



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SiRo-74207

Wohnhaus mit Gewerbeeinheit in Hermsdorf

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

199.000,00 €
3,57 % incl. MwSt inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	100,0 m²
Grundstücksfläche	372,0 m²
Gesamtfläche	190,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Baujahr	1945
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2022
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Bodenart	Laminat
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	22.09.2035
Energiebedarf	278.63
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	23.09.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Gegend von Hermsdorf. Die Nähe zu verschiedenen Einrichtungen des öffentlichen Lebens macht sie besonders attraktiv.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zur Friedensschule Hermsdorf ein großer Vorteil. Die Schule ist gleich um die Ecke und liegt sehr praktisch für den täglichen Schulweg. Zudem gibt es in der Umgebung mehrere Bushaltestellen, die eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten.

Erholungssuchende werden den Bürgerpark zu schätzen wissen, der ebenfalls in der Nähe liegt. Dieser grüne Rückzugsort lädt zu Spaziergängen und entspannten Stunden im Freien ein. Für Sportbegeisterte bietet die Sporthalle der Friedensschule eine Möglichkeit, sich aktiv zu betätigen.

Kulinarische Genüsse kommen ebenfalls nicht zu kurz. Das Restaurant "Zum Schwarzen Bär" ist nur einige Meter entfernt und bietet eine Auswahl an regionalen Spezialitäten, eine weitere Gaststätte befindet sich im Rathaus im Zentrum. Die Technische Sammlung Hermsdorf, die ebenfalls in der Nähe liegt, bietet interessante Einblicke in die Technikgeschichte des Ortes.

Die Anbindung an die Autobahn A4 und A9 ist sehr günstig, was die Erreichbarkeit mit dem Auto erleichtert. Der nächste Flughafen Leipzig ist in weniger als einer Stunde Fahrtzeit erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende interessant macht.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Objektbeschreibung

Beim Betreten des Objektes durch das Eingangstor erkennt man gleich, dass es sich hier um ein ehemaliges Gewerbeobjekt handelt. Die Tordurchfahrt und der Innenhof sind so angeordnet, dass man mit Fahrzeugen bis in die Werkstatt im hinteren Bereich des Grundstückes gelangt.

Rechts neben der Toreinfahrt ist ein großes Schaufenster mit Eingangstür, durch das man in den Gewerbe-/ Verkaufsbereich gelangt.

Der Laden ist ca. 67 m² groß mit einem dahinter liegenden Vorbereitungsraum von nochmals 23 m², so dass hier insgesamt 90 m² Gewerbefläche zur Verfügung stehen.

In der Toreinfahrt ist die Eingangstür zur Wohnung, die sich im 1.OG befindet. Vom Treppenhaus erreicht man auf der ersten Ebene ein Zimmer, welches als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Geht man weiter nach oben in die großzügige Diele, dann gelangt man von da aus in die anderen Zimmer.

Eine modern eingerichtete Küche, ein geräumiges Wohnzimmer und ein ebenso großzügiges Esszimmer bieten ausreichend Platz für ein geselliges Familienleben und vermitteln eine einladende Atmosphäre. Der Kachelofen zwischen Wohn- und Esszimmer spendet wohlige Wärme auch in der kälteren Jahreszeit.

Ein zweites Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche komplettieren die gemütliche, ansprechend renovierte Wohnung, hier können Sie ohne größeren Aufwand sofort einziehen.

Der große Dachboden bietet zusätzliches Ausbaupotential für weitere Wohnräume, Hobby oder Abstellmöglichkeit. Mit einer Gesamtnutzfläche von 190m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Handwerker-Familie, einen eigenen Laden oder gewerbliche Vermietung als zusätzlicher Einnahmequelle.



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- 1 Wohnung im 1. OG mit ca. 100 m²
- Anzahl der Zimmer: 5
- 1 Gewerbeeinheit mit Schaufenster im EG mit ca. 90 m²
- zusätzlich ausreichend Lager und Abstellfläche für Gewerbe
- kleiner Garten
- Wohnung wurde Mitte der 90er Jahre komplett saniert/renoviert
- Fenster + Rollläden wurden 2018 neu eingebaut

Heizung:

- Zentralheizung mit Heizkörpern
- Gastherme mit WW-Speicher wurde 2011 erneuert

Bodenbeläge:

- Laminatboden in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche und Badezimmer
- Teppichboden in den Schlafzimmern

Fenster:

- Zweischeiben-Energiesparverglasung von 2018
- KST-Fenster mit Aufsatz-Rolladenkästen

Technische Details:

- SAT-Anlage und normaler Telefonanschluss

Sonstiges:

- Keller vorhanden
- Dachboden als Stauraum/ Ausbaureserve
- große Garage/ Werkstatt

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

***Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.
Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.

***Gerne beraten wir Sie auch persönlich in unserem Büro in:
Dalbergsweg 1, 99084 Erfurt (im Presseclub)
kostenlose Hotline: 0800 646 0 646***



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

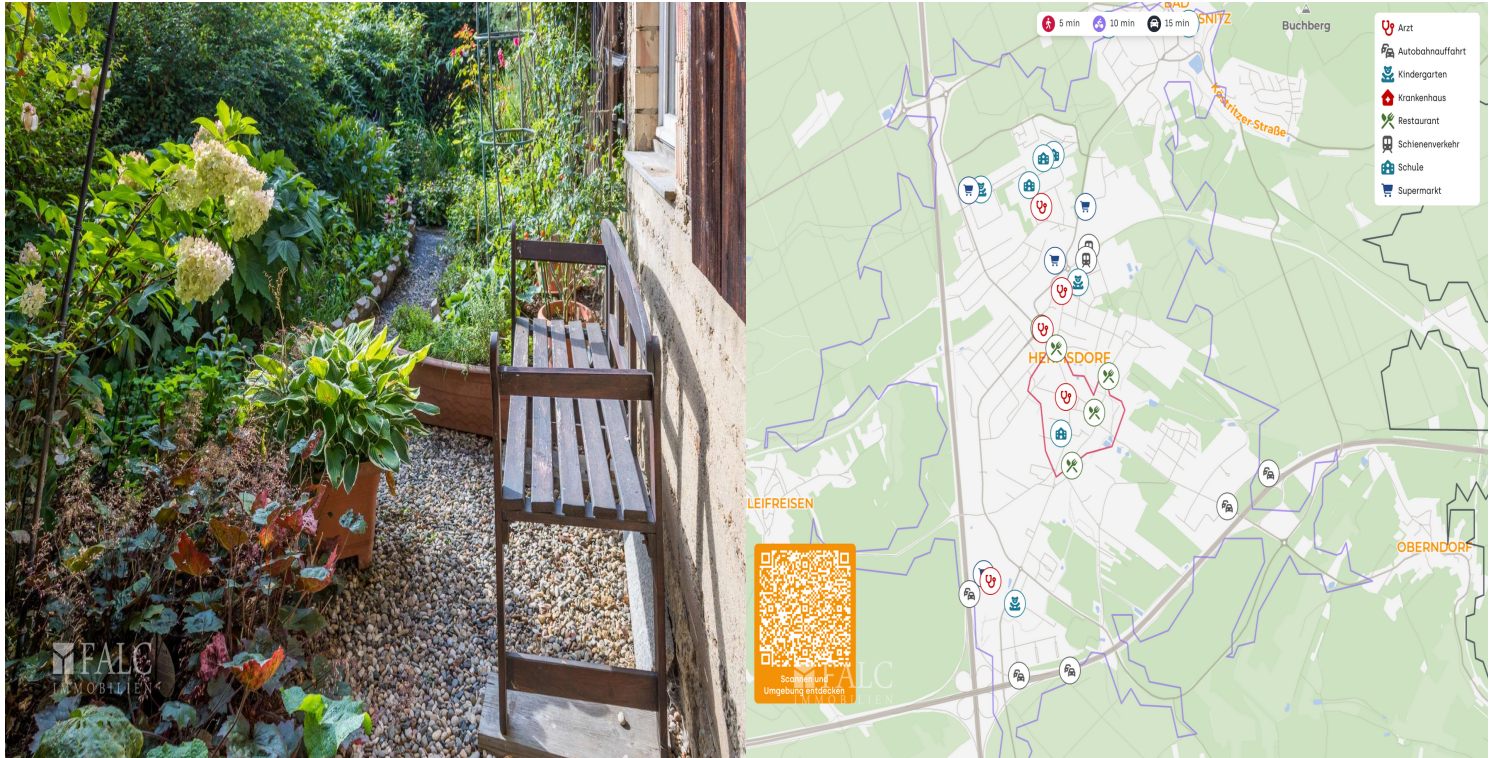
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Berechneter Energiebedarf Registrierungsnummer TH-2025-005597046 **2**

Energiebedarf des Gebäudes

Endenergiebedarf 149,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf 150,7 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen 31,1 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ³:
Primärenergiebedarf Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle ⁴: Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 13 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **149,9 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien⁵: für Heizung für Warmwasser
 Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 3.3.4. und 5 in Verbindung mit § 72b bis h GEG:
 Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 Wärmepumpe (§ 71d)
 Stromdirektheizung (§ 71d)
 Solarthermische Anlage (§ 71e)
 Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff-derivate (§ 71.f.g)
 Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 Dezentrale, elektr. WW-Vorbereitung (§ 71 Abs. 5)

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


Art der EE	Wärme ⁶ [%]	EE Einzelanl. ⁷ [%]	EE aller Anl. ⁸ [%]
			Summe ⁹ [%]:

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

Art der EE	Anteil EE ¹⁰ [%]
	Summe ⁹ [%]:

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)