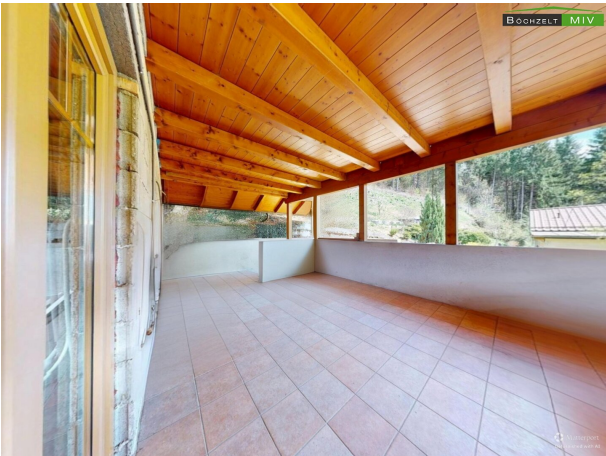


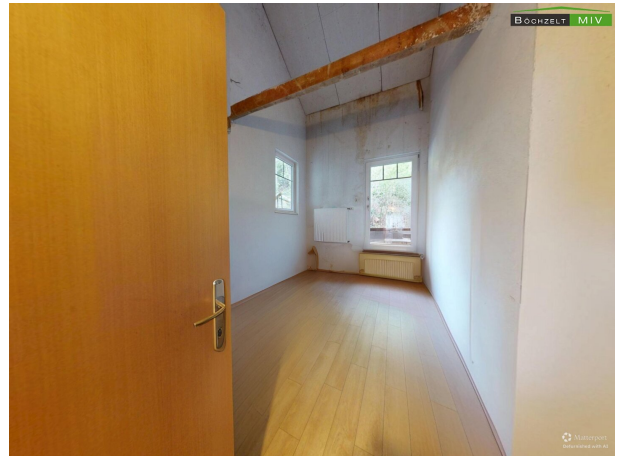










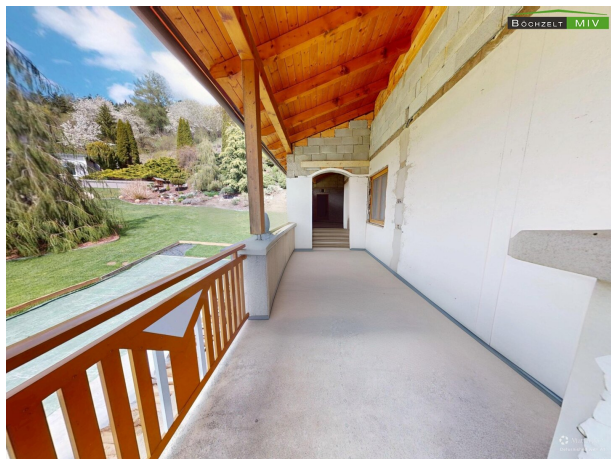
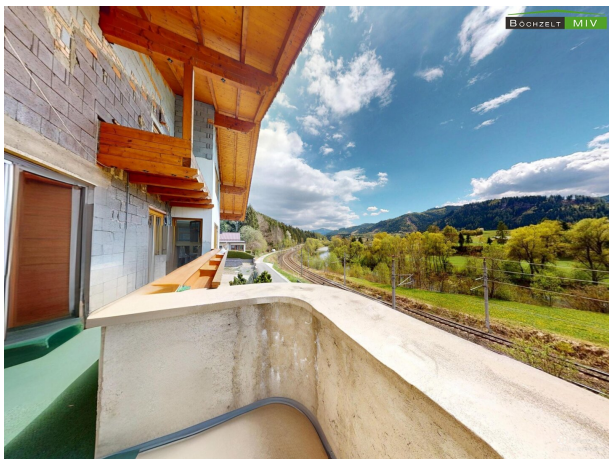








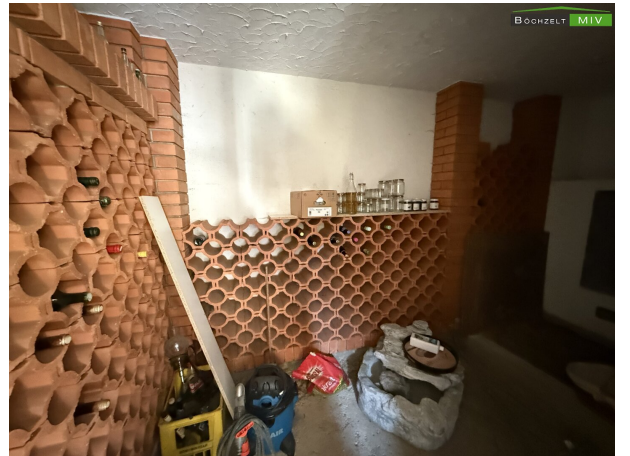




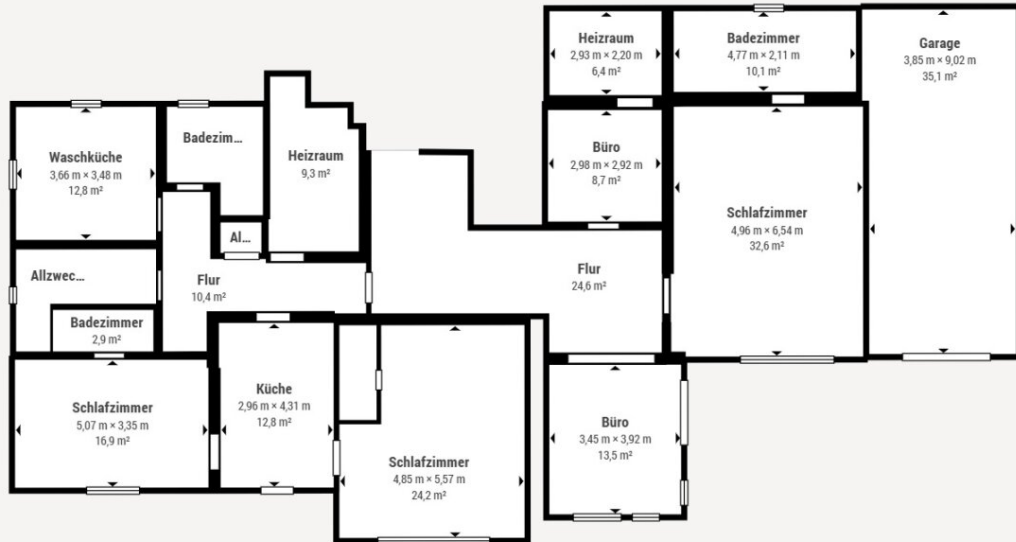












Matterport Property Report:

Unterer-Paiger-Weg 42, Thalheim

Gross Floor Area - Full Property 541,1 m² | Floor 1 285,5 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on
Matterport





Matterport Property Report:

Unterer-Paiger-Weg 42, Thalheim

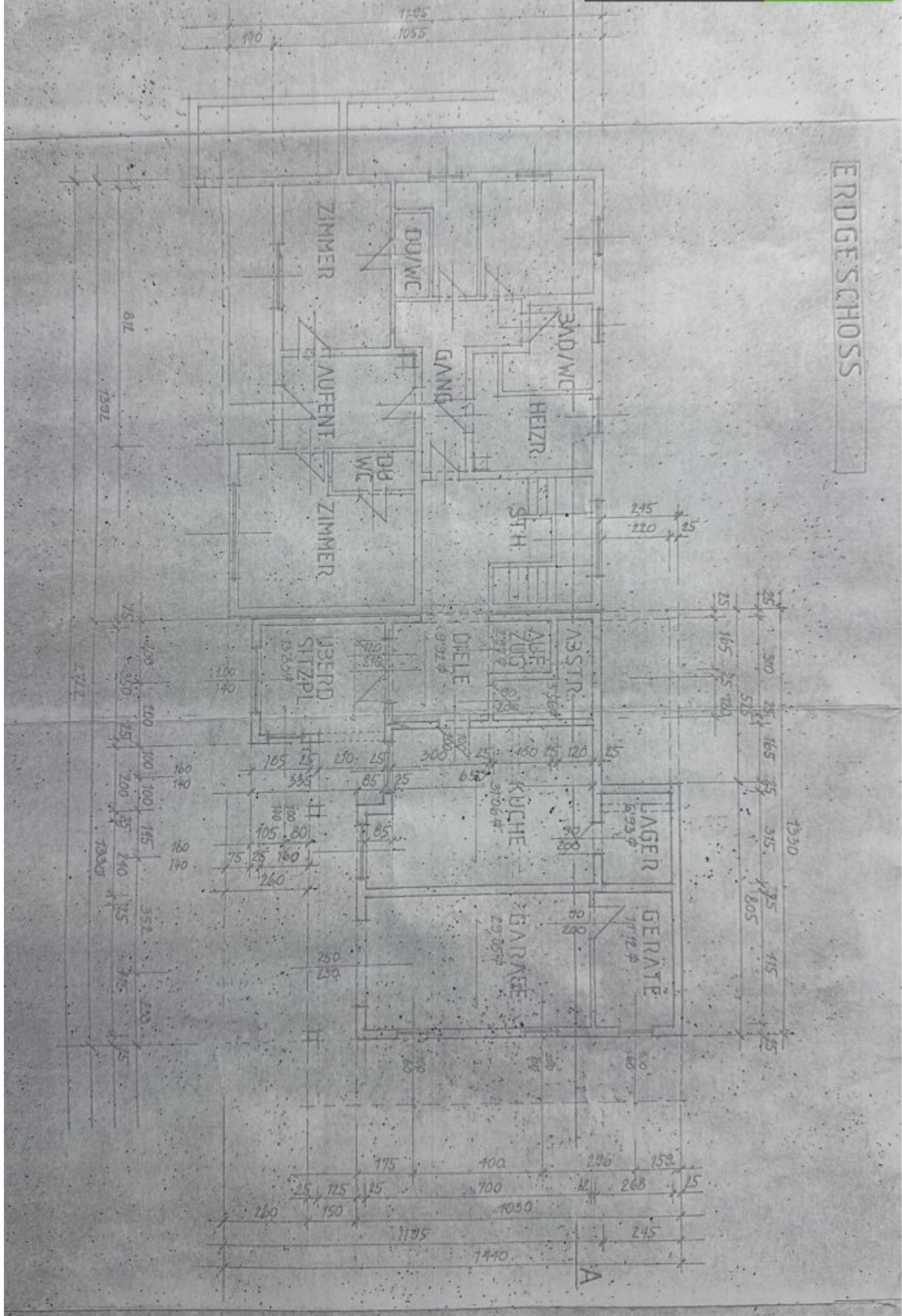
Gross Floor Area - Full Property 541,1 m² | Floor 2 255,6 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

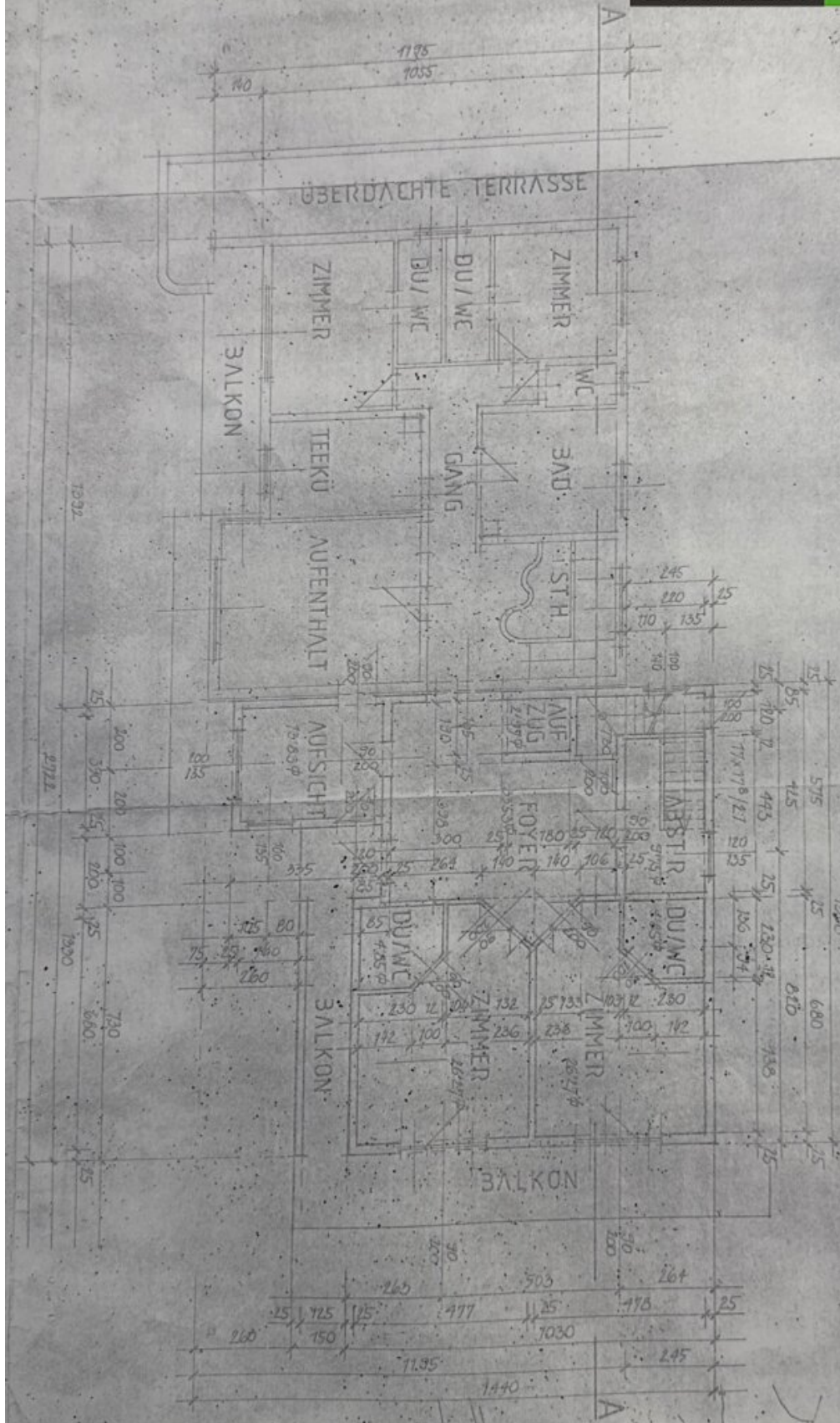
Visit 3D space on
Matterport

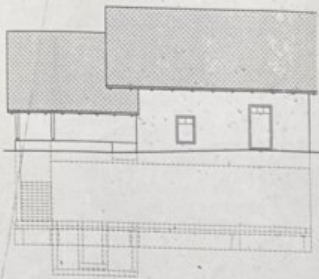


ERDGESCHOSS

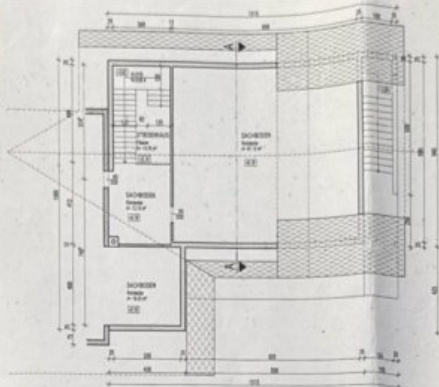


DREIERTGESCHOSS

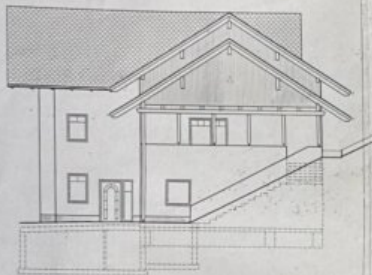




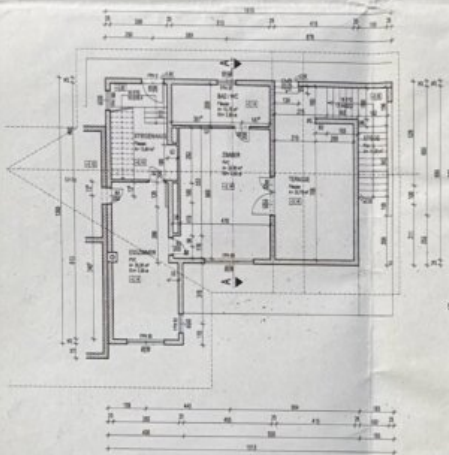
ANSICHT NORD



DACHGESCHOSS



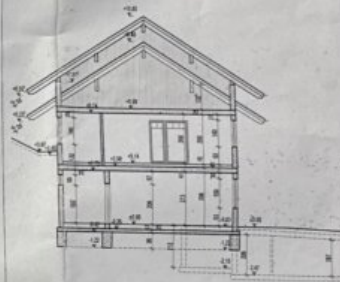
ANSICHT OST



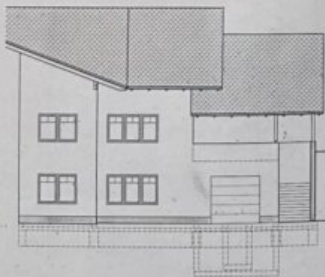
OBERGESCHOSS

LEGENDE:

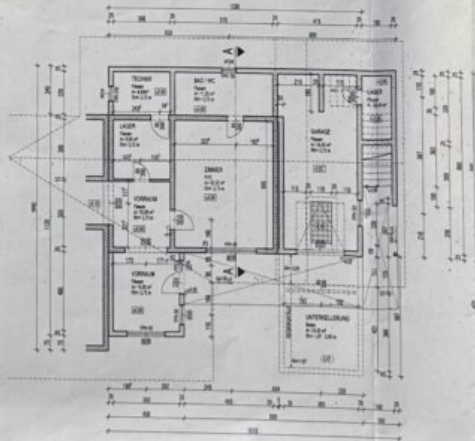
- Ziegel Bestand Stahlbeton Bestand Holz Bestand
- Ziegel Neubau Stahlbeton Neubau Holz Neubau
- Ziegel Abbruch Stahlbeton Abbruch Holz Abbruch



SCHNITT A - A



ANSICHT SÜD



ERDGESCHOSS

STVARNIK-BAU GmbH.

8753 FOHNSDORF, MONTESSORI-WEG 10
 Telefon: 03573/2 132-0 Fax: 0W-20 E-Mail: office@str-bau.de

AUSTAUSCHPLAN

ART DES BAUVORHABENS:

ZU- und UMBAU beim
 bestehenden **WOHNHAUS**

GST NR. 378/5

KG Thalheim

BAUHERR: RUMMEL Roman und Silvia, Unterer Paigerweg 42, 8754 Pils

BAUTEIL & MASSSTAB: Grundriss, Schnitte und Ansichten M 1:100

PLANVERFASSTER: **STVARNIK-BAU** GbR, K. B. H., BAUFÜHRER: **STVARNIK-BAU** GbR, K. B. H., BAULEITUNGSVERANTWORTLICH: BAULEITUNGSVERANTWORTLICH, BAULEITUNGSVERANTWORTLICH, BAULEITUNGSVERANTWORTLICH, 8753 FOHNSDORF

GRUNDSTÜCKSEIGNER: RUMMEL Roman und Silvia, Unterer Paigerweg 42, 8754 Pils

BAUBEHÖRDE:

LEGENDE:	ABBRUCH	PLANNUMMER	BLATT NR.
GEZEICHNET: M/G	DATUM: 27.10.2003	PLANNUMMER: 2003/27110	BLATT NR.: 1





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65032 Thalheim
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 102

Letzte TZ 99/2023

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
378/5	GST-Fläche	* 1045	
	Bauf.(10)	442	
	Gärten(10)	603	Unterer-Paiger-Weg 42

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 448/1969 Grunddienstbarkeit
Wasserbezug, Wasserleitung EZ 6

***** B *****

3 ANTEIL: 1/2
Silvia Rummel
GEB: 1963-01-31 ADR: Paigerweg 42, Thalheim 8754
a 2228/2002 IM RANG 1776/2002 Übergabsvertrag 2001-08-24 Eigentumsrecht
b gelöscht

4 ANTEIL: 1/2
Silvia Rummel
GEB: 1963-01-31 ADR: Unterer-Paiger-Weg 42, Thalheim 8754
a 99/2023 IM RANG 796/2022 Kaufvertrag 2022-03-03 Eigentumsrecht

***** C *****

6 a 2204/1993 Pfandurkunde 1992-05-17
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.500.000,--
für Raiffeisenkasse Pölstal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b gelöscht

8 a 2131/2001 Pfandurkunde 2001-06-13
PFANDRECHT Höchstbetrag 2.000.000,--
für Raiffeisenbank Pölstal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

9 a 1805/2002 Urkunde 2002-06-10
PFANDRECHT vollstr EUR 962,07
samt 12 % Z aus EUR 962,07 ab 2001-10-15
Kosten EUR 201,50 samt 4 % Z seit 2002-06-10
Antragskosten 192,50 für
Holzbau Hickel GmbH & Co KG
(4E 3104/02 x)

12 a 2229/2002 Pfandurkunde 2002-08-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Raiffeisenbank Pölstal
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b gelöscht

Raum	Breite	Länge	Maße	Raumhöhe	Größe
Allzweckraum	1,07 m	0,80 m	1,07 m x 0,80 m	1,91 m	0,90 m ²
Allzweckraum	-	-	-	2,52 m	6,30 m ²
Badezimmer	4,77 m	2,11 m	4,77 m x 2,11 m	2,73 m	10,10 m ²
Badezimmer	-	-	-	2,53 m	5,90 m ²
Badezimmer	-	-	-	2,55 m	2,90 m ²
Badezimmer	-	-	-	2,48 m	2,40 m ²
Büro	3,45 m	3,92 m	3,45 m x 3,92 m	2,72 m	13,50 m ²
Büro	2,98 m	2,92 m	2,98 m x 2,92 m	2,68 m	8,70 m ²
Flur	-	-	-	2,62 m	24,60 m ²
Flur	-	-	-	2,53 m	10,40 m ²
Garage	3,85 m	9,02 m	3,85 m x 9,02 m		35,10 m ²
Heizraum	2,93 m	2,20 m	2,93 m x 2,20 m	2,68 m	6,40 m ²
Heizraum	2,32 m	4,58 m	2,32 m x 4,58 m	2,49 m	9,30 m ²
Küche	2,96 m	4,31 m	2,96 m x 4,31 m	2,54 m	12,80 m ²
Schlafzimmer	4,96 m	6,54 m	4,96 m x 6,54 m	2,71 m	32,60 m ²
Schlafzimmer	5,07 m	3,35 m	5,07 m x 3,35 m	2,46 m	16,90 m ²
Schlafzimmer	4,85 m	5,57 m	4,85 m x 5,57 m	2,46 m	24,20 m ²
Waschküche	3,66 m	3,48 m	3,66 m x 3,48 m	2,48 m	12,80 m ²
Badezimmer	3,62 m	3,83 m	3,62 m x 3,83 m	2,57 m	13,70 m ²
Badezimmer	4,76 m	2,06 m	4,76 m x 2,06 m	2,62 m	9,80 m ²
Esszimmer	3,78 m	8,15 m	3,78 m x 8,15 m		0,00 m ²
Fitnessraum	3,47 m	4,98 m	3,47 m x 4,98 m	5,58 m	16,10 m ²
Flur	-	-	-	2,52 m	6,60 m ²
Flur	5,44 m	1,37 m	5,44 m x 1,37 m	2,52 m	7,50 m ²
Flur	1,24 m	4,17 m	1,24 m x 4,17 m	2,51 m	5,20 m ²
Küche	2,96 m	4,25 m	2,96 m x 4,25 m	2,54 m	12,60 m ²
Schlafzimmer	5,36 m	3,45 m	5,36 m x 3,45 m	2,54 m	18,50 m ²
Schlafzimmer	3,67 m	3,54 m	3,67 m x 3,54 m	2,55 m	1,30 m ²
Schlafzimmer	3,65 m	2,67 m	3,65 m x 2,67 m	2,54 m	9,80 m ²
Speis	2,33 m	1,37 m	2,33 m x 1,37 m	2,61 m	3,20 m ²
Terrasse	4,34 m	9,16 m	4,34 m x 9,16 m	3,06 m	0,00 m ²
Terrasse	-	-	-		0,00 m ²
Treppe	4,01 m	2,63 m	4,01 m x 2,63 m	4,84 m	8,70 m ²
WC	-	-	-	2,45 m	2,40 m ²
Wohnzimmer	4,61 m	6,77 m	4,61 m x 6,77 m	1,99 m	31,30 m ²
Wohnzimmer	4,85 m	5,70 m	4,85 m x 5,70 m	2,56 m	27,30 m ²
Terrasse				0,00 m	73,20 m ²
Pelletslagerraum					50,00 m ²

Wohnfläche

359,00 m²

Nutzfläche

459,80 m²

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV



BEZEICHNUNG	Wohnhaus Unterer-Paiger-Weg 42		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen		Baujahr	1975
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	2005
Straße	Unterer-Paiger-Weg 42		Katastralgemeinde	Thalheim
PLZ/Ort	8754	Thalheim	KG-Nr.	65032
Grundstücksnr.	378/5		Seehöhe	706 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A ++				
A +				
A				A
B				
C				
D				
E				E
F				
G	G	G		

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergien.

WHStB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

AX3000 - Energieausweis (20241114)

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUKONOMIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	517,0 m ²	Heiztage	365 d/a	Art der Lüftung	natürliche Lüftung
Bezugsfläche (BF)	413,6 m ²	Heizgradtage	4741 Kd/a	Solarthermie	10 m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1.589,6 m ³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	1,2 kW _p
Gebäude-Hüllfläche (A)	980,9 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,6 °C	Stromspeicher	10,00 kWh
Kompaktheit (A/V)	0,62 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert mit RH
charakteristische Länge (L _c)	1,62 m	mittlerer U-Wert	1,25 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	Solarthermie
Teil-BGF		LEK _T -WERT	103,54	RH-WB-System (primär)	Biomasse Holz
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	Solarthermie
Teil-V _B					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse		Nachweis über	Gesamtenergieeffizienz-Faktor
			Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 198,5 kWh/m ² a		HWB _{Ref,RK,Std} =
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 198,5 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 288,7 kWh/m ² a		EEB _{RK,Std} =
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,36		f _{GEE,RK,Std} =
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 142.039 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 274,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 142.039 kWh/a	HWB _{SK} = 274,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 3.963 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 193.103 kWh/a	HEB _{SK} = 373,5 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{ANZ,WW} = 2,84
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{ANZ,RH} = 1,28
Energieaufwandszahl Heizen		e _{ANZ,H} = 1,32
Haushaltsstrombedarf	Q _{HStB} = 7.181 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 200.284 kWh/a	EEB _{SK} = 387,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 230.526 kWh/a	PEB _{SK} = 445,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,er},SK} = 27.766 kWh/a	PEB _{n,er,SK} = 53,7 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{PEB_{er},SK} = 202.760 kWh/a	PEB _{er,SK} = 392,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 5.171 kg/a	CO _{2eq,SK} = 10,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,58
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	PVE _{Export,SK} =

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	25. November 2024
Gültigkeitsdatum	25. November 2034
Geschäftszahl	

ErstellerIn
Unterschrift

Stvarnik Bau-Gesellschaft m.b.H.



STVARNIK-BAU
Gesellschaft m. b. H.
Montessoriweg 10
A-8753 Fohnsdorf
ausgezeichnet mit dem Landeswappen

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

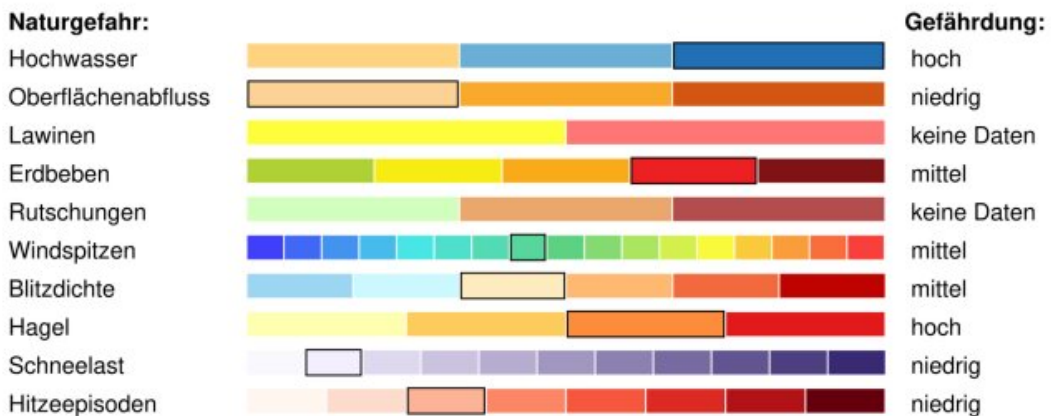
AX3000 - Energieausweis (20241114)

AX300

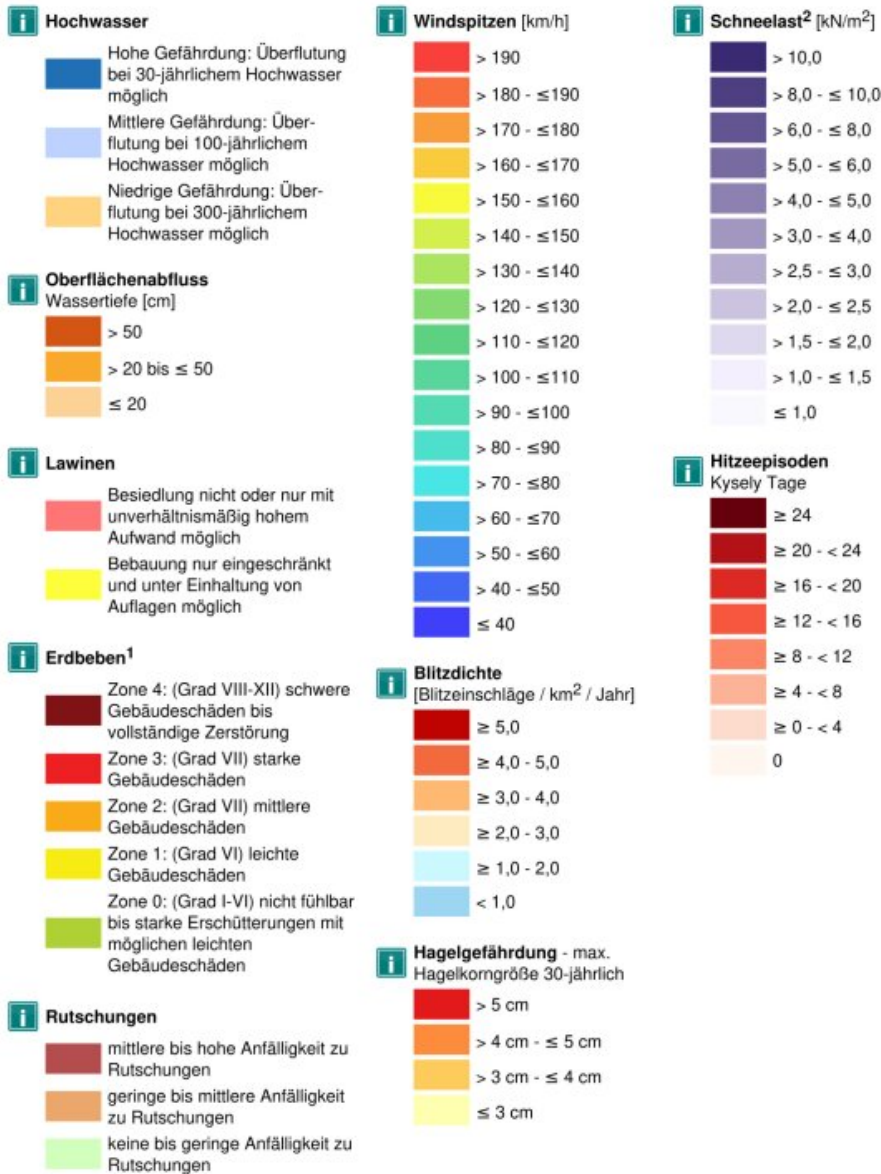
HORA-Pass

Adresse: -
 Seehöhe: 709 m
 Auswerteradius: 20 m
 Geogr. Koordinaten: 47,18516° N | 14,61554° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Objektbeschreibung

Dieses **außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus** bietet mit rund **359 m² Wohnfläche** und insgesamt **vielen Wohn- und Schlafräumen** ideale Voraussetzungen für **große Familien, Mehrgenerationen-Wohnen** oder eine Nutzung als **Zweifamilienhaus** mit zwei nahezu eigenständigen Wohneinheiten. Der ursprüngliche Bestand stammt aus ca. 1975, ein umfangreicher Zubau erfolgte etwa im Jahr 2000 bis 2005. Das Haus wurde laufend instandgehalten und präsentiert sich insgesamt in einem **gepflegten Zustand**, wobei die **Außenfassade** sowie einige **kleinere Fertigstellungsarbeiten** noch Raum für individuelle Gestaltung lassen.

Die Aufteilung mit **zwei Küchen, zwei großen Wohnzimmern, mehreren Schlafzimmern, Büros und einem Fitnessraum** ermöglicht eine flexible Nutzung - vom komfortablen Wohnen und Arbeiten unter einem Dach bis zur teilweisen Vermietung oder Abtrennung für erwachsene Kinder. Besonders hervorzuheben sind die **zwei großen Terrassen im Obergeschoss**, die sonnige Aufenthaltsbereiche im Freien bieten.

Erdgeschoss - vielseitige Wohn- und Arbeitsfläche:

Im Erdgeschoss befindet sich eine vollwertige Wohnebene, die sich ideal als eigene Einheit für eine Familie, als Gästebereich oder für Wohnen und Arbeiten kombiniert eignet. Von der Eingangssituation gelangt man in einen **großzügigen Flurbereich**, der die einzelnen Räume erschließt. Herzstück des Erdgeschosses ist ein **sehr großes Schlafzimmer** mit knapp über 32 m², das sich perfekt als Elternschlafzimmer mit zusätzlicher Sitz- oder Arbeitszone eignet. Zwei weitere **Schlafzimmer** bieten ausreichend Platz für Kinder, Gäste oder Hobby. Ergänzt wird das Raumangebot durch **zwei Büros**, die sich auch gut als Gästezimmer oder zusätzliche Kinderzimmer nutzen lassen. Insgesamt stehen im Erdgeschoss bereits **3 Schlafzimmer und 2 Büros** zur Verfügung und ermöglichen eine sehr flexible Nutzung. Die **Wohnküche** im Erdgeschoss ist klassisch geschnitten und ausreichend dimensioniert, um einen gemütlichen Essbereich zu integrieren. Zusätzlich gibt es mehrere **Badezimmer unterschiedlicher Größe**, teils mit Dusche, teils mit Wanne, sowie funktionale Nebenräume. Eine **Waschküche**, ein **Allzweckraum** und **zwei Heizräume** sorgen für ausreichend Stauraum und praktische Nutzflächen. Vom Erdgeschoss besteht zudem der direkte Zugang in die **große Garage** mit ca. 35 m², die Platz für zwei PKW hintereinander bietet und auch Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Motorräder bietet.

Obergeschoss - repräsentatives Wohnen mit Terrassen:

Über das zentrale Stiegenhaus oder **barrierefrei** über eine **außenliegende Rampe** gelangt man in das Obergeschoss, das als großzügige Hauptwohnebene konzipiert ist. Hier stehen insgesamt **drei weitere Schlafzimmer** zur Verfügung, die sich je nach Bedarf als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsräume eignen. Zwei große **Wohnzimmer** mit ca. 27 m² und ca. 31 m² schaffen viel Platz für Familie, Besucher und repräsentatives Wohnen. Eines

der Wohnzimmer ist mit einem **Kachelofen** ausgestattet, der allerdings über die Zentralheizung geführt wird und so das Behaglichkeitsgefühl eines Ofens mit dem Komfort einer modernen Heizanlage verbindet. Ein besonderes Highlight ist das **große Esszimmer** mit knapp 30 m², das zwischen Küche und Wohnzimmer liegt und damit der ideale Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten, Feiern und Familienfeste ist. Der Fitnessraum, mehrere Flure, eine praktische Speis sowie zwei weitere **Badezimmer** und ein **separates WC** runden das Raumangebot ab. Vom Wohnzimmer und vom Schlafbereich gelangt man auf die beiden **sehr großzügigen Terrassen** mit insgesamt rund 73 m², die viel Platz zum Entspannen, Sonnen und Grillen bieten.

Außenbereich und Nebengebäude:

Das Haus liegt auf einem **ca. 1.045 m² großen Grundstück** mit Gartenflächen rund ums Haus, wodurch das Gebäude **von allen Seiten begehbar** ist. Die Gartenbereiche bieten Potenzial für Spiel- und Freizeitflächen, Gemüse- oder Blumenbeete sowie gemütliche Sitzplätze. Hinter dem Haus befindet sich das **große Hackschnitzellager**, das die neue Heizungsanlage versorgt. Mehrere **Freiparkplätze** vor dem Haus sowie die **große Garage** sorgen für komfortables Parken auch bei mehreren Fahrzeugen. Eine **Rampe** ermöglicht die barrierearme Erschließung des Obergeschosses, eine weitere Rampe führt zum Müllraum bzw. zum Hackschnitzellager (diese sind in den Plänen nicht vollständig eingetragen).

Technische Beschreibung:

Das Gebäude wurde **ca. 1975** errichtet und um **2000** erweitert. Es handelt sich um ein solides Einfamilienhaus in Massivbauweise mit **Holztüren** und unterschiedlichen Bodenbelägen (Parkett, Laminat, Fliesen, Kunststoffböden). Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **moderne Hackschnitzelheizung** (Fröling, ca. 48 kW, Einbau 2022) mit Pufferspeicher. Hinter dem Haus befindet sich ein **großzügiges Hackschnitzellager**, das eine wirtschaftliche Befuerung sicherstellt. Laut Auskunft der Eigentümerin liegen die Heizkosten bei etwa **EUR 2.000,- pro Jahr** (je nach Verbrauch und Brennstoffpreisen).

Zusätzlich ist eine **Solaranlage mit ca. 25 m² Kollektorfläche** installiert, die zur Unterstützung der Warmwasserbereitung bzw. Heizung genutzt werden kann und die Betriebskosten weiter reduziert. Ein **Kachelofen** im Wohnzimmer des Obergeschosses ist in das Heizsystem integriert und sorgt für besondere Wohnatmosphäre.

Die **Fenster** wurden teilweise bereits auf **Kunststofffenster** getauscht. Das Haus wurde laufend gepflegt, dennoch sind je nach Anspruch des Käufers **Gestaltungs- und Modernisierungsarbeiten**, insbesondere an der **Außenfassade** sowie kleinere Fertigstellungen, einzuplanen. Der **Rohdachboden** ist derzeit nicht ausgebaut, bietet aber **zusätzliches Ausbaupotenzial**; ein **Balkon ist bereits vorbereitet**, wodurch hier weiterer attraktiver Wohnraum entstehen könnte. Der Energieausweis der Liegenschaft weist einen verhältnismäßig schlechten Wert auf aufgrund der Tatsache, dass ein Teil der Fassade

derzeit nicht verputzt ist.

Rechtliche und wirtschaftliche Hinweise:

Die Liegenschaft ist im Grundbuch der KG Thalheim unter **EZ 102** eingetragen. Laut A-Blatt umfasst das Grundstück Nr. 378/5 eine Fläche von ca. 1.045 m², eingeteilt in Baufläche (Gebäude) und Garten. Zugunsten der Liegenschaft besteht eine **Grunddienstbarkeit für Wasserbezug und Wasserleitung** (eigene Quelle beim dahinterliegenden Bauern). Die Kosten für die Wasserversorgung betragen laut Eigentümerin derzeit ca. **EUR 50,- pro Halbjahr** zuzüglich anteiliger Reparaturkosten. Ein **öffentlicher Kanalanschluss** ist vorhanden, womit die Abwasserentsorgung zeitgemäß gelöst ist. Die ausstehenden Kosten des Kanalanschlusses werden von der Verkäuferin bezahlt.

Der **Kaufpreis beträgt EUR 349.000,-**. Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung; eine lastenfreie Übergabe wird vertraglich sichergestellt.

Abschließende Bemerkungen und Zusammenfassung:

Dieses Objekt ist eine **seltene Gelegenheit** für Käufer, die **außergewöhnlich viel Platz** suchen oder mehrere Generationen unter einem Dach vereinen möchten. Mit **359 m² Wohnfläche, 6 Schlafzimmern, 2 Küchen, 2 großen Wohnzimmern, 6 Bädern, 2 Terrassen, Garage und Gartenflächen** eignet sich das Haus ideal für Großfamilien, kombinierte Wohn- und Berufsnutzung (z.B. Büro oder Praxis im Haus) oder als großzügiges Zweifamilienhaus.

Die Kombination aus **laufender Instandhaltung, moderner Heiztechnik, eigener Wasserquelle** und **Ausbaupotenzial im Dachboden** macht die Liegenschaft auch wirtschaftlich interessant. Gleichzeitig bieten die noch ausstehenden Fassadenarbeiten und kleineren Fertigstellungen die Chance, das Haus mit überschaubarem Aufwand optisch und energetisch auf den eigenen Standard zu bringen

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **ca. 359 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- **Grundstück ca. 1.045 m²** mit Garten rund ums Haus
- **12 Zimmer**, davon **6 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, 2 Büros, Esszimmer, Fitnessraum**
- **6 Badezimmer** plus **separates WC**

- **2 vollwertige Küchen** (EG und OG)
- **2 große Terrassen** mit gesamt ca. **73 m²**
- **Große Garage** mit ca. 35 m² für 2 PKW + mehrere Freiparkplätze
- **Neue Hackschnitzelheizung (Fröling, 2022, 48 kW)** mit Puffer
- **Großes Hackschnitzellager** hinter dem Haus
- **Solaranlage ca. 25 m²** zur Unterstützung von Heizung/Warmwasser
- **Kachelofen** im Wohnzimmer OG (über Zentralheizung geführt)
- **Teilweise Kunststofffenster**, Bodenbeläge: Parkett - Laminat - Fliesen - Kunststoff
- **Waschküche, Allzweckräume, Speis und zahlreiche Nebenräume**
- **Barrierearme Erschließung** des Obergeschosses über Außenrampe
- **Ausbaufähiger Rohdachboden mit vorbereitetem Balkon**
- **Wasser über eigene Quelle** (Dienstbarkeit), Kosten ca. EUR 50,- pro Halbjahr
- **Kanalanschluss vorhanden**
- **Baujahr Bestand ca. 1975, Zubau ca. 2000**

- **Kaufpreis: EUR 349.000,-** zzgl. Nebenkosten

Haben wir Ihr Interesse an diesem außergewöhnlich großzügigen Haus geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin – Sie erreichen Herrn Weigl unter 0660/47 40 573.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.100m
Apotheke <3.650m
Krankenhaus <3.700m

Kinder & Schulen

Schule <3.575m
Kindergarten <2.625m

Nahversorgung

Supermarkt <2.175m
Bäckerei <3.925m

Sonstige

Bank <3.425m
Geldautomat <3.425m
Post <3.675m
Polizei <3.475m

Verkehr

Bus <1.150m
Autobahnanschluss <1.775m
Bahnhof <2.375m
Flughafen <9.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap