

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Weisendorf

**PROVISIONSFREI – Doppelhaushälfte mit Ausbaureserve  
in ruhiger Waldrandlage**



Objekt-Nr. OM-325625

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **499.000 €**

91085 Weisendorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000
Grundstücksfläche	317,00 m²
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	103,40 m²
Nutzfläche	224,00 m²
Energieträger	Fernwärme

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Carports	1
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 2000 in Massivbauweise errichtete, vollunterkellerte und hochwertig ausgestattete Architektenhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit Blick auf den Mühlweiher in Weisendorf.

Im Erdgeschoß sind alle Räume (Wohnzimmer, Küche und Gäste-WC, Flur ) gefliest.

Im Obergeschoß befindet sich ein tagesbelichtetes, gefliestes Badezimmer mit bodenebener Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC. Zwei großzügige, helle Zimmer und der Flur sind mit Teppichboden ausgelegt, der teilweise erneuerungsbedürftig ist.

Zusätzlich verfügt das Haus im Dachgeschoß über einen ca. 30 m<sup>2</sup> großen, vollisolierten Raum, von dem ein ca. 4,14 m<sup>2</sup> großer Raum (Abstellraum mit Lüftungsgerät) abgetrennt ist. Im Raum, der zum Ausbau vorbereitet ist, verbleiben bei Standhöhe 1,00 m ca. 22,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Keller ("weiße Wanne") sind - mit Ausnahme des Hausanschlußraumes - alle Räume gefliest und haben eine Raumhöhe von ca. 2,32 m. Ein 31 m<sup>2</sup> großer Kellerraum und der Flur sind beheizbar.

Waschmaschine und Abluftwäschetrockner können im Keller angeschlossen werden.

Im ca. 22,5 m<sup>2</sup> großen, dreiseitig geschlossenen Carport ist ein abschließbarer, ca. 3,7 m<sup>2</sup> großer Abstellraum abgetrennt.

Die ca. 11 m<sup>2</sup> große Terrasse ist größtenteils mit einem Glasdach überdacht.

Die Grundrißzeichnungen stimmen nicht vollständig mit den derzeitigen Gegebenheiten überein.

## Ausstattung

Zur Zeit ist zwischen dem Obergeschoß und dem Keller ein Treppenlift installiert (also über 2 Etagen), der von uns entfernt wird, wenn er nicht benötigt wird.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus ist an die Nahwärmeversorgung (BHG Biomasse Heizwerk Gerbersleithe GmbH) angeschlossen und verfügt über eine Anlage zur kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Niedrigenergiehaus: WSVO 95 wird um 33,28% unterschritten

Das Haus wurde seit Fertigstellung durch die Familie der Eigentümer bewohnt.

Im Juli 2025 wurde die Fassade professionell renoviert.

## Lage

Das direkte Umfeld in dem ruhigen Wohngebiet südlich des Mühlweihers in der Marktgemeinde Weisendorf besteht vorwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern, die von Familien bewohnt werden. Erschlossen werden die Wohnhäuser in diesem Bereich durch Stichstraßen ohne Durchgangsverkehr.

Ein Kindergarten ist in ca. 200m, die Grund- und Mittelschule in ca. 600m fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe (Supermarkt mit Bäckereifiliale und Discounter in ca. 500m, Bäcker und Metzger in weniger, als 1km). Auch eine

allgemeinärztliche Praxis befindet sich in dieser Entfernung. Ferner befinden sich in Weisendorf mehrere Zahnarztpraxen, eine Apotheke sowie mehrere Physiotherapiepraxen.

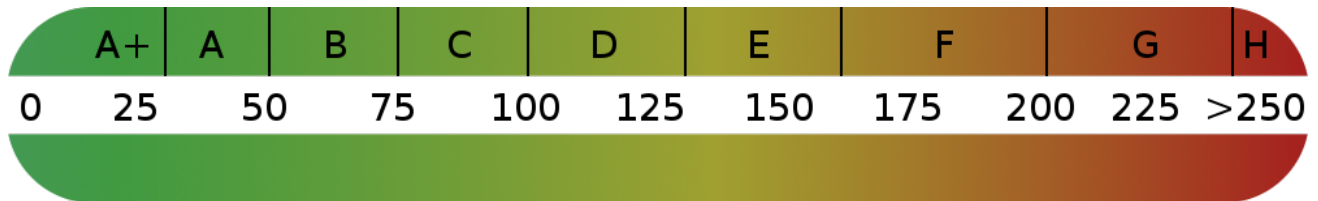
Mit dem ÖPNV sind Erlangen, Herzogenaurach und Höchststadt erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,33 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ansicht von Norden



# Exposé - Galerie



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südwesten



Blick auf den Weiher



# Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Blick in den Garten



# Exposé - Galerie



Carport mit Abstellraum



Flur / Treppenhaus EG



Flur / Treppenhaus EG

# Exposé - Galerie



Flur / Treppenhaus EG



Gäste-WC



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

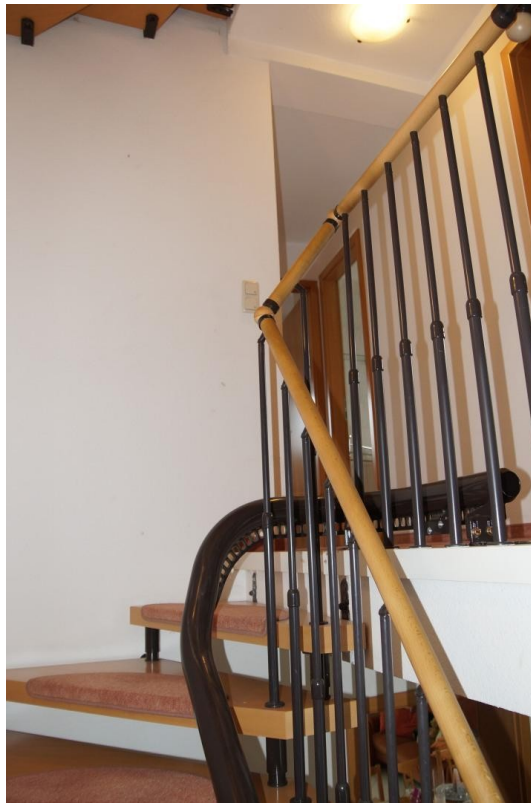


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Treppenhaus zum OG

# Exposé - Galerie



Bad im OG



Bad im OG



# Exposé - Galerie



Bad im OG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Gäste- / Kinderzimmer

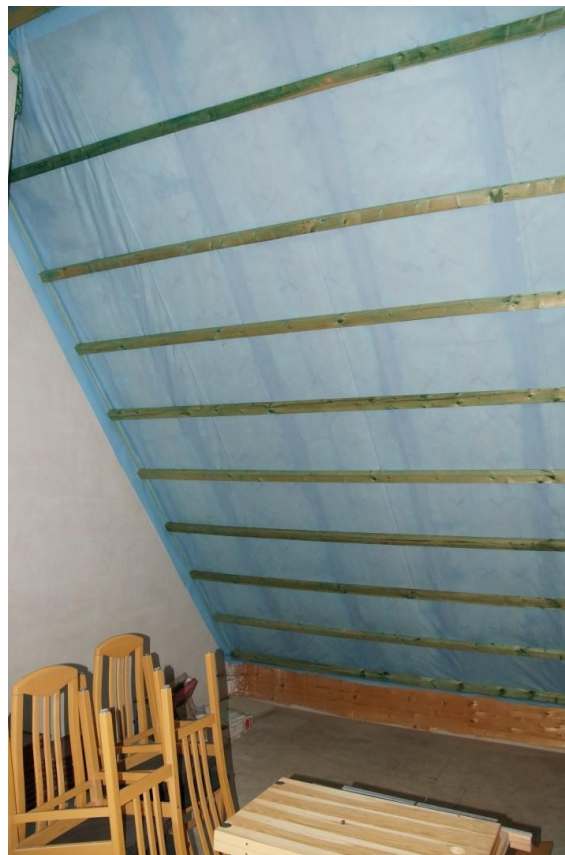


Gäste- / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste- / Kinderzimmer



DG: Ausbaureserve



# Exposé - Galerie



DG: Ausbaureserve



Lüftungsggerät im DG



Keller, Flur + Treppe

# Exposé - Galerie



Keller, Flur + Treppe



Keller: Flur



Keller: Hobbyraum



# Exposé - Galerie



Keller: Hobbyraum



Keller: Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Keller: Hauswirtschaftsraum



Keller: Abstellraum



# Exposé - Galerie



Keller: Abstellraum



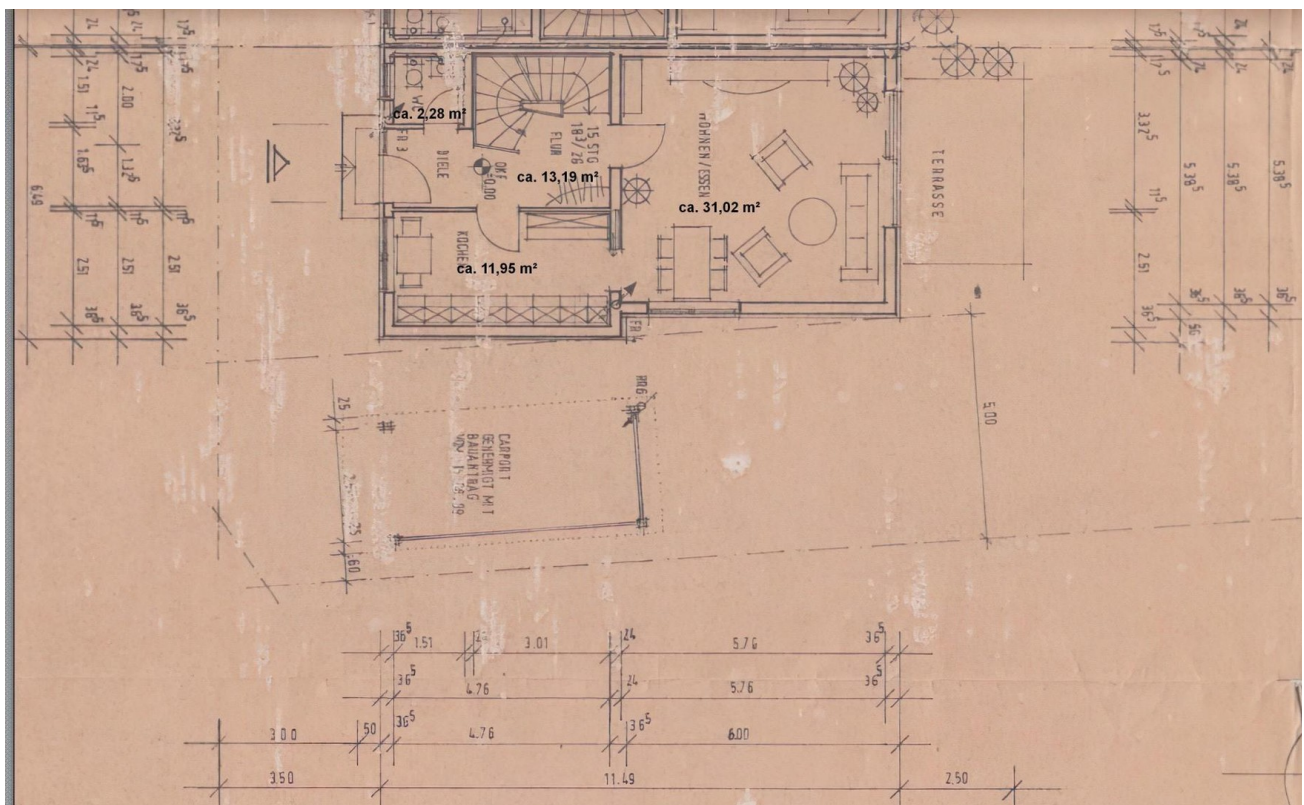
Anschluss- / Heizungsraum

# Exposé - Galerie

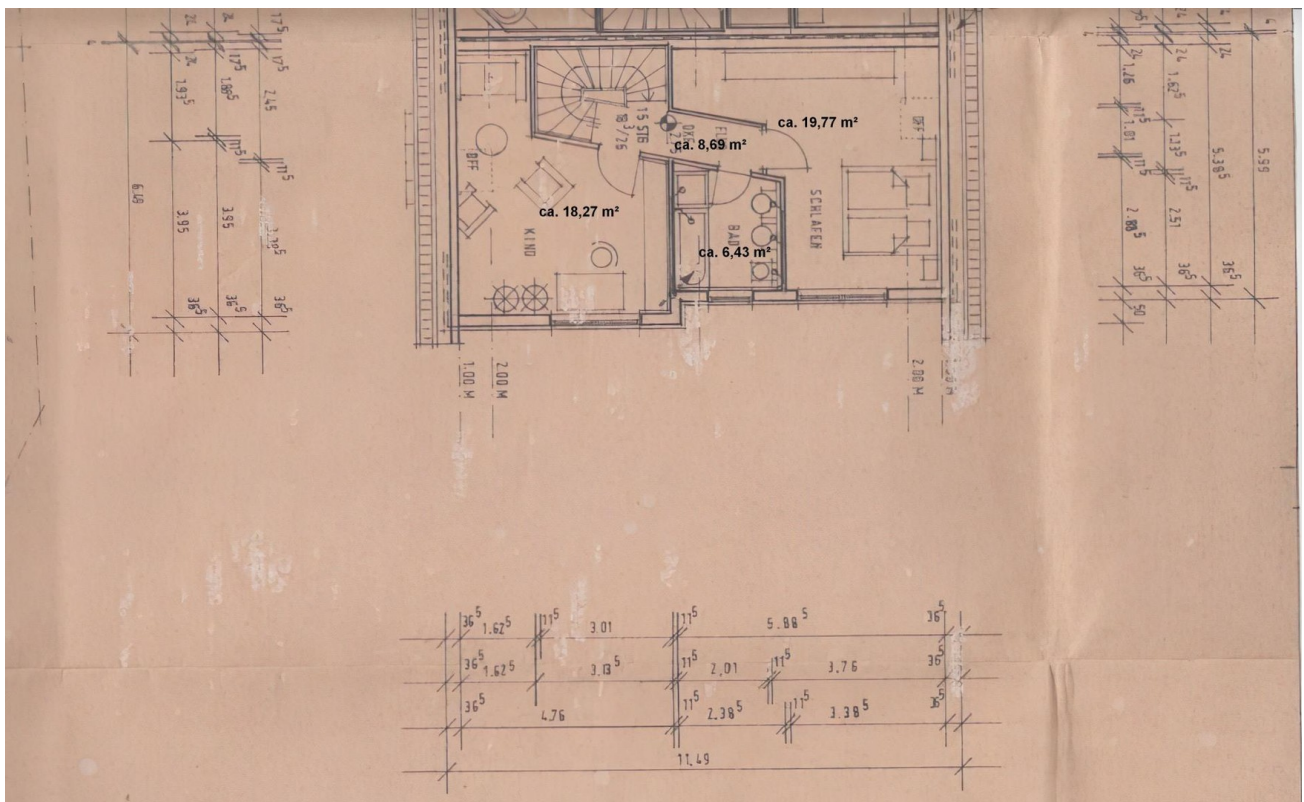


Anschluss- / Heizungsraum

# Exposé - Grundrisse



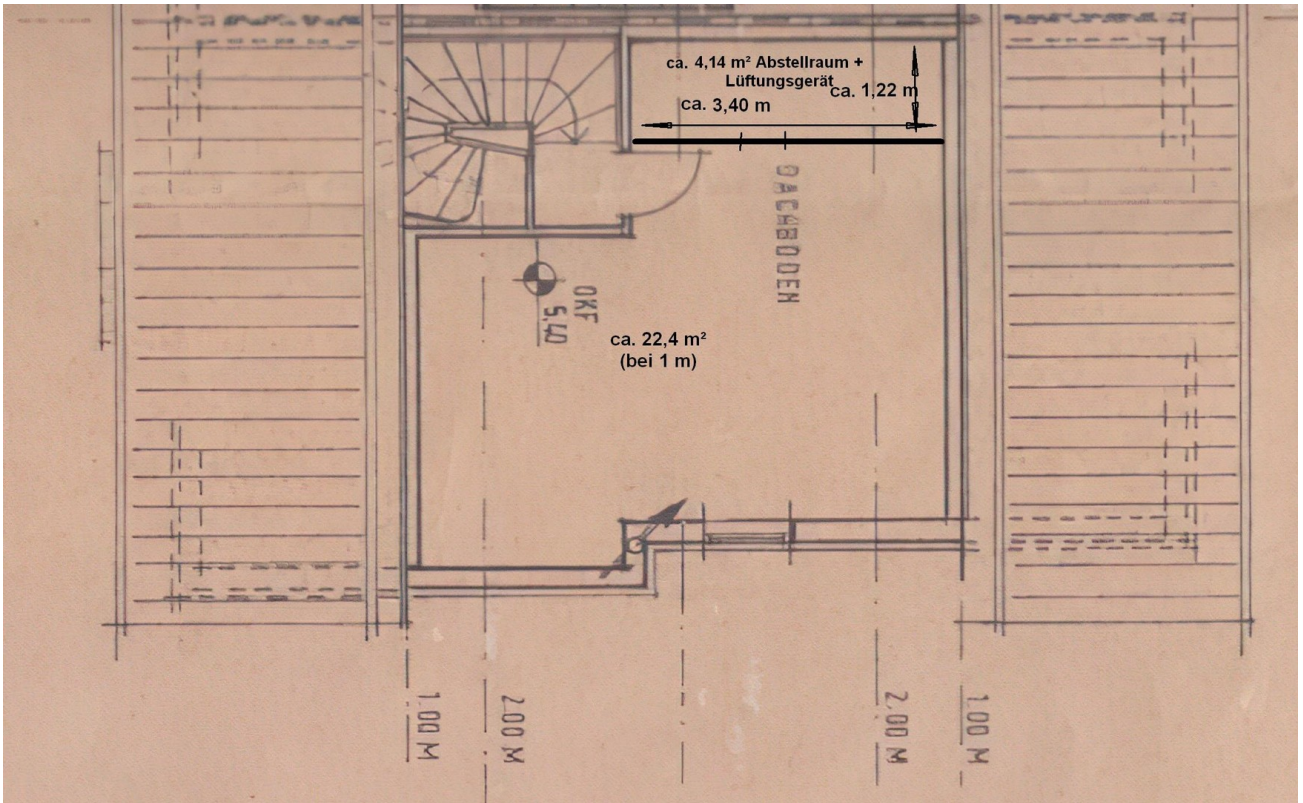
Grundriss EG



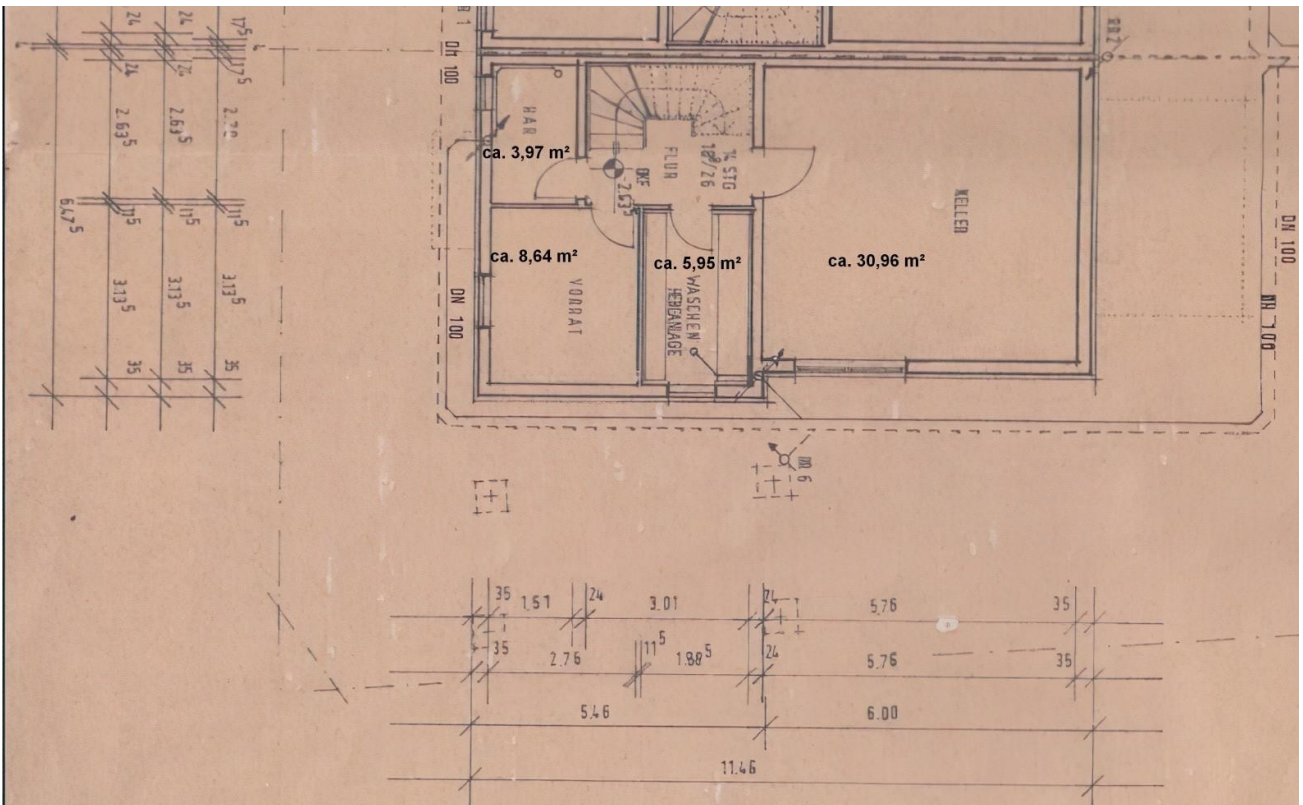
Grundriss OG



# Exposé - Grundrisse



## Grundriss DG



## Grundriss Keller

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis (Auszug)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2023-004819604  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

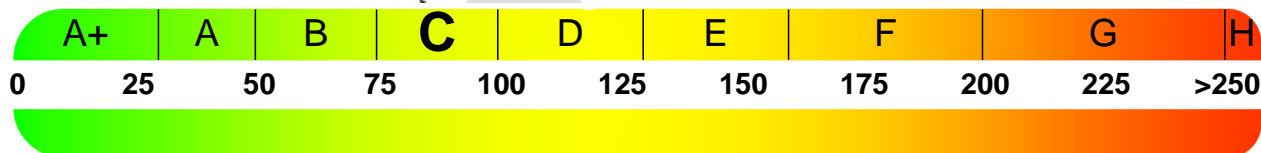
## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **25,30** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**84,33** kWh/(m<sup>2</sup>·a)



**109,62** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

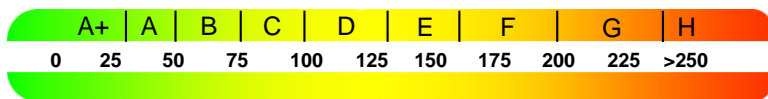
**84,33**

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.10.2019	30.09.2022	Nah-/Fernwärme	1,30	31591,00	5686,38	25904,62	1,07

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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

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.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

## Erläuterungen

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 Wärmegegewinne 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 Kältebedarfs 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 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.

### Endergieverbrauch – 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