

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Nördlingen

### Gepflegtes Niedrig-Energie-Haus ZFH in Nördlingen mit vielen EXTRAS



Objekt-Nr. **OM-317874**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:

Beck

Telefon: 0176 45672236

Mobil: 0176 45672236

Angergwand 27  
86720 Nördlingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1983	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	700,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	12,50	Garagen	3
Wohnfläche	257,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wollen Sie in einem Haus wohnen, dass sich nahezu selbst versorgt?

Dann sind SIE hier genau richtig!

Ab sofort brauchen Sie bei ausgeklügelter Vorgehensweise weder für Benzin, Heizung noch Strom viel Geld in die Hände nehmen! (Berechnung weiter unten)

Baujahr: 1983

Badezimmer: 1 Bad im EG (Du/Wanne/Bidet/Doppelwaschtisch) / FBH, Infrarot Heizung

1 Bad im OG (Du/Duo-Wanne/Doppelwaschtisch) / FBH, Wand-HK

Küchen: 1 Küche im EG, 1 Wohnküche mit Essplatz im OG

Zimmer: 12,5 (Keller2/EG4/OG3,5/DG3)

Heizungsart: Hybrid (Wärmepumpe, Gas-ZH, Kaminofen)

Wesentlicher Energieträger: Strom aus der PV-Anlage (29,9kWp), Speicher 15kWh

Energieträger: PV mit Überschuss-Einspeisung Bj. 2023, Flüssiggas, Holz

Garagen: 3 (1 Doppelgarage m. E-Torantrieb u. 2 Wallboxen/1 Garage m. Wallbox)

1 Garagenanbau, 1 Schuppen Bj. 2021 (neben Doppelgarage)

Internet: 50 Mbit/s

Glasfaseranschluss: ab Anfang 2025 verfügbar (gerade im Ausbau)

Beschreibung:

Erdgeschoss:

Nach der Eingangstür führen Marmor-Podest-Treppen im Windfang zum Keller und ins Obergeschoss.

Von der Diele aus gelangt man in Kinderzimmer, Schlafzimmer, WC, Bad, Esszimmer.

Vom Esszimmer ausgehend geht's durch eine Schiebetüre in die Küche mit

angrenzender Speisekammer. Vom Esszimmer führt eine weitere Schiebetüre ins Wohnzimmer.

Weiterhin erreicht man vom Esszimmer aus die sichtgeschützte Terrasse.

Obergeschoss:

Auf dem OG-Podest angelangt führt eine Türe in ein Schlafzimmer.

Durch die Türe daneben gelangt man in die Diele der abgeschlossenen OG-Wohnung.

Diese Whg. beinhaltet: Ein sep. WC, Badezimmer (mit Dusche, Duo-Wanne, Doppelwaschtisch), Speisekammer, einen offenen Bereich mit Küche/Essplatz/Wohnen und ein Schlafzimmer.

Von der Diele führt eine gewendelte Holztreppe zum Dachgeschoss.

Dachgeschoss:

Die Galerie im Dachgeschoss ist durch eine Glastüre sowie 4 DK-Fenster vom OG

abgetrennt. Im lichtdurchfluteten Galerie-Areal ist ein abgetrenntes WC mit Waschbecken untergebracht. An die Galerie sind zwei giebelseitige Schlaf/Arbeitszimmer angegliedert.

Vom Kellervorraum führt eine Außentüre zur überdachten Außentreppe, sowie eine Innentüre zum Kellerflur. Über diesen Flur zugänglich sind: Waschküche, Heizraum, Vorratskeller, Lagerraum, Hobbyraum, Arbeitszimmer/Archiv.

Keller: Wohnfläche: 30,11 m<sup>2</sup>

EG: Wohnfläche: 107,77m<sup>2</sup>

OG: Wohnfläche: 89,15 m<sup>2</sup>

DG: Wohnfläche: 30,25 m<sup>2</sup>

Modernisierungen:

Wohnhaus mit Einzelgarage Bj. 1983

Geräteschuppen Bj. 1995

Dachgeschossausbau 06/2009 bis 12/2013

Fassadenanstrich 07/2009

Gas-Brennwertheizung mit Erdtank 2012

Klimaanlage/Wärmepumpe DG 8/2015

Doppelgarage 05/2017

Hof neu gepflastert 06/2017

Schuppen/Partyraum 2021

PV-Anlage m. Speicher u. Wallboxen 10/2023

Klimaanlage/Wärmepumpe EG 10/2022

Modernisierungsbedarf im EG: Diele, Küche, Badezimmer u. WC.

UNSERE VERBRAUCHSWERTE:

Durch aktives Energie-Management haben wir in einem Jahr folgende Werte (belegbar) erreicht:

Gas-Verbrauch: 929 Euro inkl. MwSt

Strom-Bezug: 513 Euro inkl. MwSt

Abzüglich Einspeisevergütung 1250 Euro

Effektive Energiekosten inkl. PV-Anlage (zwei Elektroautos mit 37000 km Jahresfahrleistung, Heizung, Strom) = 193 Euro

ohne Energiemanagement: (4070 Euro Benzin, 1863 Euro Gas, 1418 Euro Strom)

= 7351 Euro

Ersparnis: 7351 €- 193 € = 7158 pro Jahr

Verfügbar nach Absprache.

Besichtigung mit vorheriger Terminabsprache

Kontakt: Mobil: 0176-45672236 gerne auch WhatsApp

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

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

# Lage

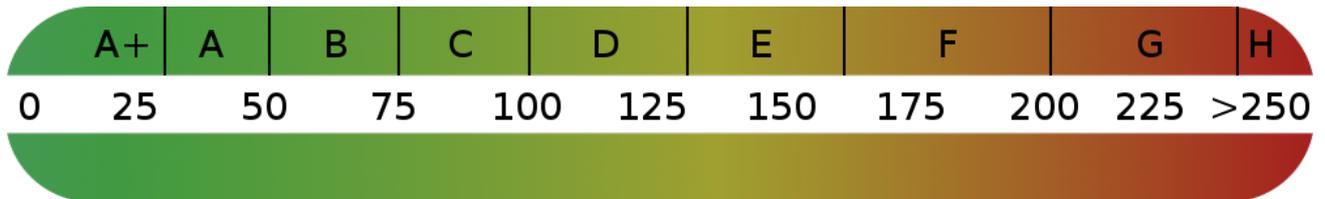
Pfäfflingen "Pfäffle" ist ein Stadtteil von Nördlingen im schwäbischen Landkreis Donau-Ries in Bayern. Das Pfarrdorf hat 532 Einwohner (Stand: 3. Januar 2022) und liegt auf einer Höhe von 418 m ü. NN im Zentrum des Nördlinger Rieses.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	32,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



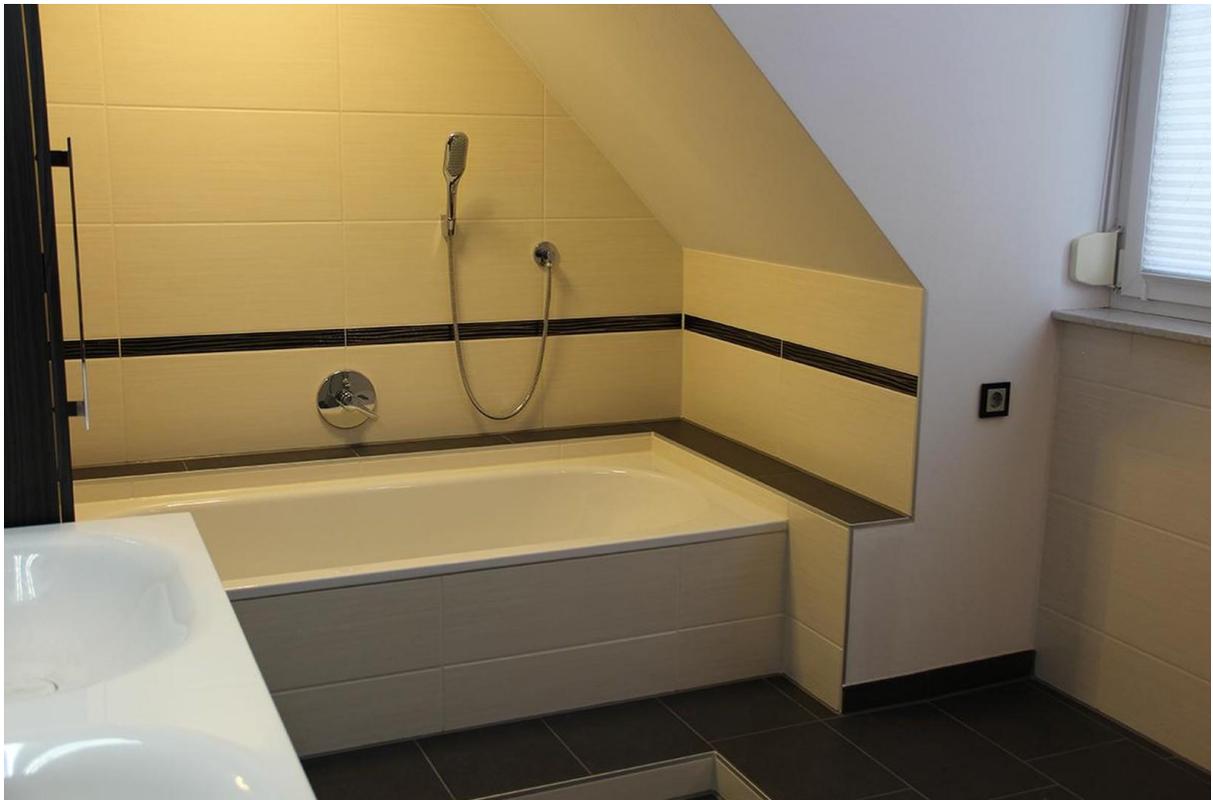
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



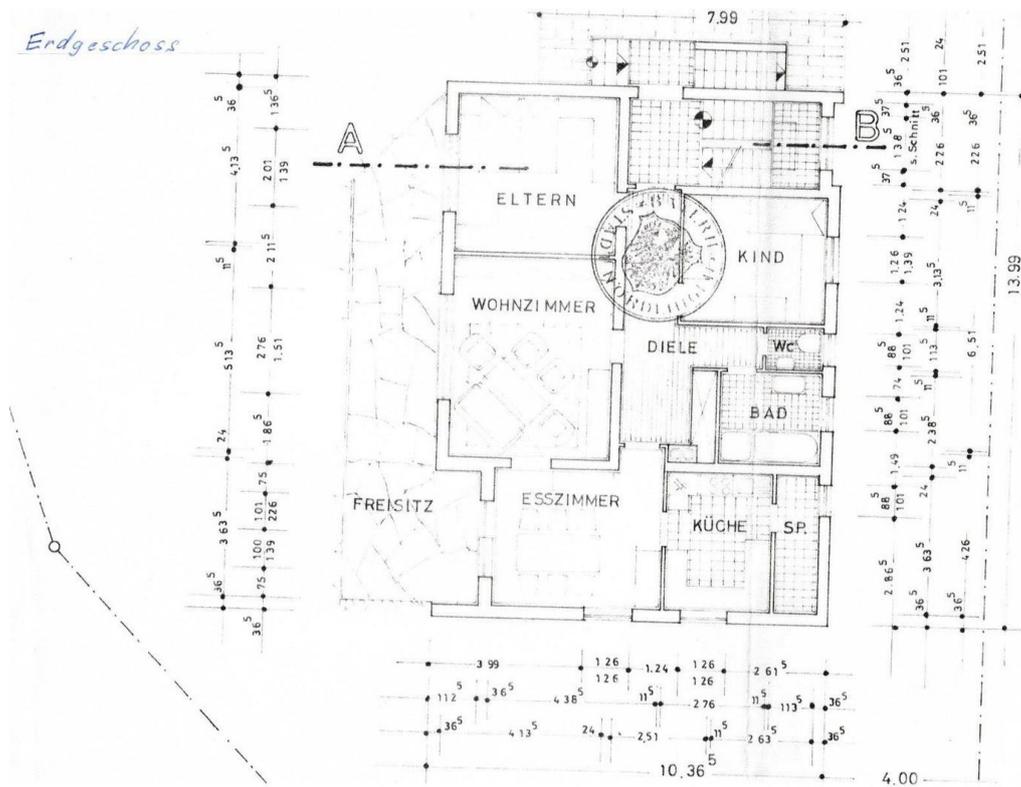
# Exposé - Galerie



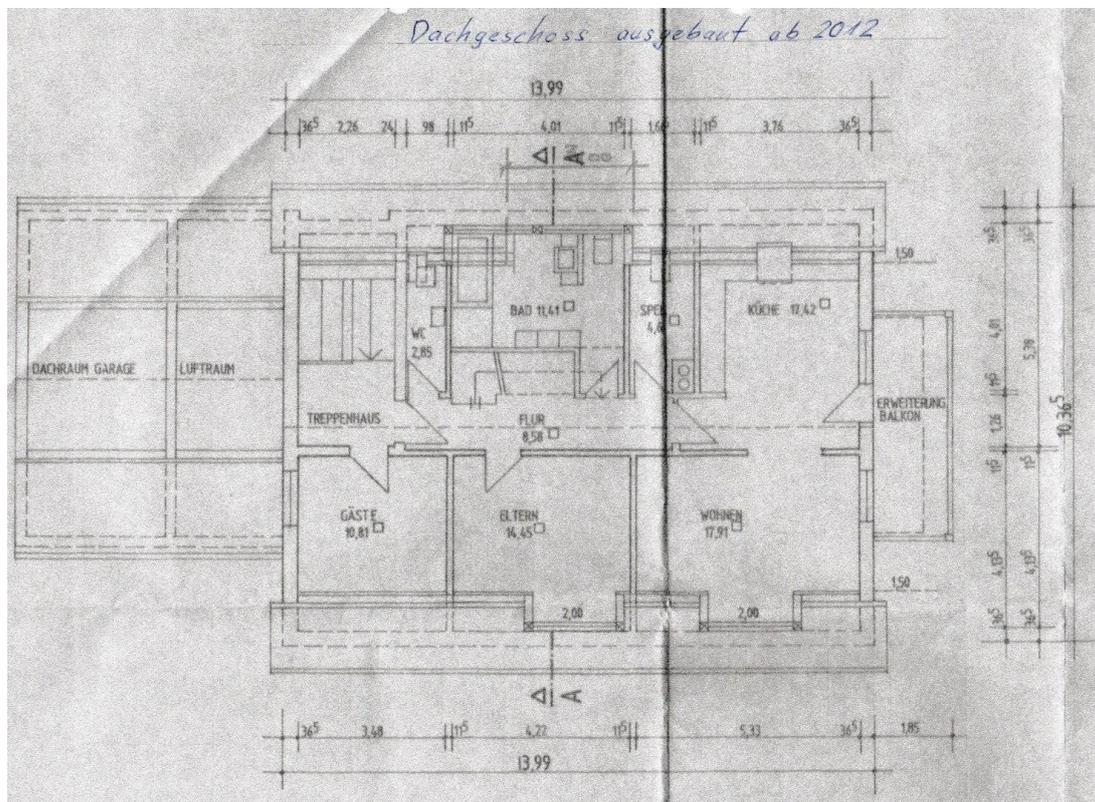
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Erdgeschoss



Obergeschoss

