

# Exposé

## Einfamilienhaus in Burgthann

**Luxuriös und familienfreundlich: Freistehendes Haus mit großem Garten und Wellnessbereich**



Objekt-Nr. **OM-316672**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **945.000 €**

Wiesgartenstraße 8  
90559 Burgthann  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2012	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	868,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	215,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet auf über 300m<sup>2</sup> Gesamtfläche ein komfortables und geräumiges Zuhause, das speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist. Das 2012 erbaute und erst kürzlich nochmals schönheitsrenovierte Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und viele luxuriöse Annehmlichkeiten.

Das Erdgeschoss umfasst einen großzügigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch seine offene Gestaltung und die großen Fensterfronten für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Die hochwertige Einbauküche mit viel Stauraum und die direkte Anbindung an die überdachte Terrasse machen diesen Bereich zum idealen Treffpunkt für Familie und Freunde. Die Terrasse eröffnet den Zugang zum weitläufigen Garten und ermöglicht so den nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss, das aktuell als Kinderzimmer genutzt wird, bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich auch hervorragend als Homeoffice oder Gästezimmer.

Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, die allen Familienmitgliedern Platz für persönliche Entfaltung bieten. Die Räume sind großzügig geschnitten und vielseitig nutzbar, sei es als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer oder Arbeitszimmer. Ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre im Alltag.

Zusätzlich zur Hauptwohnebene verfügt die Immobilie über einen ausgebauten Keller, der viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Über eine Treppe erreicht man den hellen Flur, von dem drei vielseitig nutzbare Räume abgehen. Ob als Hobbyraum, Fitnessstudio, Gästezimmer oder Spielzimmer für die Kinder – hier finden Sie Platz für alle Bedürfnisse. Die Räume sind voll beheizbar und in den Wohnbereich integriert, wodurch sich der Keller ideal zur Erweiterung der Wohnfläche eignet.

Der Garten ist ein besonderes Highlight: Mit einer Gartensauna samt überdachtem Freisitz und Dusche sowie einem Whirlpool bietet er vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Der Außenbereich ist umgeben von einer Hecke, die für Privatsphäre sorgt, und bietet ausreichend Platz für Gartenaktivitäten oder einfach zum Abschalten im Grünen.

Für Fahrzeuge steht eine großzügige Doppelgarage zur Verfügung, und die große Einfahrt bietet auch Platz für zwei weitere Autos – ideal, wenn Besuch vorbeikommt. Eine Fußbodenheizung, betrieben durch eine effiziente Wärmepumpe, sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung und trägt zur Energieeffizienz bei. Die gesamte Ausstattung, von den Bodenbelägen bis zur Haustechnik, ist hochwertig und auf Langlebigkeit ausgelegt.

Dieses Haus bietet viel Platz, moderne Ausstattung und einen gepflegten Gartenbereich, der die Bedürfnisse von Familien und Paaren gleichermaßen erfüllt. Ein Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie Raum zur persönlichen Gestaltung und ein angenehmes Wohnumfeld bietet.

## Ausstattung

Fußboden:

- Parkett
- Fliesen

Ausstattung:

- Balkon
- Terrasse
- Einbauküche
- Dusch- und Wannenbad
- Gäste-WC

- Sauna

Anzahl der PKW-Außenstellplätze (ohne Überdachung): 2

Anzahl der Garagenstellplätze: 2

Durchgeführte Renovierungs-/Sanierungsarbeiten:

- Fassade 2023 neu gestrichen

- Einfahrt 2023 neu gepflastert

- Terrasse 2023 neu belegt

- Innenräume im Wohnhaus 2024 größtenteils neu gestrichen

KG (ausgebaut zur Wohnfläche): Treppe/Flur (7,69 m<sup>2</sup>), drei vielseitig nutzbare Räume (13,20 m<sup>2</sup>, 15,90 m<sup>2</sup> und 53,46 m<sup>2</sup>) und separater Heizungs-/Betriebsraum (4,07 m<sup>2</sup>).

EG: Windfang (8,66 m<sup>2</sup>), Flur (8,58 m<sup>2</sup>), Gäste-WC (4,35 m<sup>2</sup>), Büro (15,90 m<sup>2</sup>), großer, sehr heller Raum, in dem Küche, Wohn- und Esszimmer kombiniert sind (51,72 m<sup>2</sup>), Abstellraum (1,67 m<sup>2</sup>), überdachte Terrasse.

OG: Flur (5,72 m<sup>2</sup>), großes Bad mit Dusche und Badewanne (14,98 m<sup>2</sup>), Elternschlafzimmer (29,60 m<sup>2</sup>), zwei Kinderschlafzimmer (Kind 1: 15,19 m<sup>2</sup> und Kind 2: 15,64 m<sup>2</sup>), Balkon.

Dachboden: ca. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Garten und Grundstück: Das Grundstück ist von einer Hecke als Sichtschutz umgeben. Im großzügigen Garten hinter dem Haus befindet sich eine massiv errichtete Gartensauna inkl. Dusche und Geräteraum mitsamt überdachtem Freisitz. Im Garten befindet sich auch ein großer Whirlpool. Neben dem Haus befindet sich eine Garage mit Platz für zwei PKW, und in der Garageneinfahrt können ebenfalls zwei PKW abgestellt werden.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Burgthann liegt in einer reizvollen Landschaft in der Nähe von Nürnberg und vereint die Vorteile eines ländlichen Umfelds mit der Nähe zur Stadt. Die Gemeinde besticht durch ihren dörflichen Charme, die naturnahe Lage und die gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und eine vielfältige gastronomische Auswahl befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine Bäckerei ist nur 500 Meter entfernt, größere Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI, Kaufland und REWE sind innerhalb von 3,5 bis 4,5 Kilometern zu erreichen. Für Familien stehen mehrere Kindergärten, eine Grundschule und weiterführende Schulen in der Umgebung zur Verfügung, sodass eine umfassende Bildungslandschaft vor Ort vorhanden ist.

Das kulturelle Angebot in Burgthann ist vielseitig und wird durch die wunderschöne Natur in der Umgebung ergänzt. Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen die Landschaft und bieten Erholung und Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Waldseilpark Rummelsberg und der Kletterwald Straßmühle bieten Spaß und Abenteuer für die ganze Familie. Sportvereine, Musikgruppen und kulturelle Veranstaltungen prägen das Gemeindeleben und sorgen für eine lebendige Gemeinschaft.

Einkaufsmöglichkeiten:

- ca. 500 Meter bis zur nächsten Bäckerei

- ca. 3,0 Kilometer bis zum nächsten Kiosk/Lotto mit deutscher Post-Filiale

- ca. 3,5 Kilometer bis zur nächsten Metzgerei

- ca. 3,5 Kilometer bis zu Nahkauf

- ca. 3,5 Kilometer bis zu ALDI
- ca. 3,5 Kilometer bis zu Kaufland
- ca. 4,5 Kilometer bis zu NORMA
- ca. 4,5 Kilometer bis zu REWE
- ca. 5,5 Kilometer bis zu Netto Marken-Discount
- ca. 7,0 Kilometer bis zu EDEKA
- ca. 7,0 Kilometer bis zu Lidl

#### Gastronomie:

Innerhalb eines Radius von 8 Kilometern befinden sich über 20 verschiedene Restaurants, Cafés und Imbisse, die ein breites Spektrum an kulinarischen Angeboten abdecken, von asiatisch über italienisch bis hin zu deutscher Küche.

#### Medizinische Versorgung:

- ca. 7,0 Kilometer bis zur nächsten Apotheke
- ca. 3,5 Kilometer bis zur nächsten Zahnarztpraxis
- ca. 2,5 Kilometer bis zur nächsten Praxis für Allgemeinmedizin
- zahlreiche weitere Zahnärzte, Fachärzte und Allgemeinmediziner im Umkreis von 8 Kilometern
- ca. 7 Kilometer bis zum nächsten Krankenhaus

#### Bildungsangebote:

- ca. 500 Meter bis zum nächsten Kindergarten; drei weitere Kindergärten befinden sich weniger als 5 km entfernt
- ca. 2 Kilometer bis zur nächsten Grundschule
- ca. 5,5 bzw. 6,5 Kilometer bis zu den nächsten zwei Mittelschulen
- ca. 14 Kilometer bis zur nächsten Realschule
- ca. 13,5 Kilometer bis zu den nächsten zwei Gymnasien
- ca. 12 Kilometer bis zur nächsten Förderschule

#### Freizeit:

- ca. 7,5 Kilometer bis zum Waldseilpark Rummelsberg
- ca. 6,5 Kilometer bis zur Burg Burgthann
- ca. 17 Kilometer bis zum Kletterwald Straßmühle

#### Verkehrsanbindung:

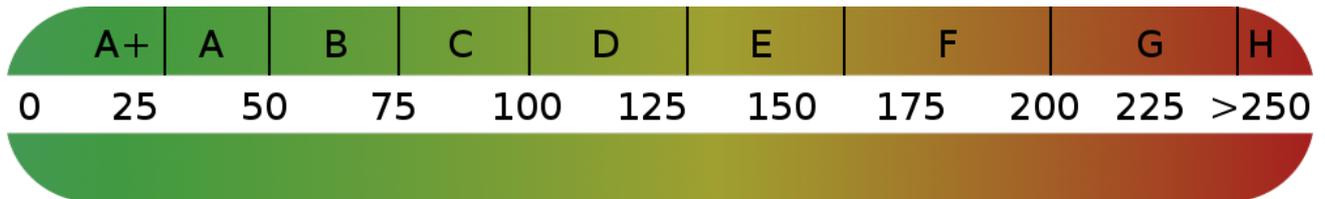
- ca. 350 Meter bis zur nächsten Bushaltestelle
- ca. 3,5 Kilometer bis zum nächsten Bahnhof
- ca. 11 Kilometer bis zur nächsten Autobahnauffahrt (A73)
- Mit dem Auto sind Sie in rund 15 Minuten in Feucht, in rund 30 Minuten in der Nürnberger Innenstadt, in rund einer Stunde in Regensburg, in rund einer Stunde in Ingolstadt, in rund 90 Minuten an der tschechischen Grenze, in unter 2 Stunden in der Würzburger Innenstadt, in unter 2 Stunden in der Augsburger Innenstadt und in unter 2 Stunden in der Münchner Innenstadt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,18 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnen

# Exposé - Galerie



Essbereich



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG

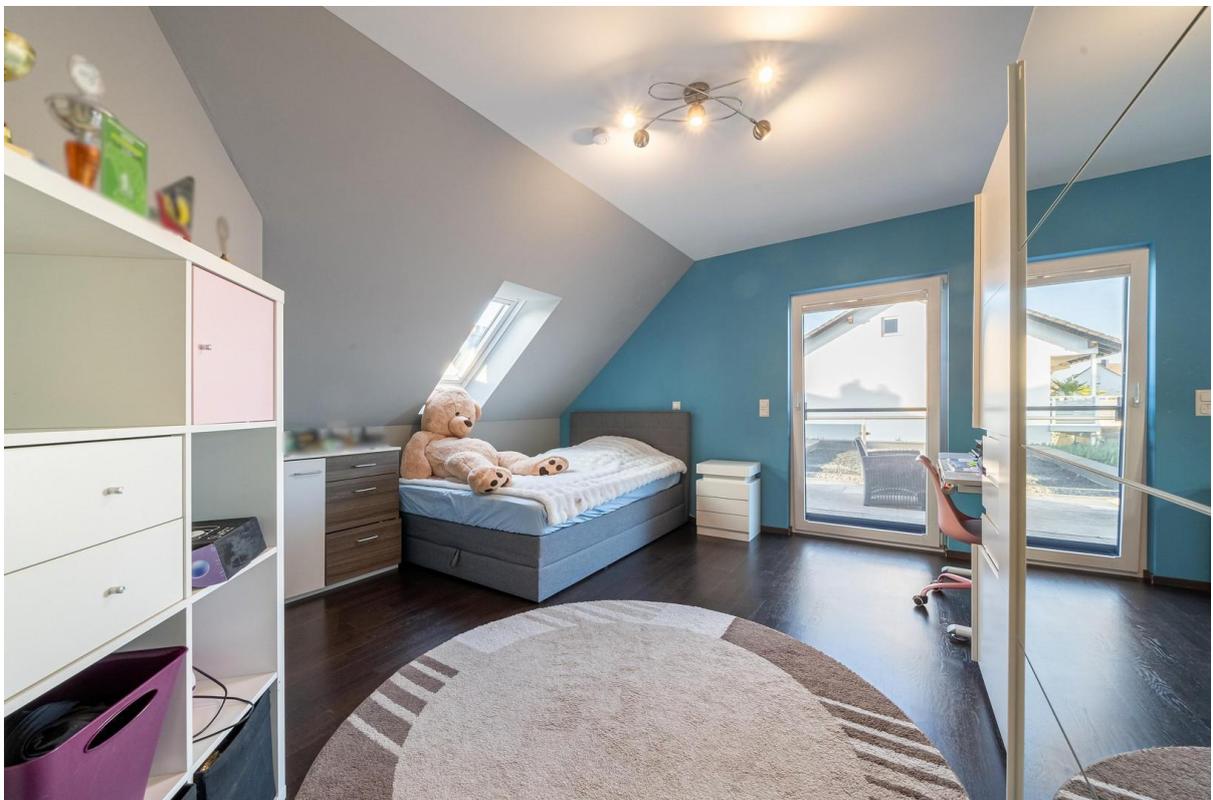


Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG

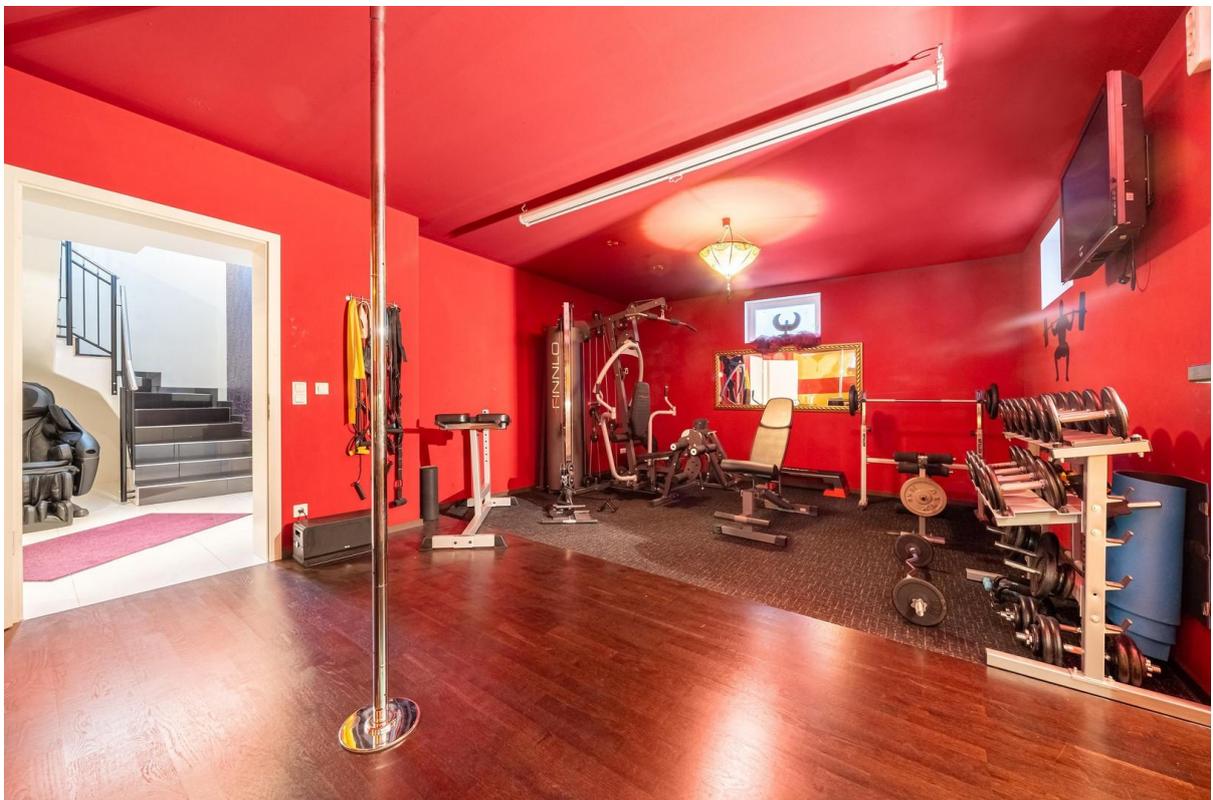


Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Keller

# Exposé - Galerie



Keller



Sauna

# Exposé - Galerie



Freisitz an der Sauna



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie

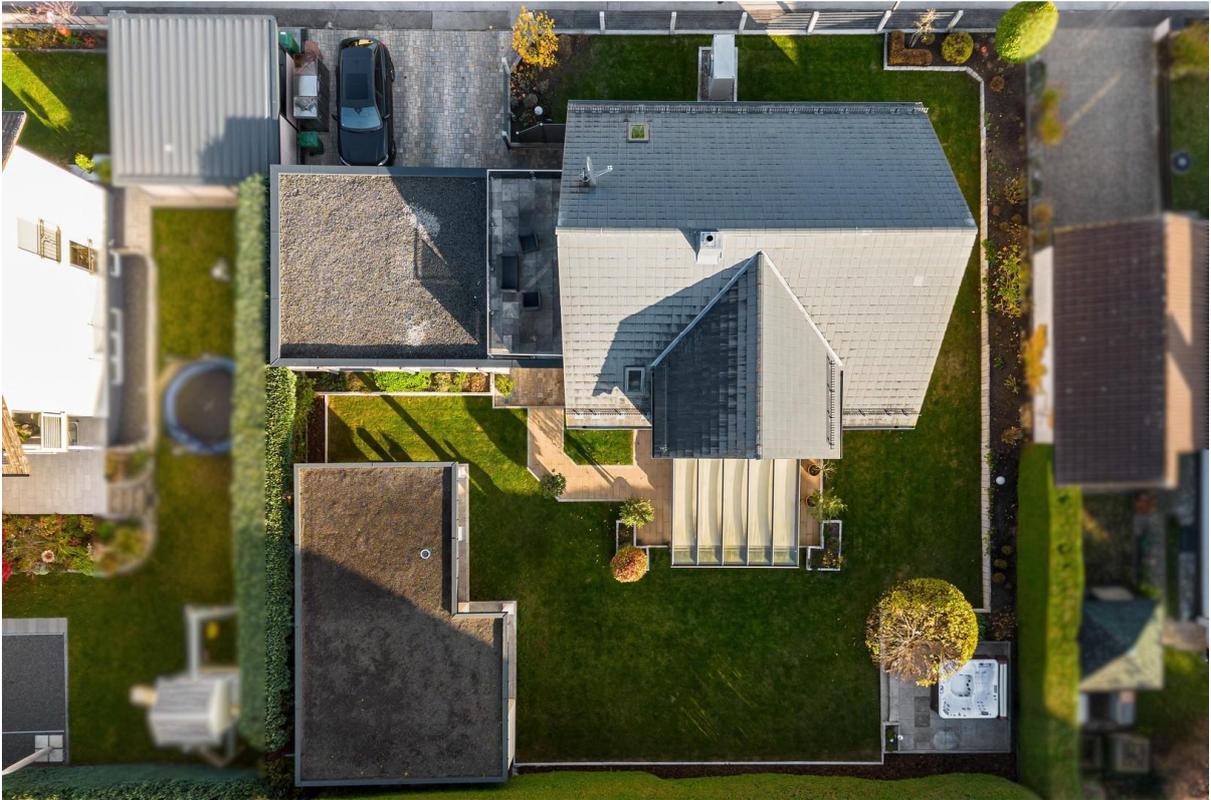


Garten



Garage

# Exposé - Galerie



Grundstück

# Exposé - Grundrisse



KG



EG



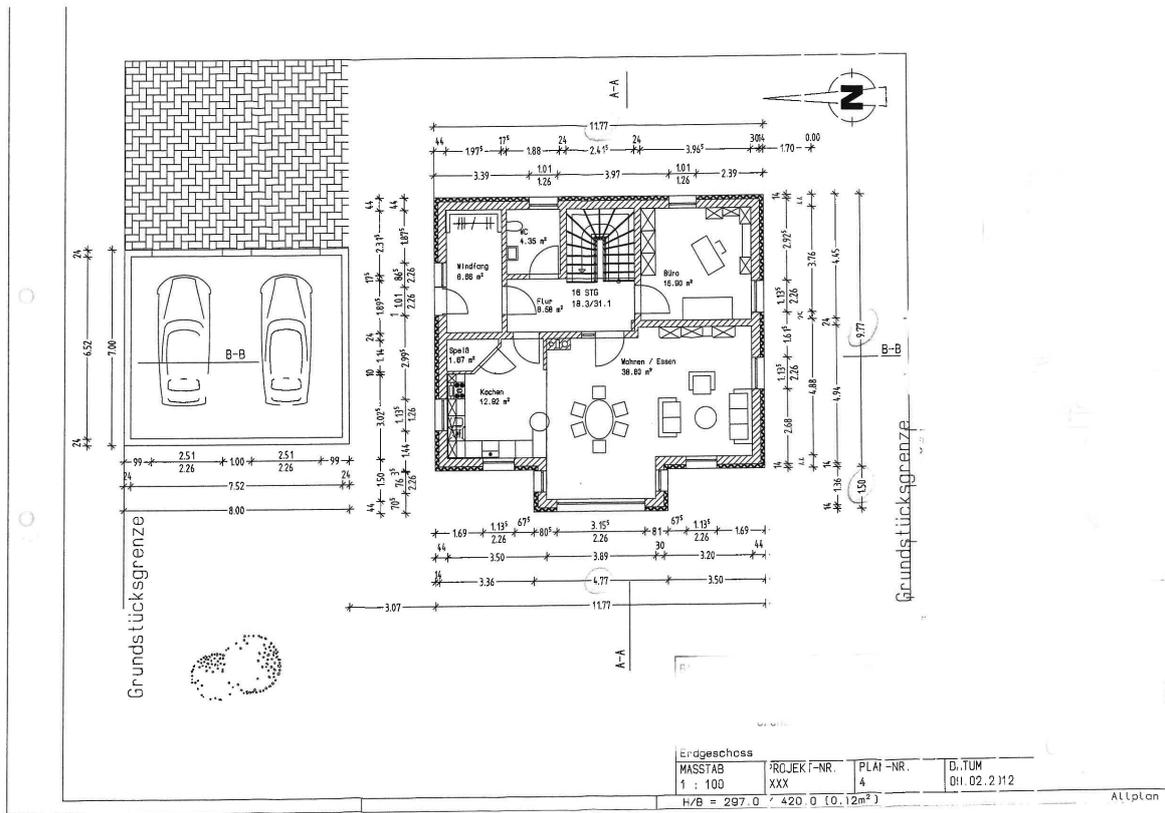
# Exposé - Grundrisse



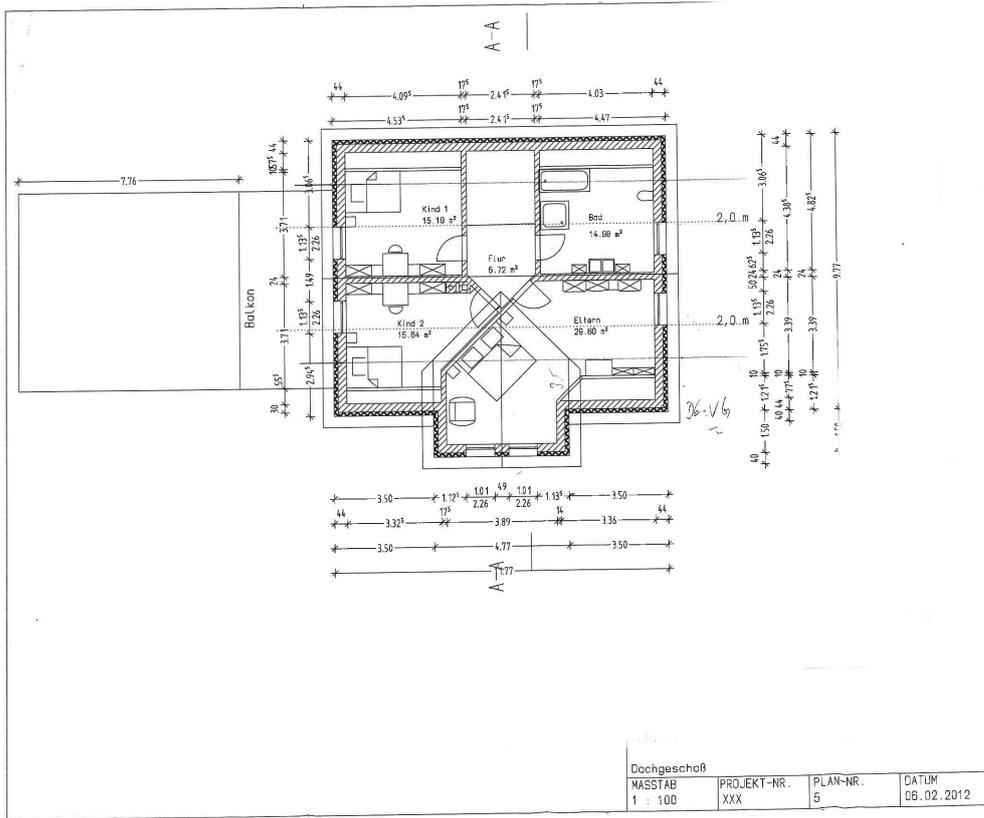
DG



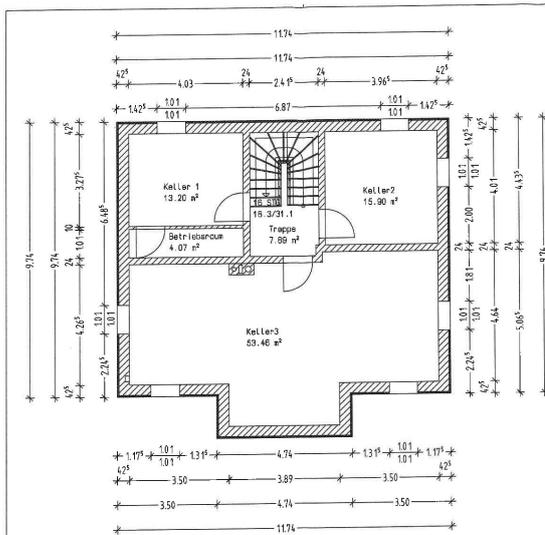
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

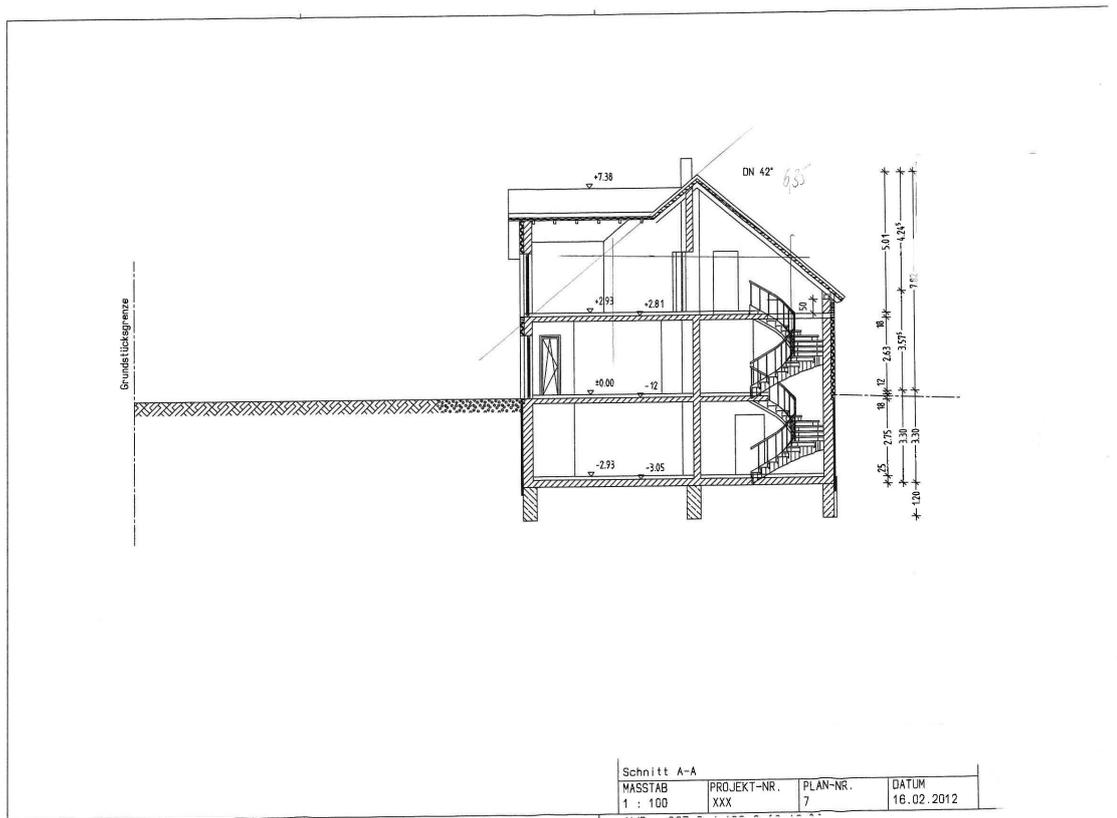


# Exposé - Grundrisse



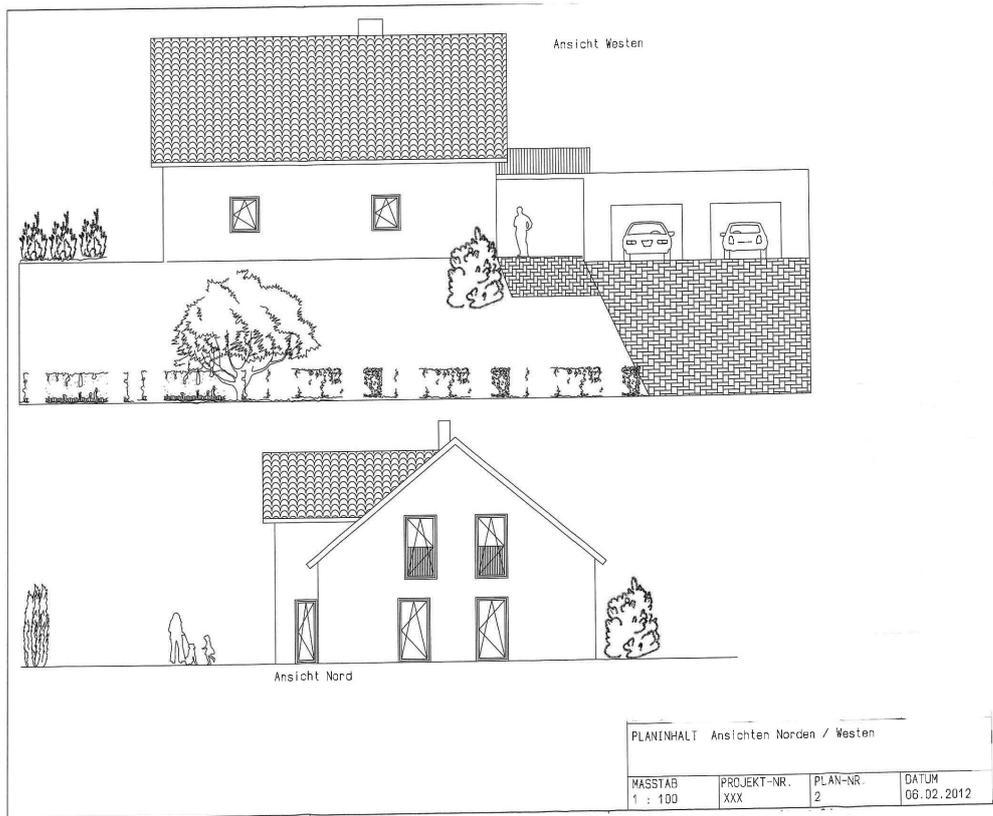
Kellergeschoß			
MASSTAB	PROJEKT-NR.	PLAN-NR.	DATUM
1 : 100	XXX	B	06.02.2012

# Exposé - Grundrisse

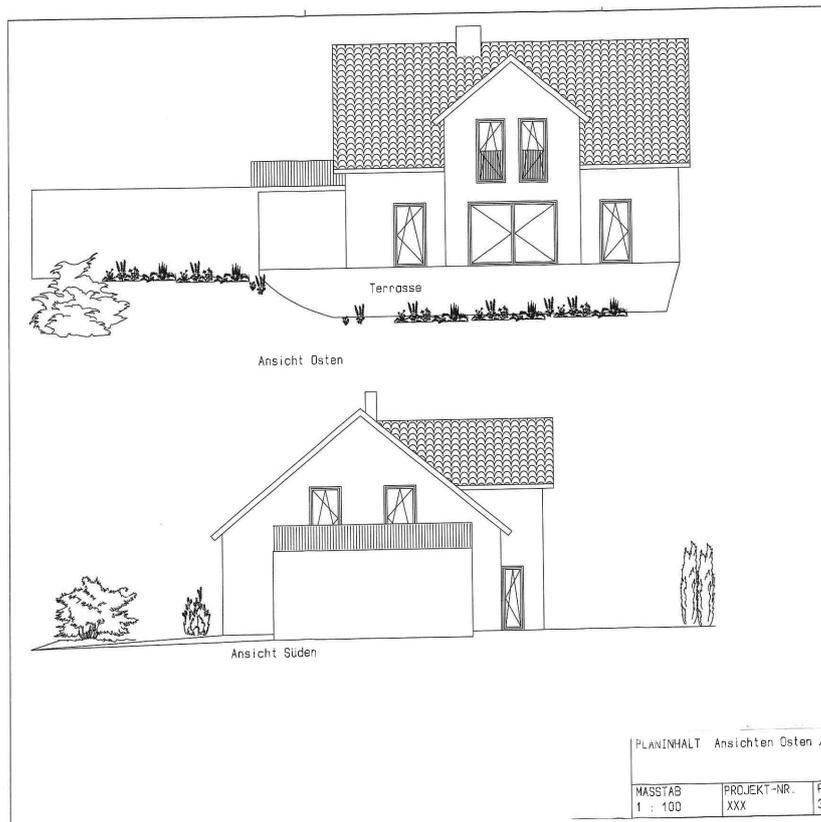




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 09.10.2034

Registriernummer: [REDACTED]

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2012		
Baujahr Heizung <sup>3, 4</sup>	2012		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	252,00 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung; Warmwasser	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage(n) <sup>5</sup>	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 beigefügt (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.

Christine Werker (M.A.)  
Energieeffizienz-Expertin (EEE)  
Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 10.10.2024

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage(n) oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage(n) im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

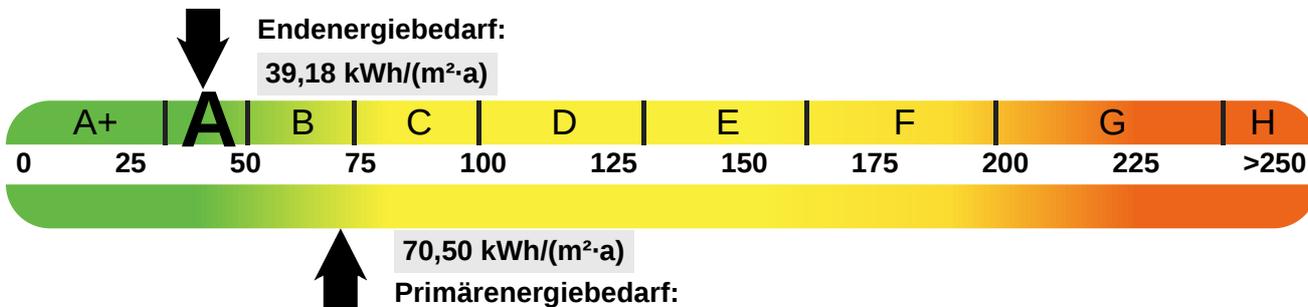
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: [REDACTED]

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **21,94** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert [REDACTED] kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert [REDACTED] kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>3</sup>

Ist-Wert [REDACTED] W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert [REDACTED] W/(m<sup>2</sup>·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
- Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**39,18 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  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 Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

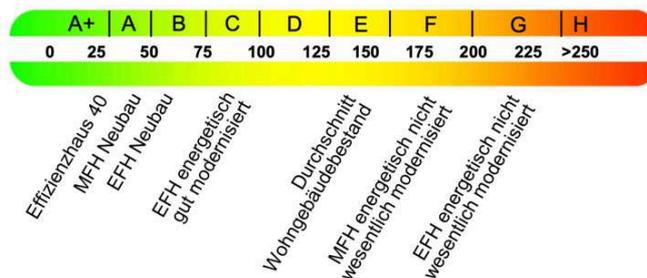
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE der Einzelanlage <sup>6</sup> :	Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
<b>Summe <sup>8</sup>:</b>			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
	%
	%
<b>Summe <sup>8</sup>:</b>	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



## 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 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf