

Exposé

Einfamilienhaus in Herzogenaurach Haus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. **OM-309123**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:

Per Mail

Telefon: 0174 4930401

Mobil: 0174 4930401

Lilienstr 33
91074 Herzogenaurach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	542,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	192,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hausaufteilung:

EG:

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche incl. Kücheninsel, viel Licht, Abstellkammer, Gäste-WC, offener Flur mit viel Platz für Garderobe, Zugang Ostbalkon (gesamte Hausfront), Zugang Südterrasse mit Schiebetür.

OG:

Schlafzimmer mit Zugang zum Südbalkon, Kinderzimmer 1 mit Zugang zum Südbalkon, Kinderzimmer 2, Badezimmer mit großem Fenster und Dachfenster, großer Flur mit Garderobe.

Dachboden

Vollständig ausgebaut mit Laminatboden und zwei Fenstern.

KG:

Technikraum mit vorbildlicher Aufteilung: Photovoltaik, Technik, Heizzentrale, Mehrsparteneinführung mit Vorbereitung für Glasfaser. Alle Schaltschränke sind separat (Wohnung EG, Wohnung KG, Heizung, Photovoltaikanlage) Einliegerwohnung mit separatem Eingang: Badezimmer mit Dusche und Wanne, Wohn / Esszimmer mit Anschlüssen für Küche, Schlafzimmer, direkter Zugang zum Garten. Alle Räume sind mit großen Fenstern ausgestattet.

Technik im Haus:

Alle Räume sind mit elektrischem Rollo und Fliegengitterrollo ausgestattet. Alle Zimmer haben SAT, Telefon- und Datenkabelanschluss (auch im Badezimmer). Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung und Einbruchschutz durch Griffe mit Oliven. Terrassentür als Schiebetür mit Fliegengitterschiebetür, Einbauküche mit offenem Blick zum Wohn- und Essbereich und einem großen Side-by-Side Kühlschrank, Spülmaschine und Backofen sind auf einer angenehmen Höhe eingebaut, die Arbeitsplatte ist extra breit (120 cm).

Badezimmer mit Wäscheabwurf vom OG direkt zur Waschmaschine im KG, großer Whirlpool mit der Möglichkeit, Einbauradio, Einbaustrahler mit Lichteffekten, begehbare Dusche mit Regenwaldbrause und sehr lichtdurchflutet durch das große Fenster und das Dachfenster (auch alles elektrisch).

Das gesamte Haus verfügt über Fußbodenheizung, die Bodenbeläge sind aus Fliesen, Granit, Laminat oder Holzdielen.

Die Photovoltaikanlage mit 8,3 KW sorgt für einen autarken Stromverbrauch, wenn man einen Speicher einbaut. Glasfaseranschluss ist vorbereitet und liegt auch in der Straße. Bei Bedarf kann dieser schnell ins Haus gelegt werden. Durch die geniale Bauweise kommt fast keine direkte Sonneneinstrahlung ins Haus und auch bei hohen Außentemperaturen bleibt es im Haus angenehm kühl. Ein Kaminofen kann im EG ohne Aufwand angeschlossen werden, da alles schon vorbereitet ist.

Der aktuelle Eigentümer ist langjähriger Bauträger und hat das Haus selbst geplant. Seine Expertise spürt man in allen Bereichen durch besonders hohe Qualität und durchdachte Bauweise.

Außenanlage:

Das Haus steht frei. Je nach Tageszeit hat man die Möglichkeit, sich einen Sonnenplatz zu suchen oder im Schatten zu verweilen. Ein Holzgartenhaus mit Anbau für eine Sitzgelegenheit oder Unterstellplatz bietet Stauraum für Gartengeräte und die Möglichkeit für kleine Sommerfeste an lauen Sommerabenden. Die Garage ist unterkellert und ist vom Garten aus zugänglich (schöner großer Raum mit viel Platz). Mit einem Satteldach und Zugang zum Dach, ist die Garage ein Platzwunder. Es gibt zusätzlich neben der Garage einen Stellplatz und ein weiterer Stellplatz ist durch ein Schiebetor im Grundstück vorhanden.

Eingang und Terrasse sind überdacht. Auch die Einliegerwohnung und der Zugang dazu ist durch den großen Ostbalkon überdacht und man hat immer einen trockenen Eingang.

Vor der Terrasse ist ein Springbrunnen, der einen den Feierabend genießen lässt.

Das Haus erhält einen neuen Anstrich vor Übergabe, so dass Sie sich die Farbe auch selbst aussuchen können.

Darüber hinaus bietet der aktuelle Eigentümer an, das Bad im Obergeschoss nach Ihren Wünschen bis zu einem max. Betrag von 20.000 € neu zu renovieren.

Zudem kann die Außenanlage im Gesamtwert von max. 25.000 € nach Ihren Wünschen neu angelegt werden.

Alle Kosten sind im Gesamtpreis enthalten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Herzogenaurach ist bekannt für seine drei Weltfirmen: adidas, Puma, Schaeffler. Siemens in Erlangen befindet sich nur 15 Fahrminuten entfernt. Nürnberg liegt gleich nebenan und ist in 20 Min. erreichbar. Die Immobilie befindet sich in Herzogenaurach OT Welkenbach (1 km zum Zentrum) in sehr ruhiger Lage und alle Firmen sind mit dem Rad schnell erreichbar.

Herzogenaurach hat eine sehr gute Infrastruktur. Darüber hinaus bietet Region die Möglichkeit für viele weitere Freizeitaktivitäten. Schulen und Kinderbetreuungsmöglichkeiten sind ausreichend in der nahen Umgebung vorhanden. Die Lage ist perfekt für Menschen, die gerne in der Natur leben möchten (Wiesen und Wälder sind in direkter Umgebung) und den Anschluss zur Stadt nicht vermissen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ansicht UG Gartenseite



Ansicht Westen

Exposé - Galerie



Ansicht Ost Süd



Blick Garten

Exposé - Galerie



Gartenhaus

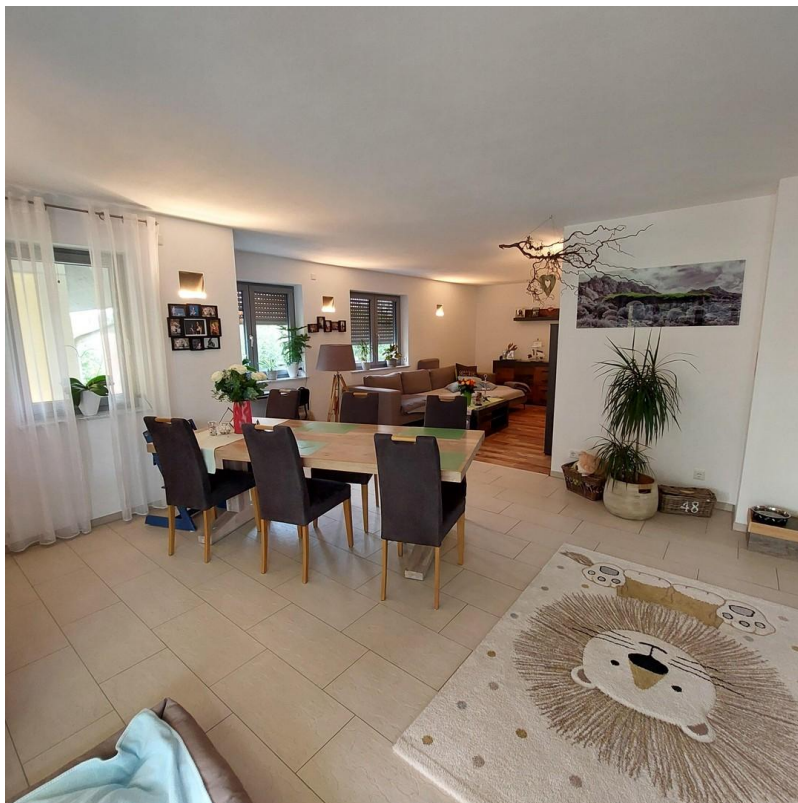


EG Einbauküche

Exposé - Galerie



EG Essen



EG Essen Wohnen

Exposé - Galerie



EG Gäste WC



EG Eingang

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Balkon Kind und Schlafen

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Bad



OG Bad



UG Technik

Exposé - Galerie

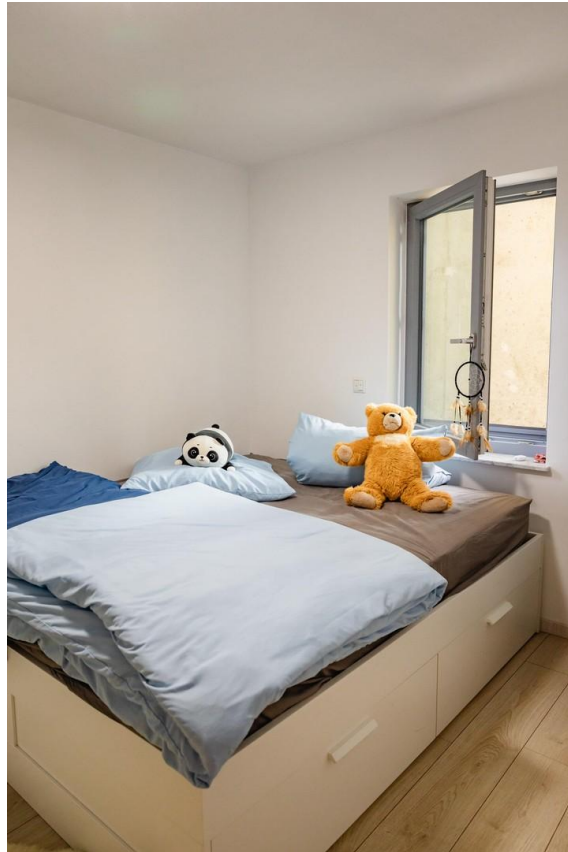


UG Waschen



UG Bad Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



UG Schlafen Einliegerwohnung



UG Wohnen Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Dachboden

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 07.12.2021

1

Gebäude

Gebäudetyp	EFH mit Einliegerwohnung		Gebäudfoto (freiwillig)
Adresse	Lilienstrasse 33 91074 Herzogenaurach-Welkenbach		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	2011		
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2011		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	287 m ²		
Erneuerbare Energien	WP und solare Nutzung für WW und PV		
Lüftung	Fensterlüftung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 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 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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

Der Energieausweis dient lediglich 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.

Aussteller

Oliver Betz
Kalksandstein-Bauberatung Bayern GmbH
Rückersdorfer Strasse 18
90552 Röthenbach a. d. Pegnitz



08.12.2011

Datum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

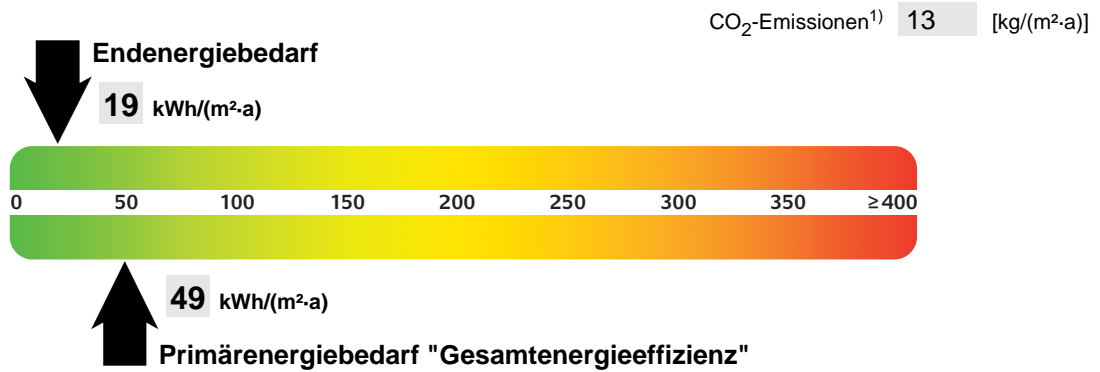
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Lilienstrasse 33, 91074 Herzogenaurach-Welke

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **49** kWh/(m²·a) Anforderungswert **75** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T

Ist-Wert **0,30** W/(m²·K) Anforderungswert **0,40** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Strom	12,8	3,8	2,3	18,9

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

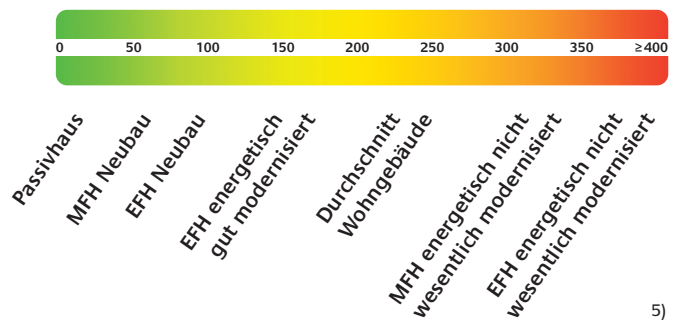
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H'_T

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

1) Freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 4) Ggf. einschließlich Kühlung 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert



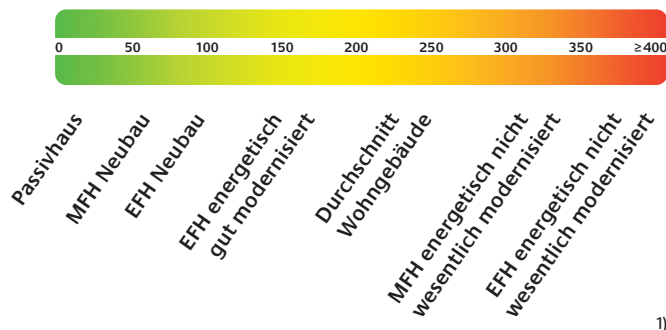
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Durchschnitt								

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

4

Erläuterungen

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H^*). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse/ Gebäudeteil: Lilienstrasse 33, 91074 Herzogenaurach-Welkenb
 Hauptnutzung/ Gebäudekategorie: EFH mit Einliegerwohnung

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich
 sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung

Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:	 		
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	49		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		
Endenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	19		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² ·a)]	13		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		

Aussteller

Oliver Betz
 Kalksandstein-Bauberatung Bayern GmbH
 Rückersdorfer Strasse 18
 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz

08.12.2011

Datum



Unterschrift des Ausstellers