

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schwabach

### Ein stilvolles Zuhause für höchste Ansprüche in Schwarzach bei Schwabach



Objekt-Nr. OM-371210

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.000.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Boicu  
Mobil: 0176 32279642

91126 Schwabach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	880,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	263,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	186,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses hochwertige Einfamilienhaus, Baujahr 2013, bietet auf ca. 263 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 880 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau – eingebettet in die idyllische Waldlandschaft von Schwarzach, einem ruhigen Ortsteil von Schwabach.

Ausstattung und Highlights:

- Erhobene, moderne Ausstattung mit durchdachtem Grundriss
- Energieeffiziente Bauweise (Energiebedarf nur 18,8 kWh/m<sup>2</sup>a)
- Wärmepumpe, Solar- & Photovoltaikanlage – nachhaltig und zukunftssicher
- 3-fach verglaste Fenster mit Aluminium-Raffstores
- Innenkamin für gemütliche Stunden
- Sauna (5,60 m<sup>2</sup>)
- Swimmingpool (24 m<sup>2</sup>) mit durchsichtiger Rollabdeckung
- Überdachte Terrasse (22 m<sup>2</sup>) mit Sichtschutz und Sonnenrollo
- Lagerfeuerplatz (18,5 m<sup>2</sup>) und Grillplatz (2 m<sup>2</sup>) – perfekt für Sommerabende
- Gewächshaus (17 m<sup>2</sup>, überdacht) – ideal für Hobbygärtner
- Rasenflächen vorne (119 m<sup>2</sup>) und hinten (55 m<sup>2</sup>) – gepflegt mit 2 Mährobotern
- Automatische Beregnungsanlage
- Klima Anlage – Obergeschoß
- Bürozimmer
- Fitnessraum

Parkmöglichkeiten:

- Einzelgarage
- 3 zusätzliche Außenstellplätze

## Ausstattung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend mit nur wenigen Einfamilienhäusern – umgeben vom Wald gelegen. Schwarzach ist ein idyllischer Ortsteil von Schwabach in Mittelfranken, bekannt für seine naturnahe Umgebung mit zahlreichen Waldwegen – ideal zum Wandern, Radfahren oder einfach zum Abschalten vom Alltag.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

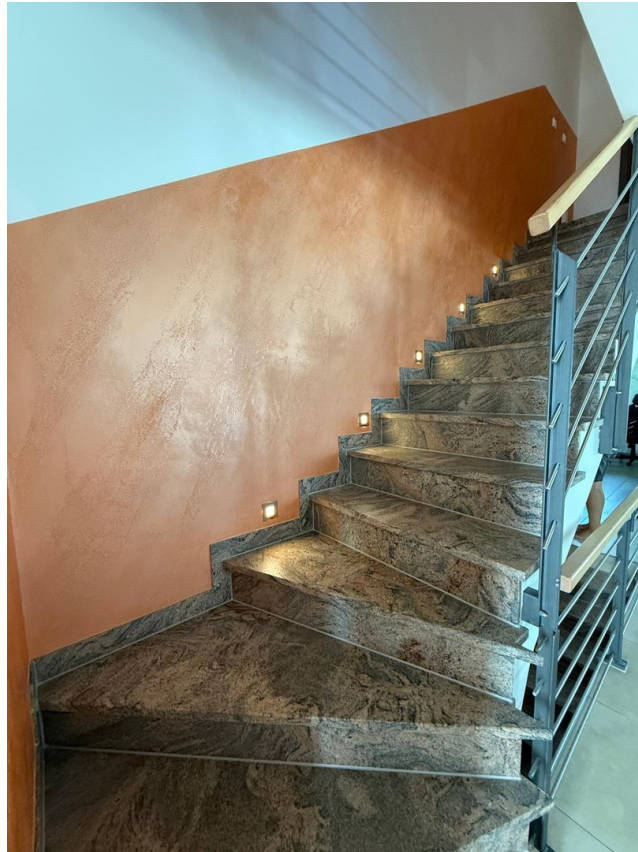




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

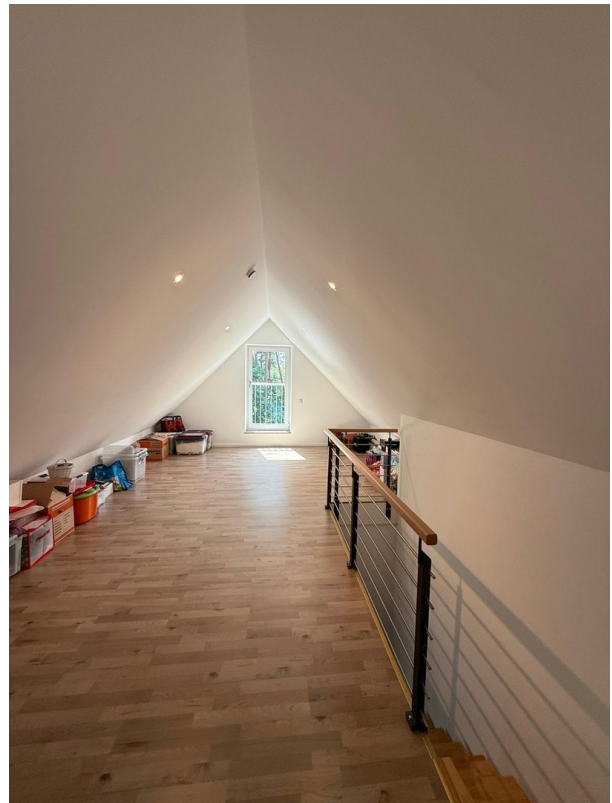




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

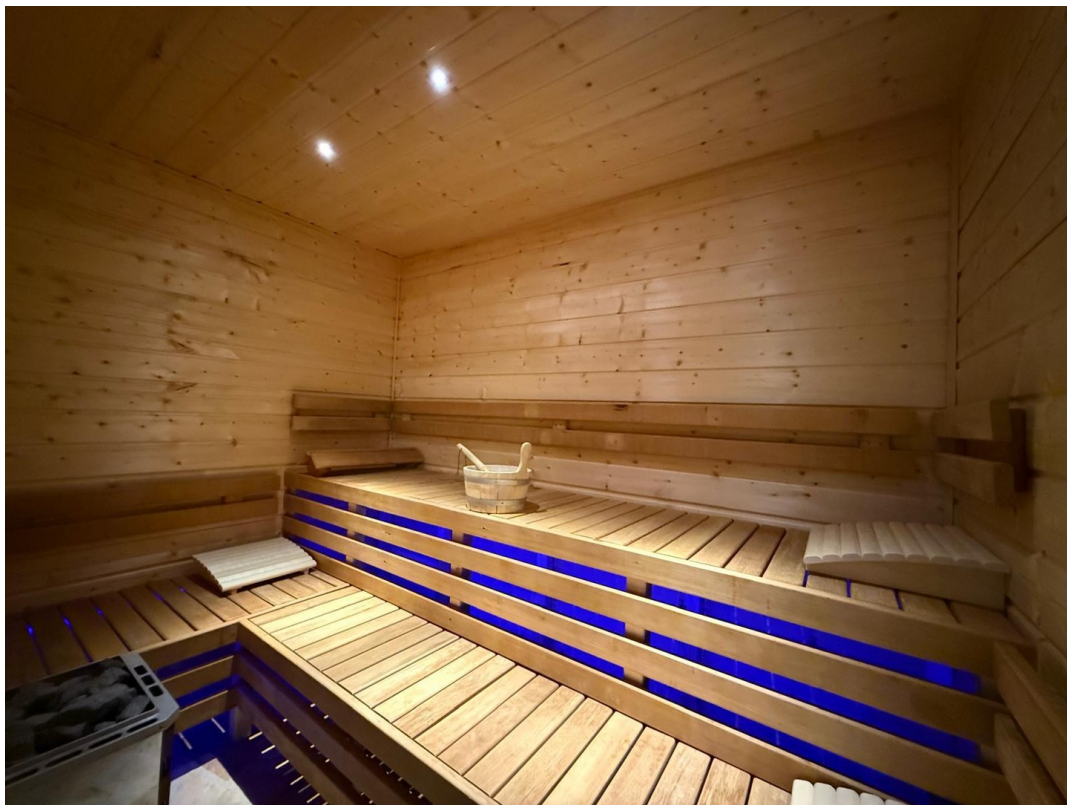


# Exposé - Galerie

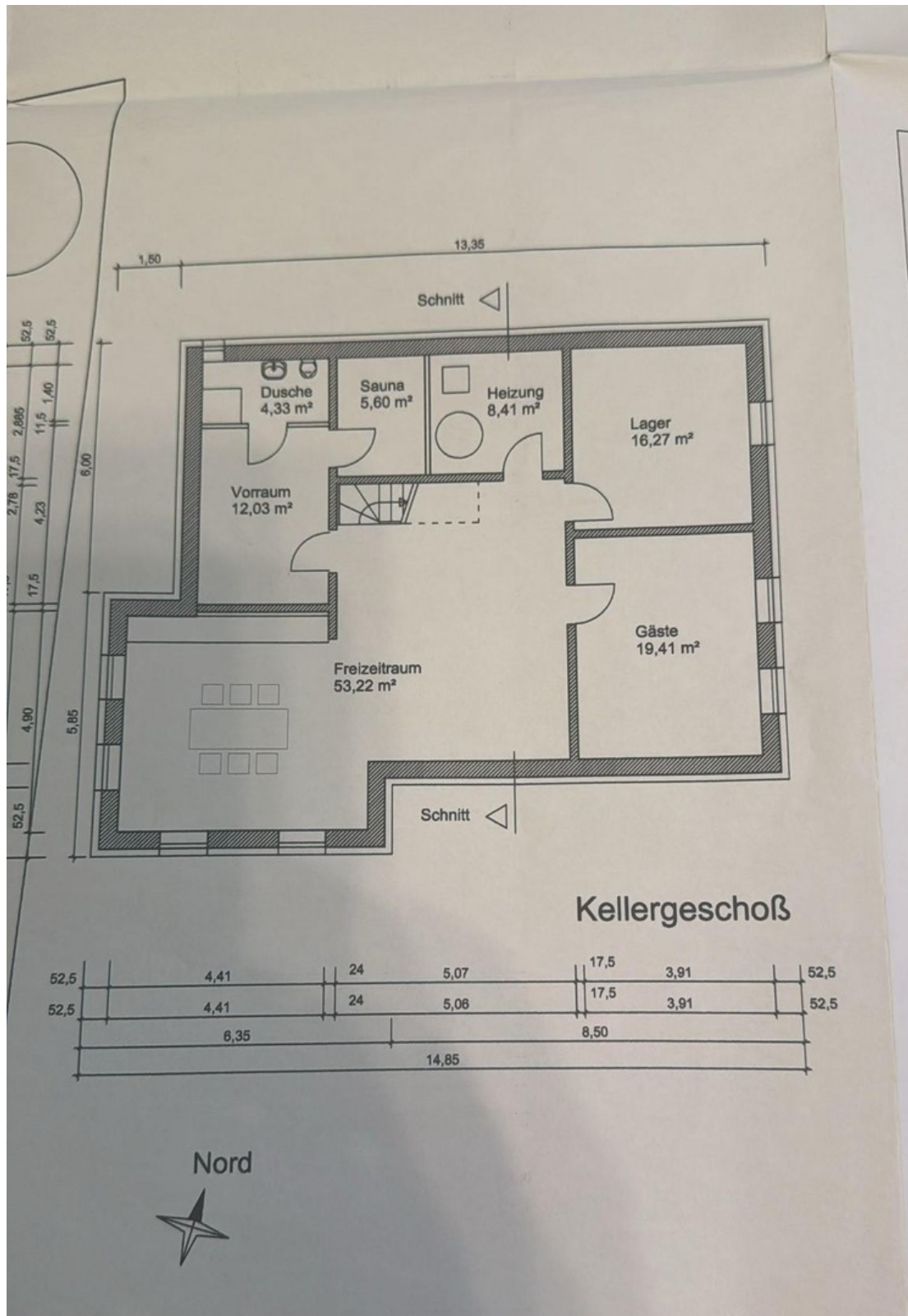




# Exposé - Galerie

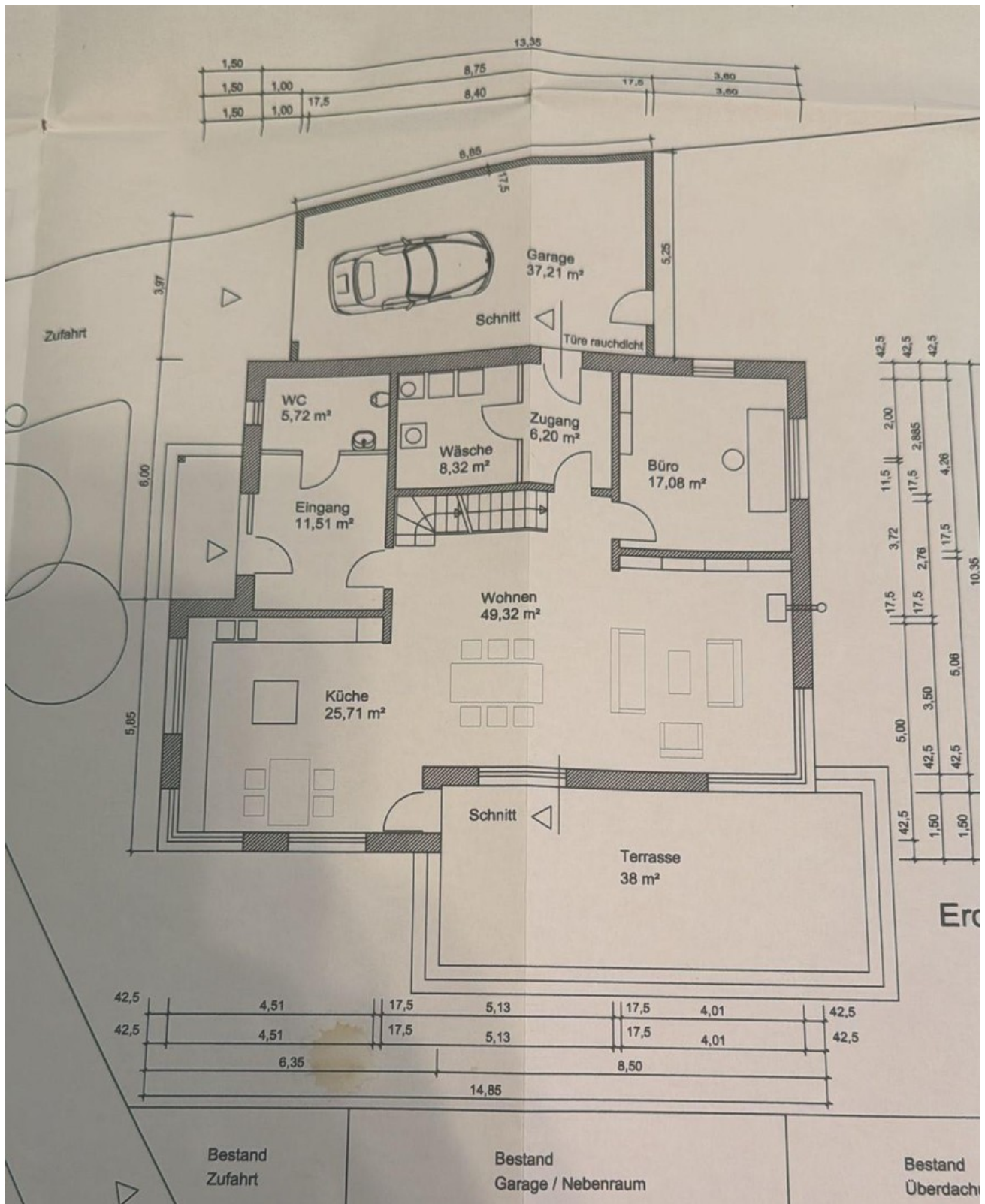


# Exposé - Grundrisse

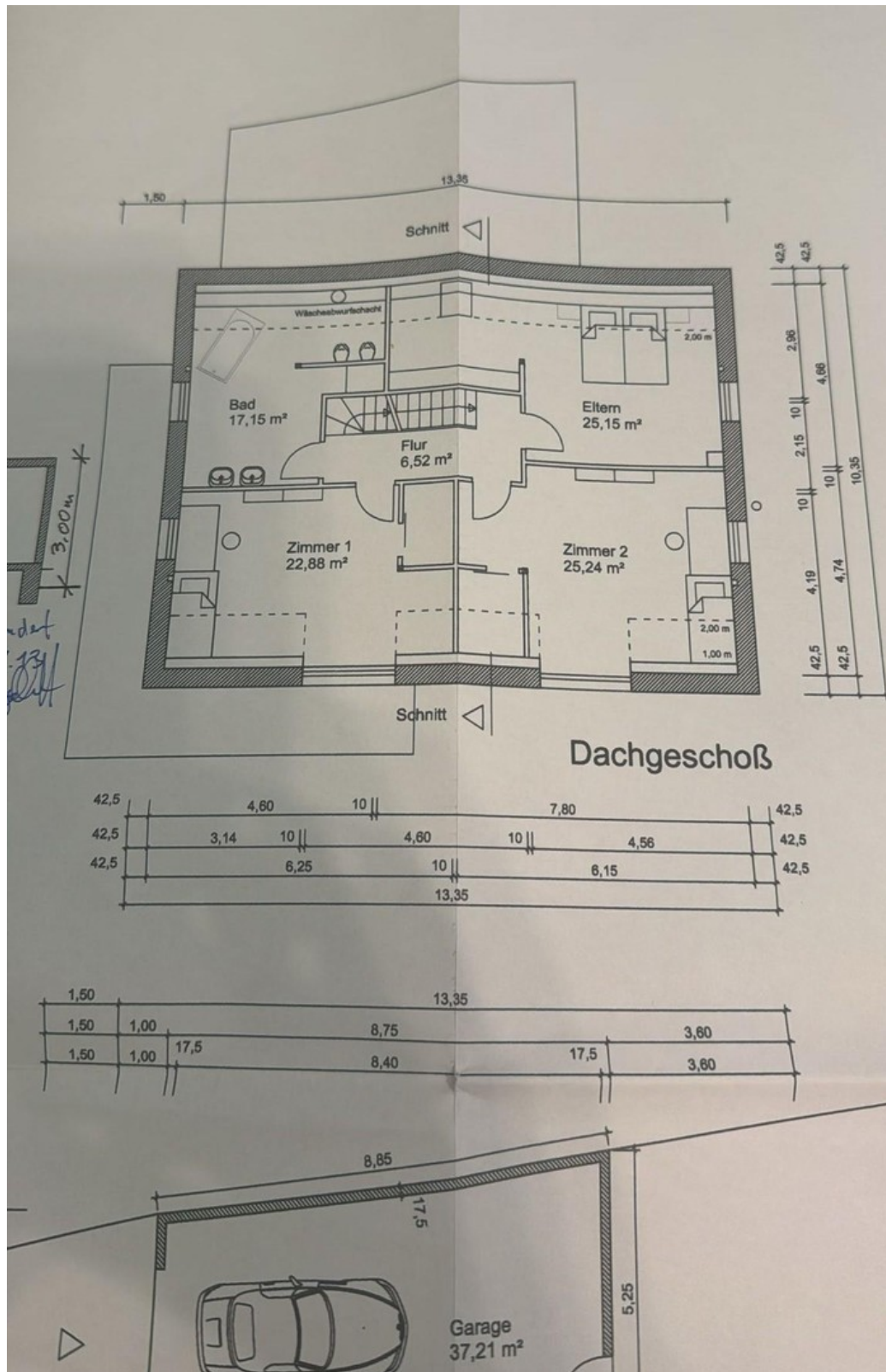




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 11.06.2035

Registriernummer: BY-2025-005787308

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend	
Adresse	Schwarzach 2a 91126 Schwabach	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2013	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2013	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>G</sub> )	422	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Strom netzbezogen	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Strom netzbezogen	
Erneuerbare Energien <sup>5</sup>	Art: Wärmepumpe, Photovoltaik, Solar	Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung
Art der Lüftung <sup>5</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>5</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input checked="" type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Anderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	



### 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 Bezugfläche 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

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)  
Antonella Bosio  
McMakler Energie GmbH - Energieberaterin  
Am Postbahnhof 17  
10243 Berlin

McEnergieausweis

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 11.06.2025

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



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

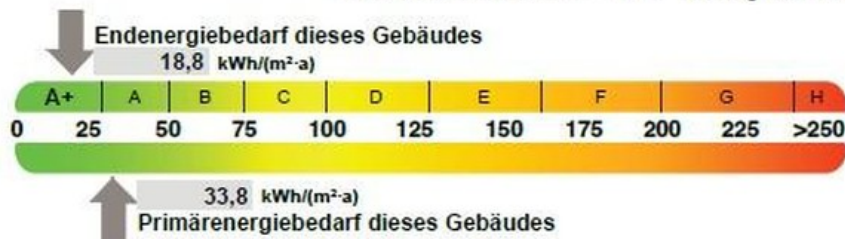
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005787308

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,43 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

##### Primärenergiebedarf

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

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub> <sup>1</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599  
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)  
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

18,8 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>4</sup>

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

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

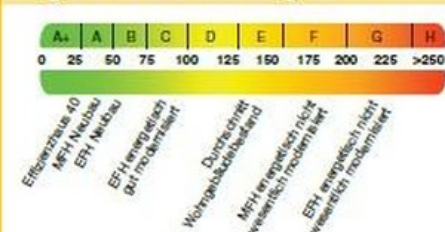
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär- mebereit- stellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzel- anlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

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

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

☐ 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 Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>G</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 § 60 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 worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf