

Exposé

Einfamilienhaus in Möhrendorf

Neubau mit großer Süd-West Terrasse



Objekt-Nr. **OM-320382**

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.100 € + NK**

Sudetenstraße 57
91096 Möhrendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	6.000 €
Grundstücksfläche	270,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	159,91 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	210,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	160 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	160 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus im Massivbauweise

Neues Wohnhaus mit hohem energetischem Standard

Süd-Westterrasse,

Einliegerwohnung auch nutzbar als Homeoffice oder Wellnessbereich,

Ausstattung

Fußbodenheizung

Handtuchheizkörper in den Bädern

zentrale Be- und Entlüftungsanlage

Luft-/ Wasserwärmepumpe

Marken-Sanitäreinrichtung

2 Waschbecken im Hauptbad

Badewanne und ebenerdige Dusche

Wäscheabwurfschacht

erhöhte Decken und Innentüren

Sat-Anlage in allen Wohn- und Schlafräumen

Designer Treppenanlage in Eiche/Edelstahl

Elektrische Rollos im EG und OG

Sandgestrahlte Marmor-Fensterbänke im Innenbereich

Große Schiebetüre zwischen Esszimmer und Terrasse

Bodenbeläge Vinyl und Fliesen

freundliche weiße Innen- und Ganzglastüren,

Garten mit Zisterne zur Gartenbewässerung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Garage und Stellplätze (€ 80,-- und 20,--)

Sie haben Interesse an dem präsentierten Wohnhaus, dann würde es mich besonders freuen, wenn Sie in wenigen Sätzen kurz Ihre persönliche (Personen, Haustiere, Raucher, etc.) und berufliche Situation schildern würden.

Lage

Ruhige Lage an einer wenig befahrenen Stichstraße

Grundschule am Ort,

Kindergarten, -krippe und -hort am Ort

Bäcker, Metzger, Apotheke, Ärzte, etc. am Ort

Busverbindung und weiterführende Schulen in Erlangen

Autobahnausfahrt Möhrendorf A73

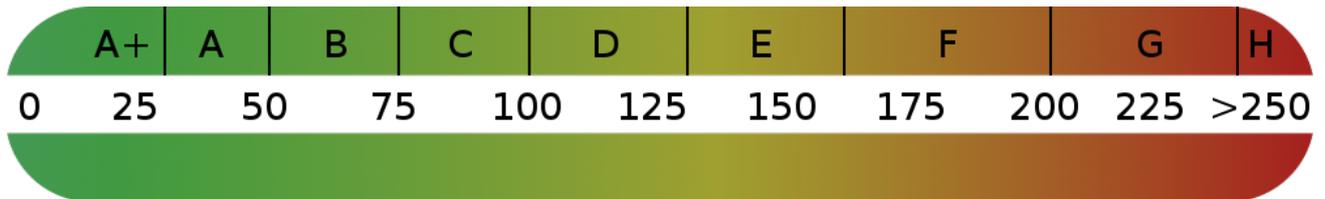
in wenigen Minuten mit dem Fahrrad nach Erlangen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Einliegerbereich

Exposé - Galerie



Duschbad im Souterrain



Kellerraum

Exposé - Galerie



Kellerraum



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Gäste-WC



offenes Wohnen und Kochen

Exposé - Galerie



Küche



Wohnen

Exposé - Galerie



Flur im OG



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



bodengleiche Dusche



Waschtische

Exposé - Galerie



Vollbad im OG



Schlafen

Exposé - Galerie



Gartenseite

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

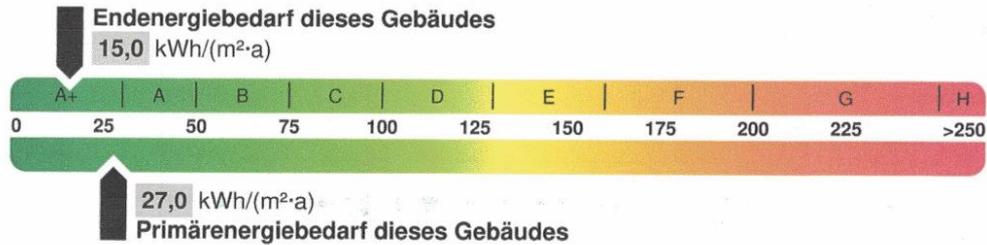
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2023-004698300

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,4 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 27,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 50,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 0,27 W/(m²·K) Anforderungswert 0,41 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 15,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ²

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

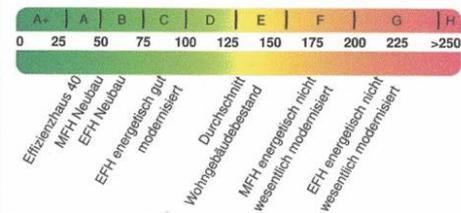
Art:	Anteil der Pflichterfüllung:	
	Deckungsanteil:	Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umweltwärme	60 %	120 %
Abwärme	37 %	74 %
Summe:	97 %	194 %

Maßnahmen zur Einsparung ²

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 Endenergie ³



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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.

Erstellt mit EVEBI 13.1.3 von ENVISYS

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² nur bei Neubau

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus