

Exposé

Einfamilienhaus in Weißenburg

Gepflegtes Ein-/Zweifamilienhaus mit Wintergarten und großem Gartengrundstück - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-318794

Einfamilienhaus

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Hämmel
Telefon: 0175 2840344

91781 Weißenburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.840,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	209,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	90,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das sehr geräumige Einfamilienhaus in Stadtnähe zu Weißenburg überzeugt durch seine ruhige Wohnlage auf einem großen gepflegten Gartengrundstück mit altem Obstbaumbestand.

Das Haus kann in zwei abgeschlossene Wohneinheiten aufgeteilt werden und wäre auch als Zweifamilienhaus nutzbar.

Das im Ursprung 1963 erbaute Haus wurde in den Jahren 1986 bis 1990 kernsaniert, umgebaut und erweitert.

Der Gesamtzustand ist gepflegt. Es wurden laufend Modernisierungen vorgenommen. Derzeit besteht nur ein geringfügiger Sanierungsbedarf.

Im Erdgeschoss befinden sich eine große Wohnküche mit vorhandener Einbauküche, ein helles, freundliches Wohnzimmer mit einem behaglichen Kachelofen, ein Schlafzimmer, ein kleiner Abstellraum sowie ein modernes barrierefreies Bad.

Der Wohnbereich wird erweitert durch einen großen, lichtdurchfluteten Wintergarten, der als Wohn-/ Esszimmer genutzt werden kann.

Mit Ausnahme des Schlafzimmers und der Küche verfügen alle Räume über Fußbodenheizung.

Der Wintergarten und die Küche haben einen Zugang zur großen Süd-Terrasse mit elektrischer Sonnenmarkise.

Das Obergeschoss bietet ein großes Schlafzimmer, ein Bad, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Fußbodenheizung sowie ein separates WC.

Zwei weitere großzügige Räume, die nach Süden ausgerichtet sind, eignen sich als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Über eine Treppe mit Holzstufen gelangt man ins voll ausgebaute Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei weitere Zimmer mit gemütlichen Dachschrägen und wunderbarem Fernblick auf die Wülzburg und das Ellinger Barockschloss.

Die rechts und links liegenden Kniestöcke bieten zusätzlich sehr viel Stauraum.

Das Haus und der angebaute Wintergarten sind komplett unterkellert. Im Kellergeschoss ist die 2018 installierte Weishaupt Brennwert-Gasheizung. Sie wird über einen im Garten befindlichen 2.700 Liter Flüssiggastank versorgt.

Ein Waschraum mit Waschmaschinenanschluss sowie zwei weitere großzügige Kellerräume sind vorhanden. Durch den Heizraum gelangt man in die Kellergarage mit 2 Stellplätzen.

Auf dem Grundstück befindet sich eine große, freistehende Doppelgarage mit Montagegrube sowie einem Spitzboden als extra Stauraum.

Die Doppelgarage ist ohne Weiteres als Wohnmobil-, Boots- oder Caravan-Stellplatz nutzbar (Nutzfläche 6,50 m x 6,50 m, lichte Höhe 3,20 m). Ebenso ist die Einrichtung einer Werkstatt möglich; ein Starkstromanschluss ist vorhanden.

Der gepflegte Garten hat einen alten Obstbaumbestand, ein Hochbeet, Gemüsebeete und ist von Hecken und Ziersträuchern eingefasst.

Das Haus ist auf dem Grundstück straßenfern zurückgesetzt und wenig einsehbar.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

525.000 Euro

Der Verkauf dieses Hauses erfolgt im Bieterverfahren.

Startgebot (am 19.11.2024): Kaufpreis 479.000 Euro

Aktuelles Höchstgebot (am 26.11.2024): Kaufpreis 525.000 Euro

Die Bieterfrist endet am 07.12.2024 um 18:00 Uhr.

Ihre Teilnahme am Online-Bieterverfahren ist nach einem Besichtigungstermin möglich.

Lage

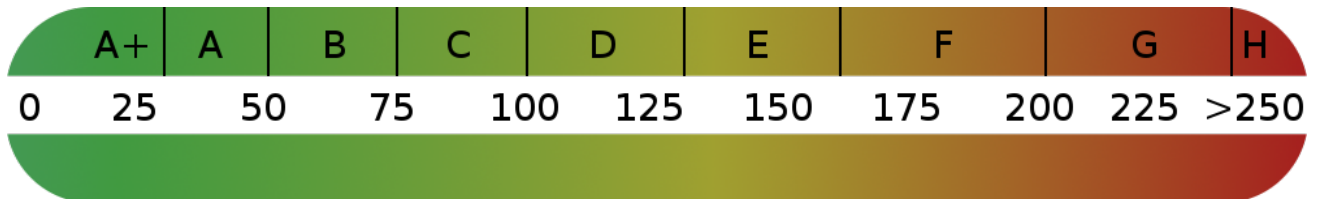
- kinderfreundliches Wohngebiet
- ruhige Lage in einer Sackgasse
- Ortsteil der großen Kreisstadt Weißenburg im südlichen Mittelfranken
- ca. 55 km bis Nürnberg
- ca. 53 km bis Ingolstadt
- ca. 85 km bis Augsburg
- 2,5 km bis in die Innenstadt von Weißenburg
- 2,5 km bis zum Bahnhof Weißenburg
- 3,6 km bis zum Bahnhof Ellingen
- Nur 12 km bis zum Fränkischen Seenland (Brombachsee)
- Reiche Vielfalt an Natur- und Freizeitangeboten im Naturpark Altmühltal

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wintergarten

Exposé - Galerie



Hauseingang



Hauseingang

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Terrassenzugang

Exposé - Galerie



Terrasse m. elektr. Markise



Wintergarten

Exposé - Galerie



Kachelofen



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Barrierefreies Bad

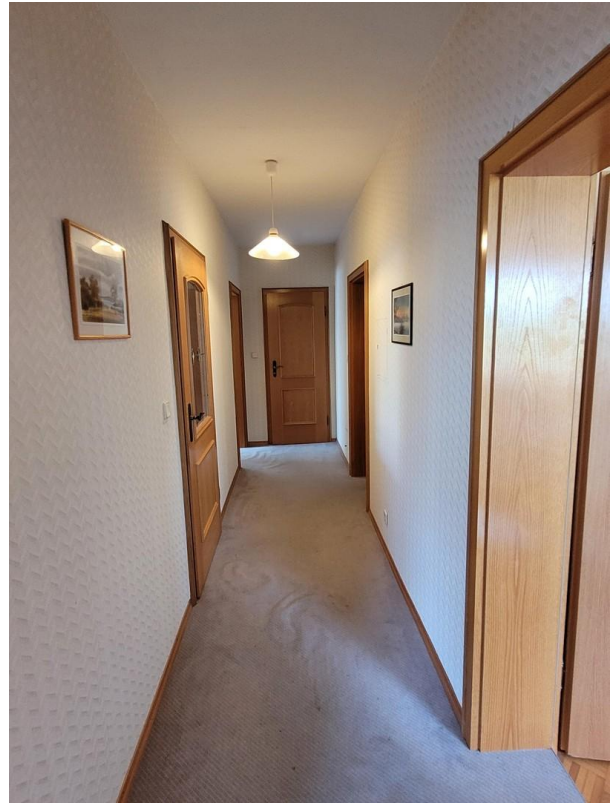


Barrierefreies Bad

Exposé - Galerie



Treppe ins OG



Flur OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer OG



Kinder-/Gästezimmer OG

Exposé - Galerie



WC OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG

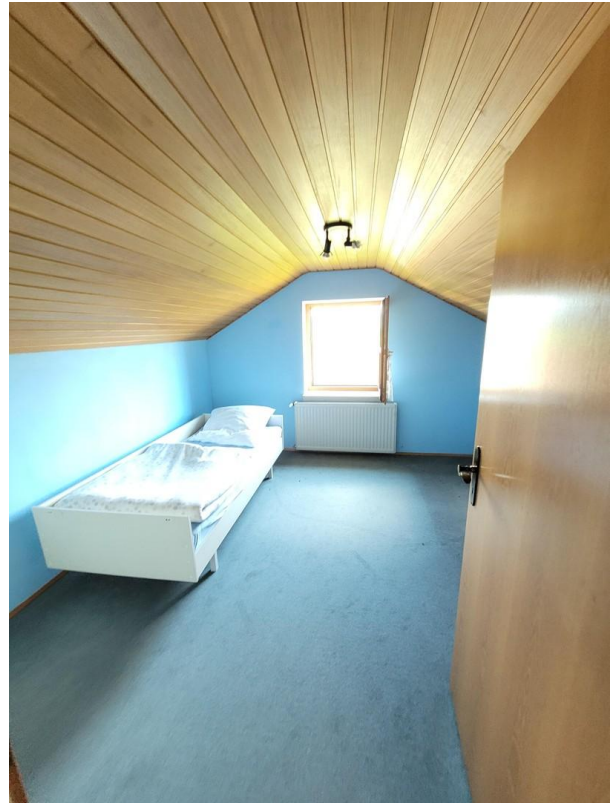


Treppe ins DG

Exposé - Galerie



Flur DG



Kinderzimmer DG

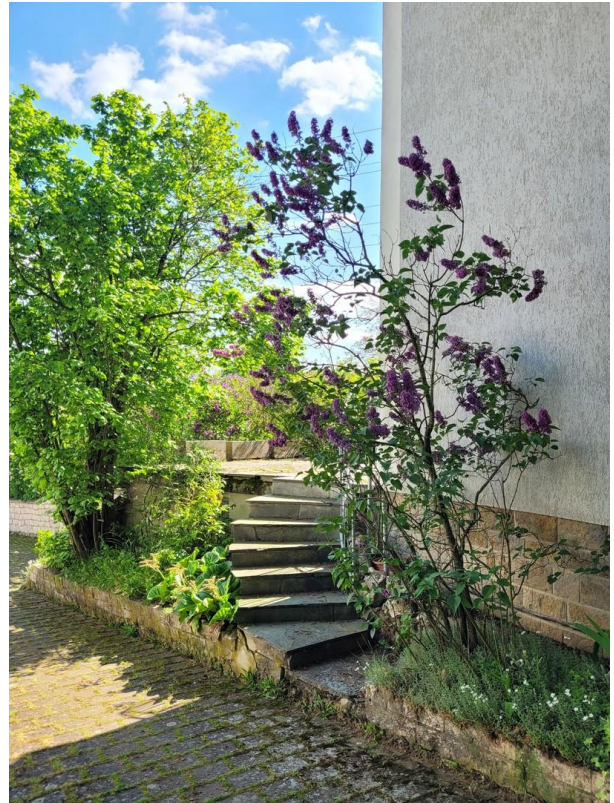


Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



Auffahrt u. Kellergarage



Terrassenaufgang



Ansicht von Südosten

Exposé - Galerie



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Süden



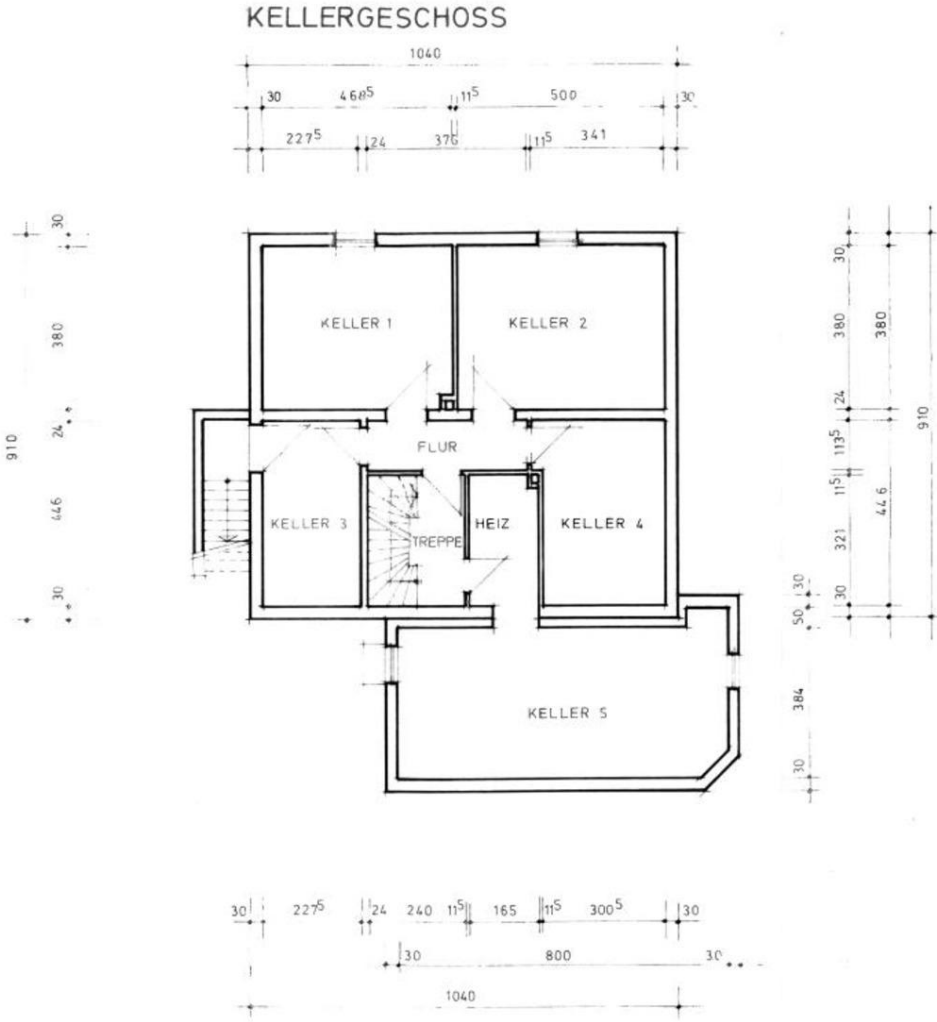
Blick nach Südosten

Exposé - Galerie



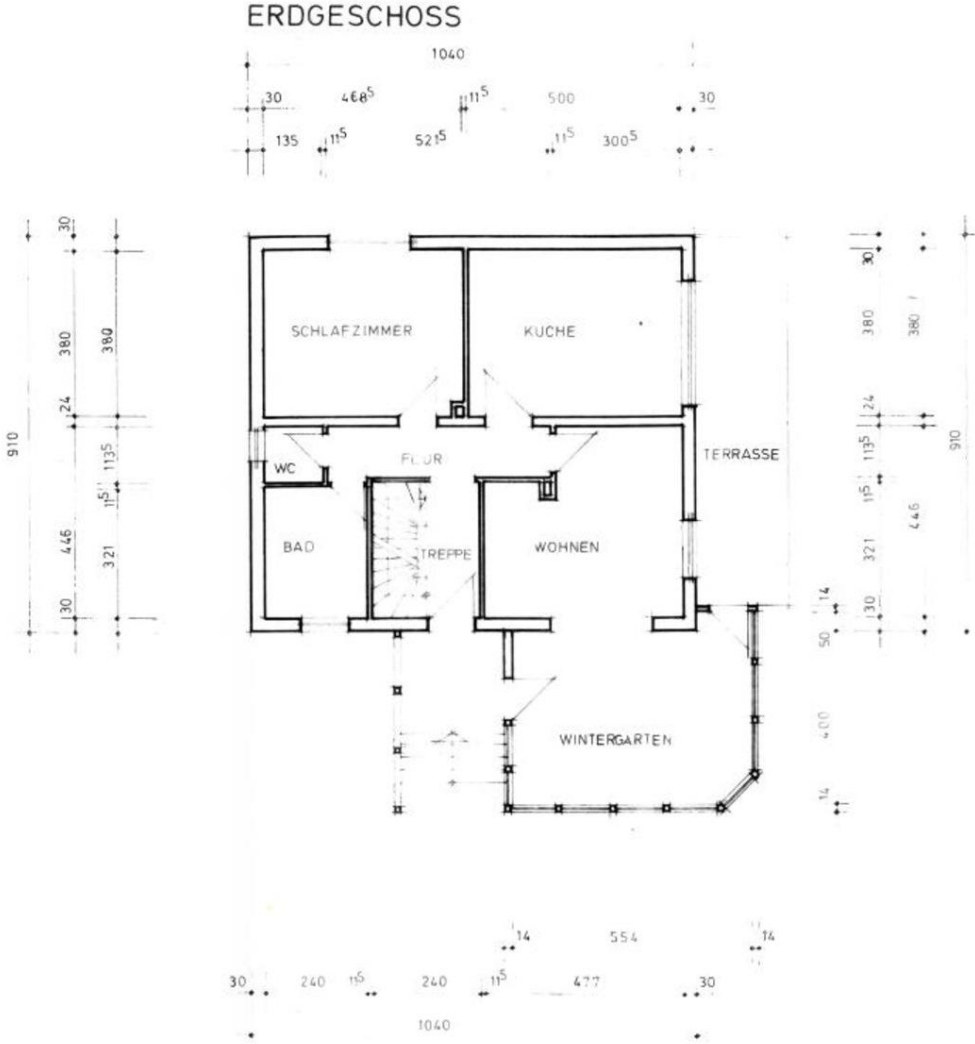
Freistehende Doppelgarage

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss

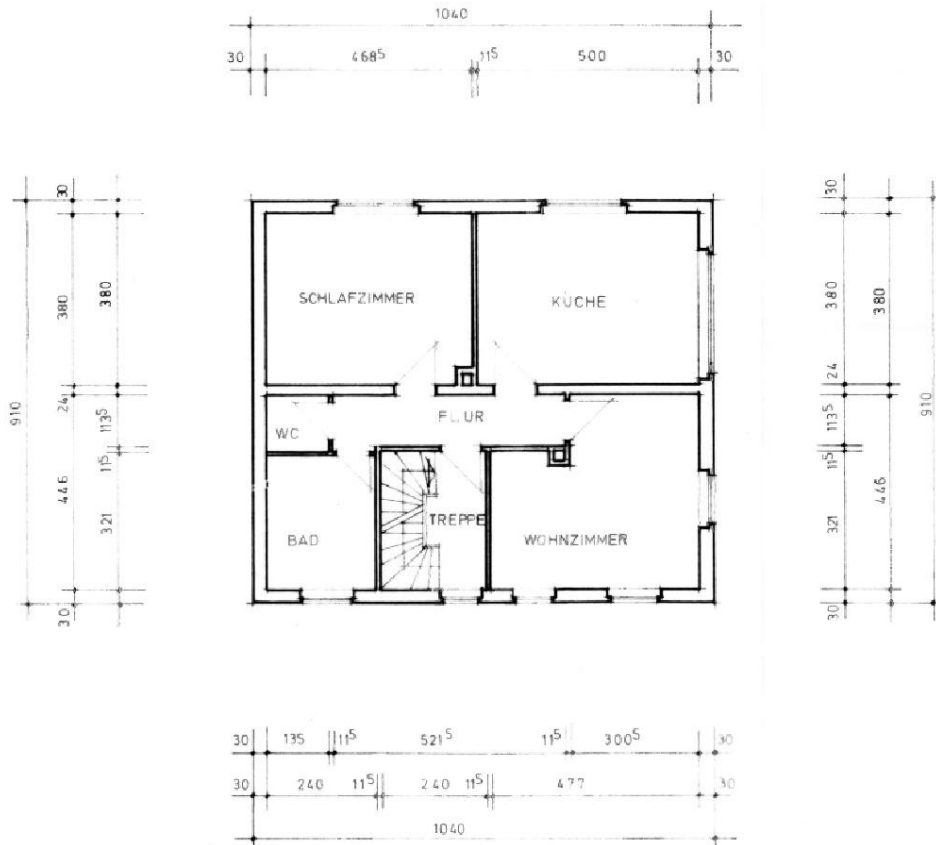
Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

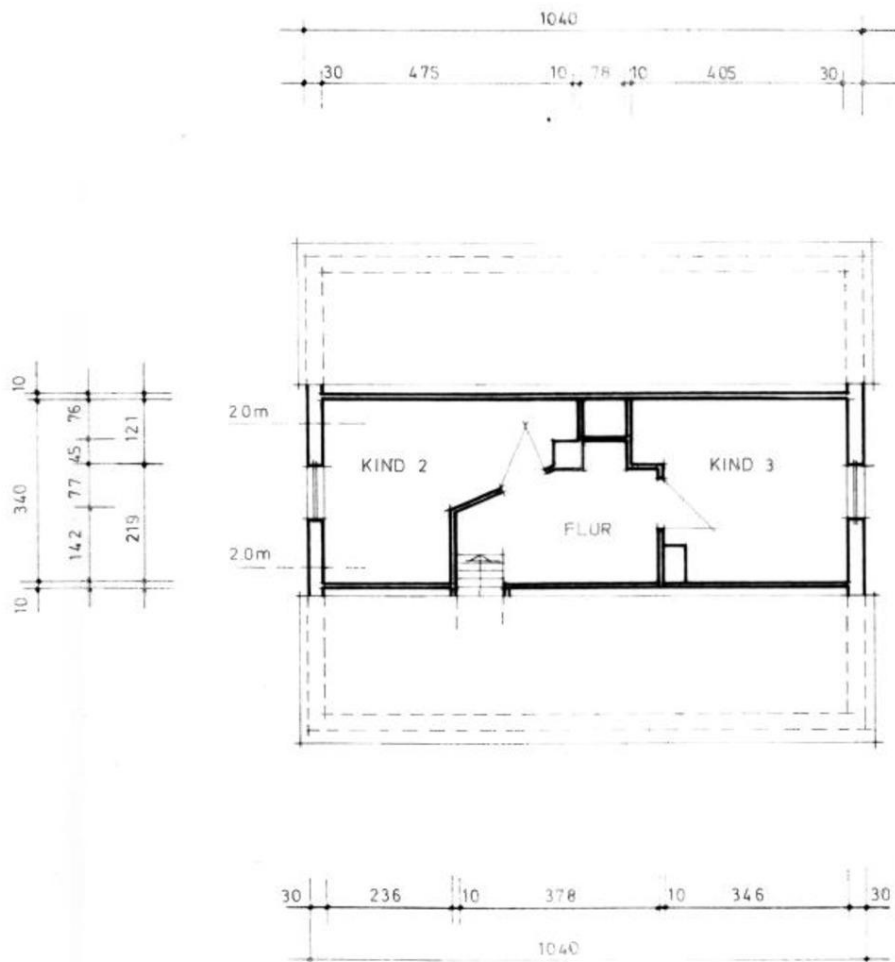
OBERGESCHOSS



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

DACHGESCHOSS



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Durchgeführte Modernisierungen
2. Energieausweis
3. Exposé

Durchgeführte Modernisierungen

Baujahr: 1963

1986 - 1990 Sanierung des gesamten Hauses
und Anbau eines Wintergartens

Weitere Modernisierungen 2008, 2018 u. 2021

Maßnahmen	im Jahr
Drainage an der Nordseite verlegt	1986
Erneuerung der Wasser-, Heizungs- und Elektroleitungen	1986/ 1987
Anbau eines Wintergartens	1987
Einbau neuer Holzsprossenfenster	1988
Haustüre erneuert	1989
Fassadendämmung mit Vollwärmeschutz	1990
Dach erneuert und gedämmt	2008
Einbau einer neuen Brennwert-Gasheizung	2018
Einbau eines barrierefreien Bads im EG	2021

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Gültig bis: 02.05.2034

Registriernummer BY-2024-005079538

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	91781 Weißenburg i. Bay.		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1963		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3 4}	2018		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (AN)	252,00 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Flüssiggas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Flüssiggas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> (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 dem GEG, 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 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: <https://www.blitz-ausweis.de>

SSS-Software Special Service GmbH
Günter Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))
Amselweg 40
56593 Horhausen

02.05.2024
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer BY-2024-005079538

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen _____ kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
_____ kWh/(m²·a)



_____ kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert _____ kWh/(m²·a) Anforderungswert _____ kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

Ist-Wert _____ W/(m²·K) Anforderungswert _____ 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
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

_____ kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: _____ %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

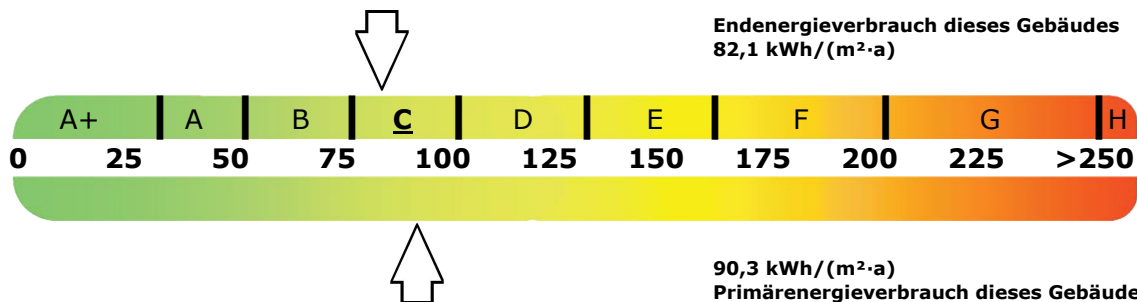
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BY-2024-005079538

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 22,17 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

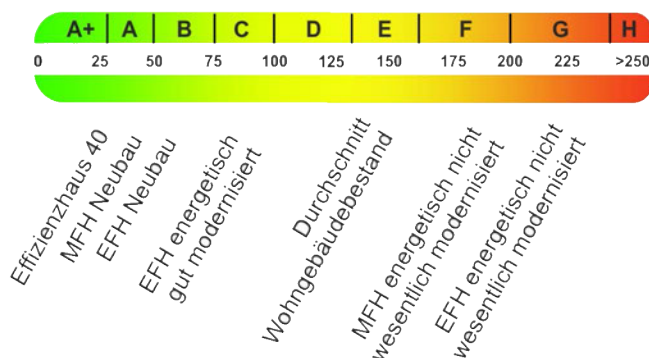
82,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor ⁴	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Flüssiggas	1,10	20.315	4.063	16.252	1,05
01.01.2020	31.12.2020	Flüssiggas	1,10	20.308	4.062	16.247	1,07
01.01.2021	31.12.2021	Flüssiggas	1,10	20.302	4.060	16.241	0,95

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh, fP = Primärenergiefaktor

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁴ Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer BY-2024-005079538

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		Aufgrund der Energieklasse werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:				
1	Kellerdecke	Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Wurden bereits die oben aufgeführten Modernisierungen alle oder teilweise durchgeführt, so ist der erhöhte Verbrauch auf das Nutzerverhalten zurückzuführen. Zum Beispiel durch falsches Lüften oder heizen bei geöffneten Fenstern.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Erläuterungen

Registriernummer BY-2024-005079538

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier 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 von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten 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 Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Maßnahmen zur Einsparung" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert 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 der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



**Gepflegtes Ein-/Zweifamilienhaus mit Wintergarten,
Doppelgarage und großem Gartengrundstück
direkt bei Weißenburg**

Adresse: auf Anfrage

EXPOSÉ

ECKDATEN

Baujahr:	1963
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 209 m ²
Nutzfläche:	ca. 90 m ²
Grundstücksfläche:	1.840 m ²
Verfügbar ab:	sofort frei
Zustand:	gepflegt, laufend modernisiert
Schlaf-/ Kinder-/ Arbeitszimmer:	6 Zimmer
Bäder:	2 Tageslicht-Bäder (1 barrierefrei)
Einbauküche:	vorhanden
Wintergarten:	vorhanden
Terrasse:	vorhanden, mit elektr. Sonnenmarkise
Bodenbeläge:	Solnhofener Marmor, Echtholzparkett, Kork, Teppich, Fliesen
Dachgeschoss:	vollständig ausgebaut
Keller:	voll unterkellert
Garagen:	große freistehende Doppelgarage und Kellergarage mit 2 Stellplätzen
Anschlüsse:	DSL-Anschluss, Satellitenschüssel
Heizung:	neue Brennwert-Gasheizung EG u. OG teilweise mit Fußbodenhgz.
Energieausweis:	gültig bis 02.05.2034
Energieeffizienz- klasse:	C Endenergieverbrauch 82,1 kWh/(m ² a)

LAGE

- kinderfreundliches Wohngebiet
- ruhige Lage in einer Sackgasse
- Ortsteil der großen Kreisstadt Weißenburg im südlichen Mittelfranken
- ca. 55 km bis Nürnberg
- ca. 53 km bis Ingolstadt
- ca. 85 km bis Augsburg
- 2,5 km bis in die Innenstadt von Weißenburg
- 2,5 km bis zum Bahnhof Weißenburg
- 3,6 km bis zum Bahnhof Ellingen
- Nur 12 km bis zum Fränkischen Seenland (Brombachsee)
- Reiche Vielfalt an Natur- und Freizeitangeboten im Naturpark Altmühltal

KAUFPREIS

515.000 Euro

Der Verkauf dieses Hauses erfolgt im Bieterverfahren.

Startgebot (19.11.2024): Kaufpreis 479.000 Euro
Aktuelles Höchstgebot (23.11.2024): Kaufpreis 515.000 Euro
Die Bieterfrist endet am 07.12.2024.

Die Teilnahme am Online-Bieterverfahren ist nach einem Besichtigungstermin möglich.

MAKLERPROVISION

provisionsfrei, Verkauf direkt durch den Eigentümer

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das sehr geräumige Einfamilienhaus in Stadtnähe zu Weißenburg überzeugt durch seine ruhige Wohnlage auf einem großen gepflegten Gartengrundstück mit altem Obstbaumbestand.

Das Haus kann in zwei abgeschlossene Wohneinheiten aufgeteilt werden und wäre auch als Zweifamilienhaus nutzbar.

Das im Ursprung 1963 erbaute Haus wurde in den Jahren 1986 bis 1990 kernsaniert, umgebaut und erweitert.

Der Gesamtzustand ist gepflegt. Es wurden laufend Modernisierungen vorgenommen. Derzeit besteht nur ein geringfügiger Sanierungsbedarf.

Im **Erdgeschoss** befinden sich eine große Wohnküche mit vorhandener Einbauküche, ein helles, freundliches Wohnzimmer mit einem behaglichen Kachelofen, ein Schlafzimmer, ein kleiner Abstellraum sowie ein modernes barrierefreies Bad.

Der Wohnbereich wird erweitert durch einen großen, lichtdurchfluteten Wintergarten, der als Wohn-/ Esszimmer genutzt werden kann.

Mit Ausnahme des Schlafzimmers und der Küche verfügen alle Räume über Fußbodenheizung.

Der Wintergarten und die Küche haben einen Zugang zur großen Süd-Terrasse mit elektrischer Sonnenmarkise.

Das **Obergeschoss** bietet ein großes Schlafzimmer, ein Bad, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Fußbodenheizung sowie ein separates WC.

Zwei weitere großzügige Räume, die nach Süden ausgerichtet sind, eignen sich als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Über eine Treppe mit Holzstufen gelangt man ins voll ausgebaute **Dachgeschoss**. Hier befinden sich zwei weitere Zimmer mit gemütlichen Dachschrägen und wunderbarem Fernblick auf die Wülzburg und das Ellinger Barockschloss.

Die rechts und links liegenden Kniestöcke bieten zusätzlich sehr viel Stauraum.

Das Haus und der angebaute Wintergarten sind komplett unterkellert. Im **Kellergeschoss** ist die 2018 installierte Weis-
haupt Brennwert-Gasheizung. Sie wird über einen im Garten
befindlichen 2.700 Liter Flüssiggastank versorgt.

Ein Waschraum mit Waschmaschinenanschluss sowie zwei
weitere großzügige Kellerräume sind vorhanden. Durch den
Heizraum gelangt man in die Kellergarage mit 2 Stellplätzen.

Auf dem Grundstück befindet sich eine große, freistehende
Doppelgarage mit Montagegrube sowie einem Spitzboden als
extra Stauraum.

Die Doppelgarage ist ohne Weiteres als Wohnmobil-, Boots-
oder Caravan-Stellplatz nutzbar (Nutzfläche 6,50 m x 6,50 m,
lichte Höhe 3,20 m). Ebenso ist die Einrichtung einer Werkstatt
möglich; ein Starkstromanschluss ist vorhanden.

Der gepflegte **Garten** hat einen alten Obstbaumbestand, ein
Hochbeet, Gemüsebeete und ist von Hecken und Ziersträu-
chern eingefasst.

Das Haus ist auf dem Grundstück straßenfern zurückgesetzt
und wenig einsehbar.

BESONDERHEITEN

Wintergarten, Kachelofen, freistehende Doppelgarage, Keller-
garage, großer gepflegter Garten

ANSPRECHPARTNER

Christian Hämmel
Tel. 0175 / 2840344
E-Mail: melajonas@freenet.de

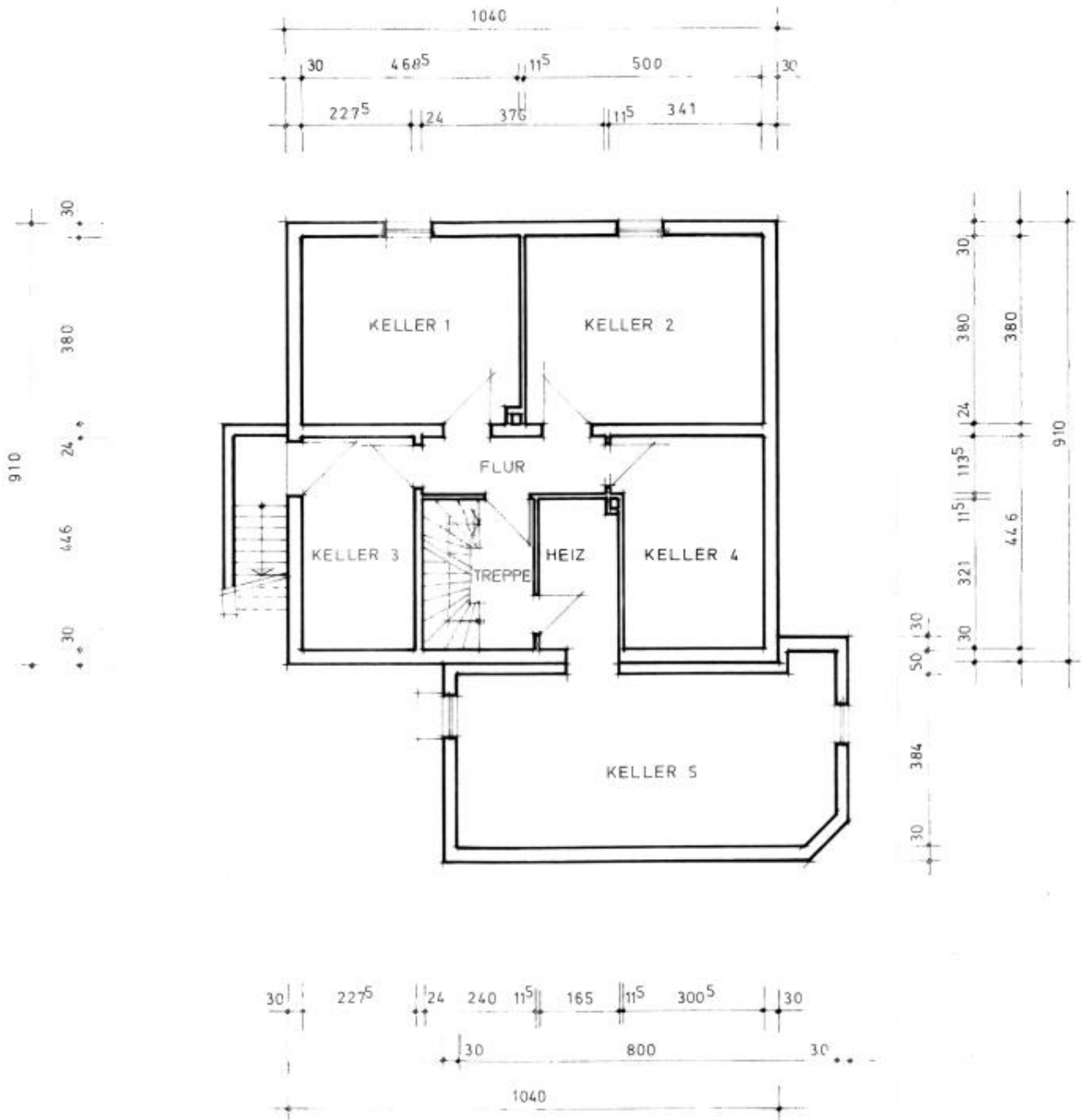
HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen, Irrtum vorbehalten.
Dieses Exposé ist eine Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt
allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Ist Ihr Interesse geweckt?

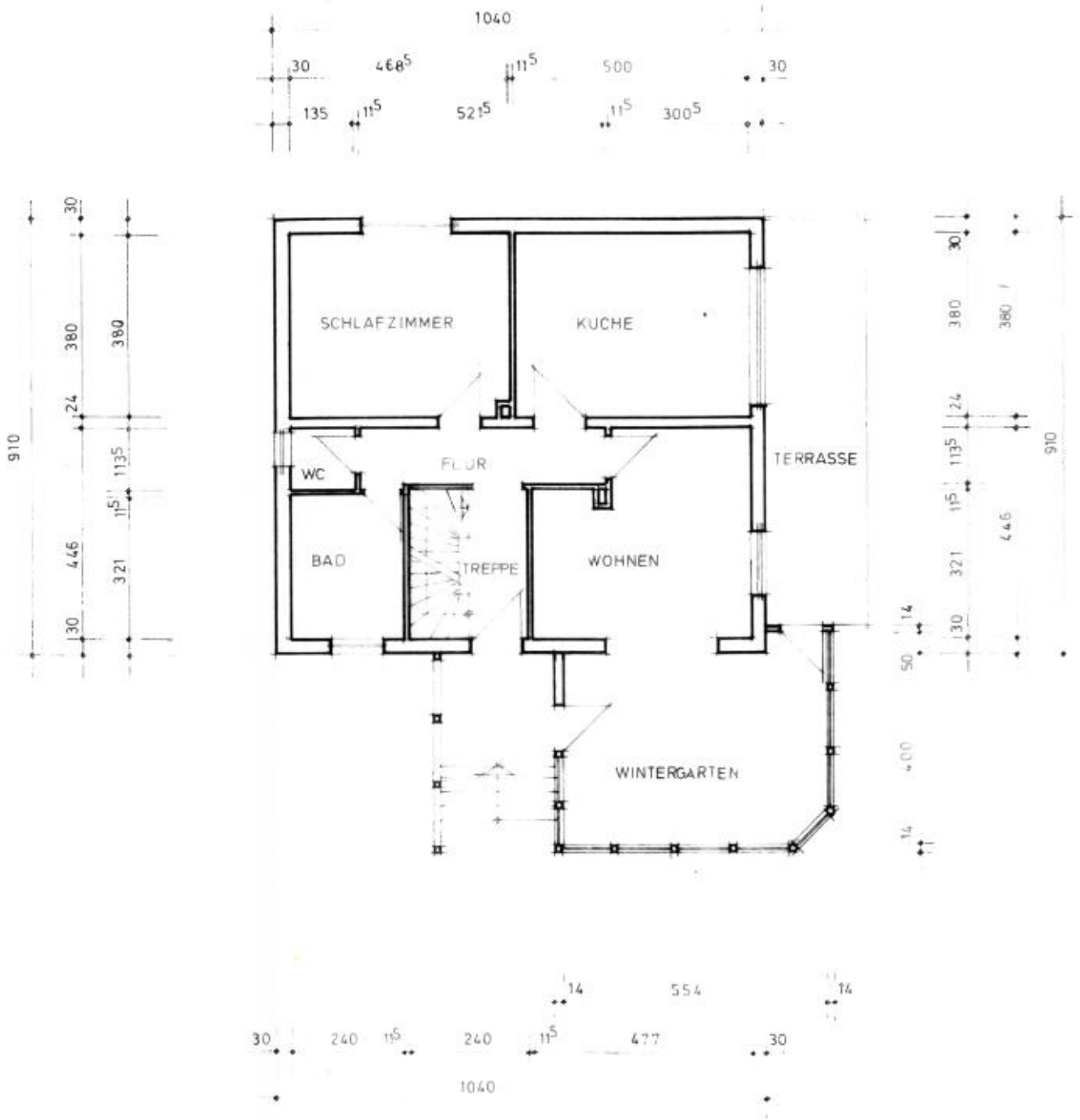
**Dann kontaktieren Sie mich und verschaffen Sie sich mit
einem Besichtigungstermin einen persönlichen Eindruck
von dieser besonderen Immobilie.**

KELLERGESSCHOSS



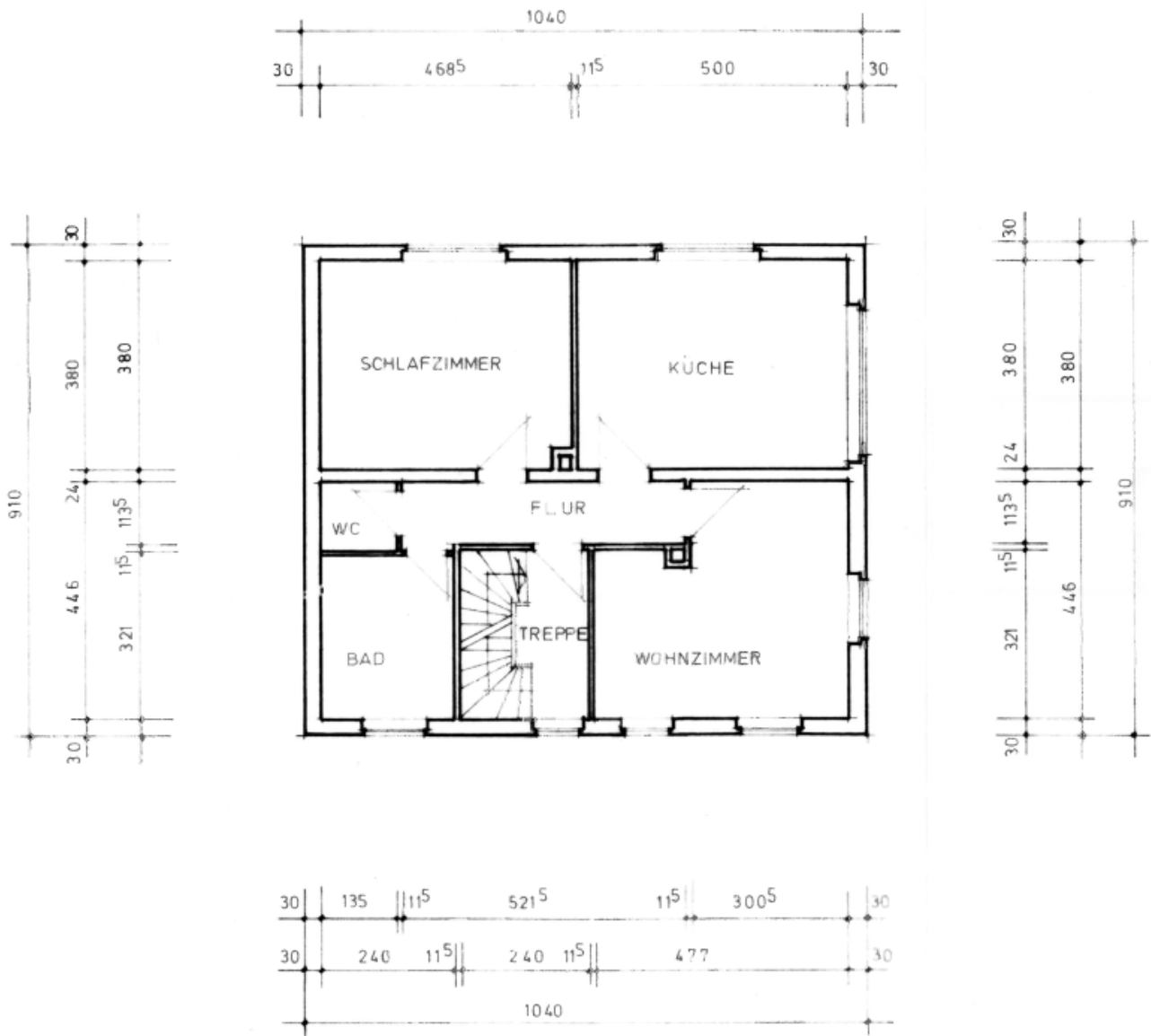
Grundriss Kellergeschoss

ERDGESCHOSS



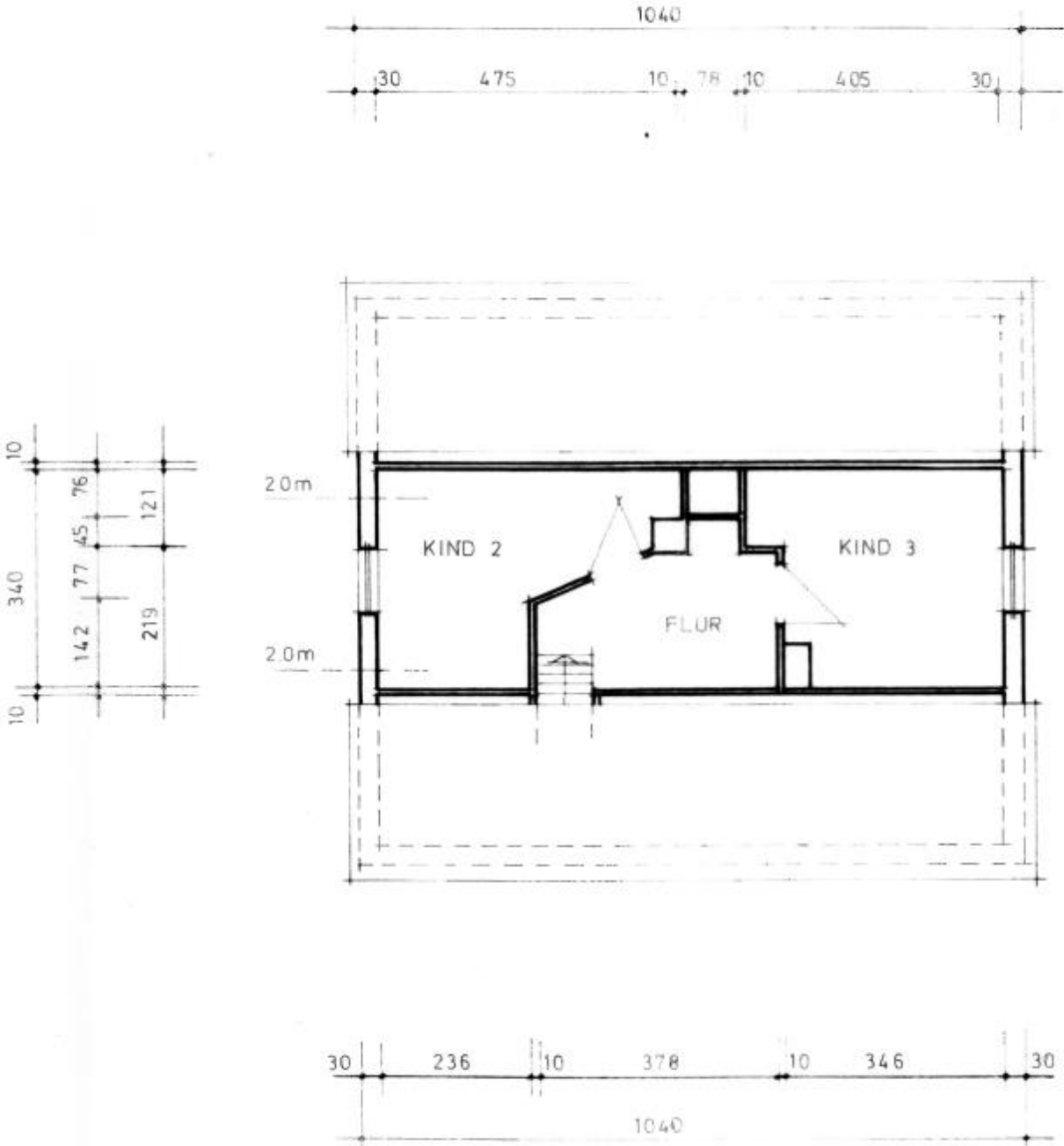
Grundriss Erdgeschoss

OBERGESCHOSS



Grundriss Obergeschoss

DACHGESCHOSS



Grundriss Dachgeschoss

Durchgeführte Modernisierungen

Baujahr: 1963

1986 - 1990 Sanierung des gesamten Hauses
und Anbau eines Wintergartens

Weitere Modernisierungen 2008, 2018 u. 2021

Maßnahmen	im Jahr
Drainage an der Nordseite verlegt	1986
Erneuerung der Wasser-, Heizungs- und Elektroleitungen	1986/ 1987
Anbau eines Wintergartens	1987
Einbau neuer Holzsparsenfenster	1988
Haustüre erneuert	1989
Fassadendämmung mit Vollwärmeschutz	1990
Dach erneuert und gedämmt	2008
Einbau einer neuen Brennwert-Gasheizung	2018
Einbau eines barrierefreien Bads im EG	2021

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20.07.2022

Gültig bis: 02.05.2034

Registriernummer BY-2024-005079538

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	[REDACTED] 91781 Weißenburg i. Bay.		
Gebäudedetail	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1963		
Baujahr Wärmeerzeuger ³	2018		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudeheizfläche (AH)	252,00 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Flüssiggas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Flüssiggas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
	keine	keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ³	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 dem GEG, 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

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: <https://www.bltz-ausweis.de>
 SSS-Software Special Service GmbH
 Gunter Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))
 Amnsweg 40
 56593 Horhausen

02.05.2024
 Ausstellungsdatum

 Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² GEG, gegebenenfalls des Änderungsgesetzes zum GEG
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ Bei Warmnetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20.07.2022

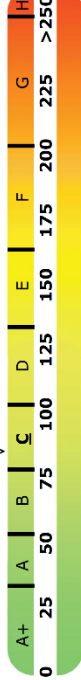
Registriernummer BY-2024-005079538

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 22,17 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
 82,1 kWh/(m²·a)



90,3 kWh/(m²·a)
 Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

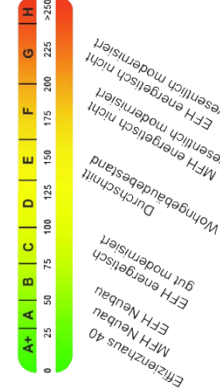
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

82,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor ⁴	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Flüssiggas	1,10	20.315	4.063	16.252	1,05
01.01.2020	31.12.2020	Flüssiggas	1,10	20.308	4.062	16.247	1,07
01.01.2021	31.12.2021	Flüssiggas	1,10	20.302	4.060	16.241	0,95
□ weitere Einträge in Anlage							

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszeitliche, Warmwasser- oder Kühlpaushale in kWh, IP = Primärenergiefaktor
³ Vergleichswerte sind in kWh/(m²·a) angegeben
⁴ Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor



Ansicht von Südwesten



Wintergarten, Regenwasserbrunnen



Hauseingang



Hauseingang



Küche



Küche mit Terrassenzugang



Terrasse



Wintergarten



Kachelofen



Wohnzimmer



Flur



Schlafzimmer



Bad



Bad



Treppe ins OG



Flur OG



Schlafzimmer OG



Arbeitszimmer OG



Kinderzimmer OG



WC OG



Bad OG



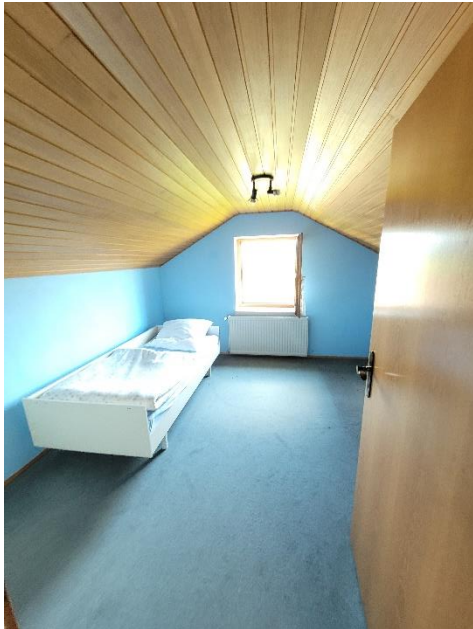
Bad OG



Treppe ins DG



Flur DG



Kinder-/Arbeitszimmer DG



Kinder-/Arbeitszimmer DG



Auffahrt und Kellergarage



Terrassenaufgang



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Süden



Blick nach Südosten



Freistehende Doppelgarage