

Exposé

Einfamilienhaus in Weisendorf

**gepflegtes EFH mit Garten, Doppelgarage, Gartenhaus
uvm. in Weisendorf**



Objekt-Nr. OM-375995

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.950 €**

91085 Weisendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	769,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	138,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	32,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus bietet den perfekten Rückzugsort. Mit einer großzügigen Wohnfläche auf 2 Ebenen und durchdachter Raumaufteilung ist dieses Haus ideal für Menschen, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen. Das Haus wurde vor 20 Jahren mit viel Liebe zum Detail und mit energetischen Aspekten komplett saniert. Original Elemente wie Holztürrahmen, Eiche-Treppenaufgang zum OG, usw. wurden renoviert und erhalten.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Der großzügiger Eingangsbereich und Flur führt zur Wohnküche, Badezimmer und Wohnzimmer, sowie zum Treppenaufgang zum Obergeschoss und Treppenhause zum Keller.
- Wohnküche: Der zentrale Raum des Hauses, ideal für gesellige Kochabende und Familienessen. Die moderne Einbauküche bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch.
- Wohnzimmer: Heller und einladender Raum mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen, mit Schwedenofen, perfekt für gemütliche Abende. Direkter Zugang zur südlichen Terrasse, die mit einem zweifunktionalen Grill bzw. Feuerstelle ausgestattet ist.
- Badezimmer: Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und bietet somit sowohl Entspannung als auch Funktionalität.

Fußboden: hochwertigen Keramikfliesen, Bad & Küche mit Fußbodenheizung, sowie energiesparende LED-Beleuchtung

Obergeschoss:

- Schlafzimmer: Drei geräumige Schlafzimmer, die viel Platz für individuelle Gestaltung bieten. Ideal für Kinder-, Gästezimmer oder Home Office
- Badezimmer: Ein weiteres Badezimmer im Obergeschoss, das mit hochwertigen Materialien ausgestattet ist.

Fußboden: hochwertiges Eiche Parkett, Badezimmer gefliest

Keller:

- Der voll geflieste Keller bietet neben dem Hauswirtschaftsraum, in dem sich eine zusätzliche Toilette befindet, Lagermöglichkeiten und kann vielseitig genutzt werden, z.B. als Hobbyraum, und/oder Gym. Dort ist ebenfalls das Pellet Lager, mit dem Heizkessel und dem Warmwasserspeicher in einem separaten Raum untergebracht.

Glasfaseranschluß ist vorhanden.

Hinweis für Interessenten mit mehreren Kindern und gleichzeitigem Wunsch nach einem zusätzlichem, vollwertigen Homeoffice, ist die momentane Raumaufteilung möglicherweise nicht passend.

Außenbereich:

- Terrasse: Die großzügige Terrasse mit südlicher Ausrichtung ist der perfekte Ort, um die Sonne zu genießen. Ein integrierter Grillbereich lädt zu geselligen Grillabenden mit Familie und Freunden ein.
- Garten: Der eingewachsene Garten ist ein echtes Highlight. Er verfügt über Obstbäume, die im Sommer köstliche Früchte tragen, sowie ein Gartenhaus, das als Rückzugsort oder Stauraum genutzt werden kann.
- Brunnen und Zisterne: Ein eigener Brunnen sorgt für eine nachhaltige Wasserversorgung im Garten, während die Zisterne eine umweltfreundliche Regenwassernutzung ermöglicht.

Heizung:

- Pelletheizung: Die Pelletheizung sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Wärme- und Warmwasserversorgung des gesamten Hauses.

Ausstattung

Besonderheiten:

- Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Platz
- Helle, freundliche Räume mit durchdachter Raumaufteilung
- Ruhige Lage in einer freundlichen Nachbarschaft
- Garage für 2 Autos, Parkmöglichkeiten im Hof für mehrere Fahrzeuge
- Eingewachsener, schöner großer Garten mit altem Obstbaumbestand und Gartenhaus

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Es handelt sich hier um einen privaten, provisionsfreien Verkauf.

Weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitte über diese E-Mail.

Es werden nur ernstgemeinte Anfragen unter Vorlage einer Selbstauskunft /gesicherten Finanzierung beantwortet.

Bitte keine Makleranfragen - vielen Dank !

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, die eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel nach Erlangen, Herzogenaurach und Höchststadt, sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote bietet. Die naturnahen Umgebung mit Radwegen, Wäldern und Feldern in der Nähe lädt zu allen Jahreszeiten zum Erkunden ein.

Weitere Informationen sind hier zu finden www.weisendorf.de

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	166,96 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Terrasse mit Grill/Feuerstelle



Garten

Exposé - Galerie



Eingang - Haustür



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer EG mit Dusche



Badezimmer EG mit Badewanne

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnzimmer mit Schwedenofen

Exposé - Galerie



Flur / Treppenaufgang



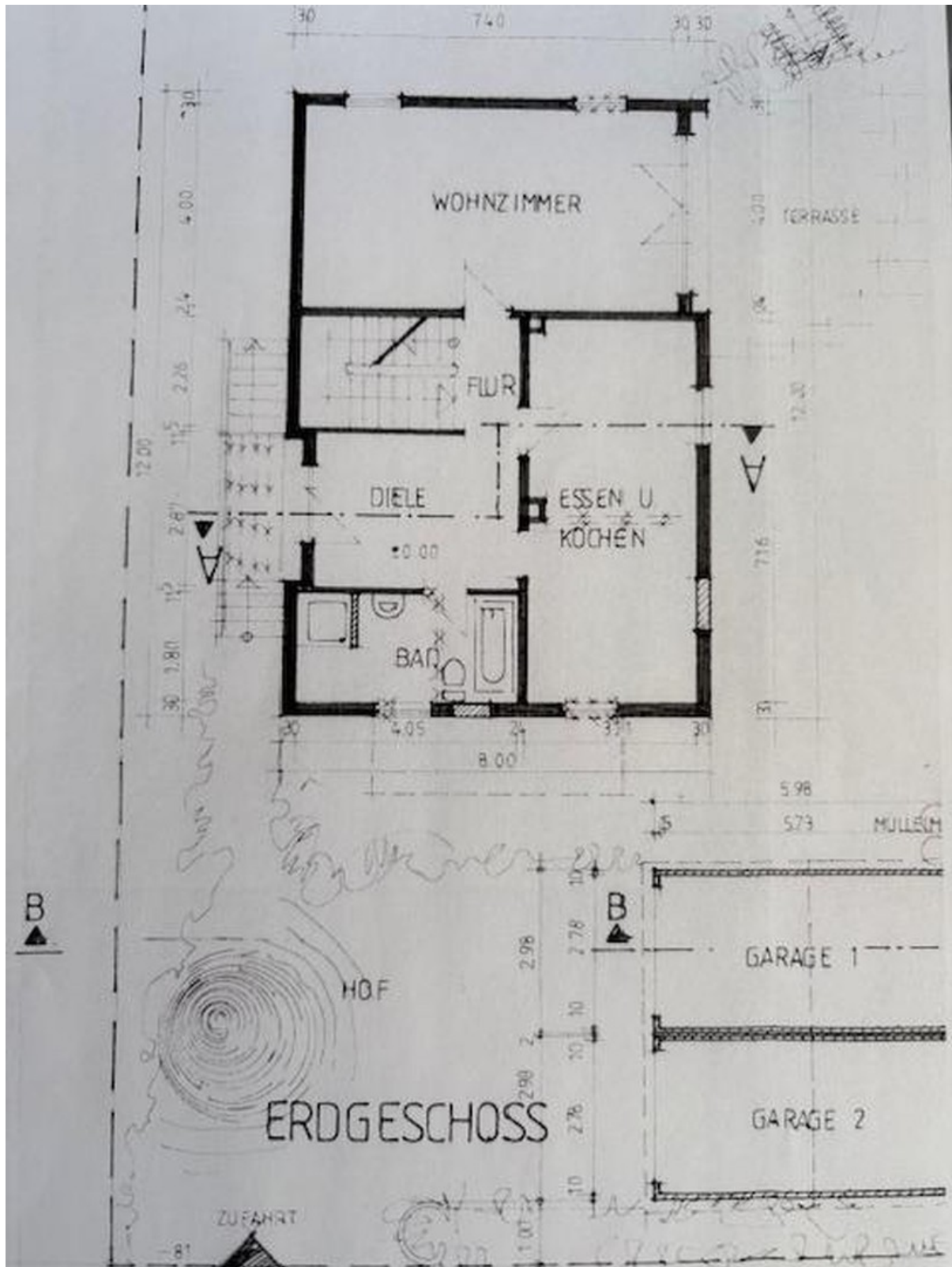
Schlafzimmer vorne

Exposé - Galerie



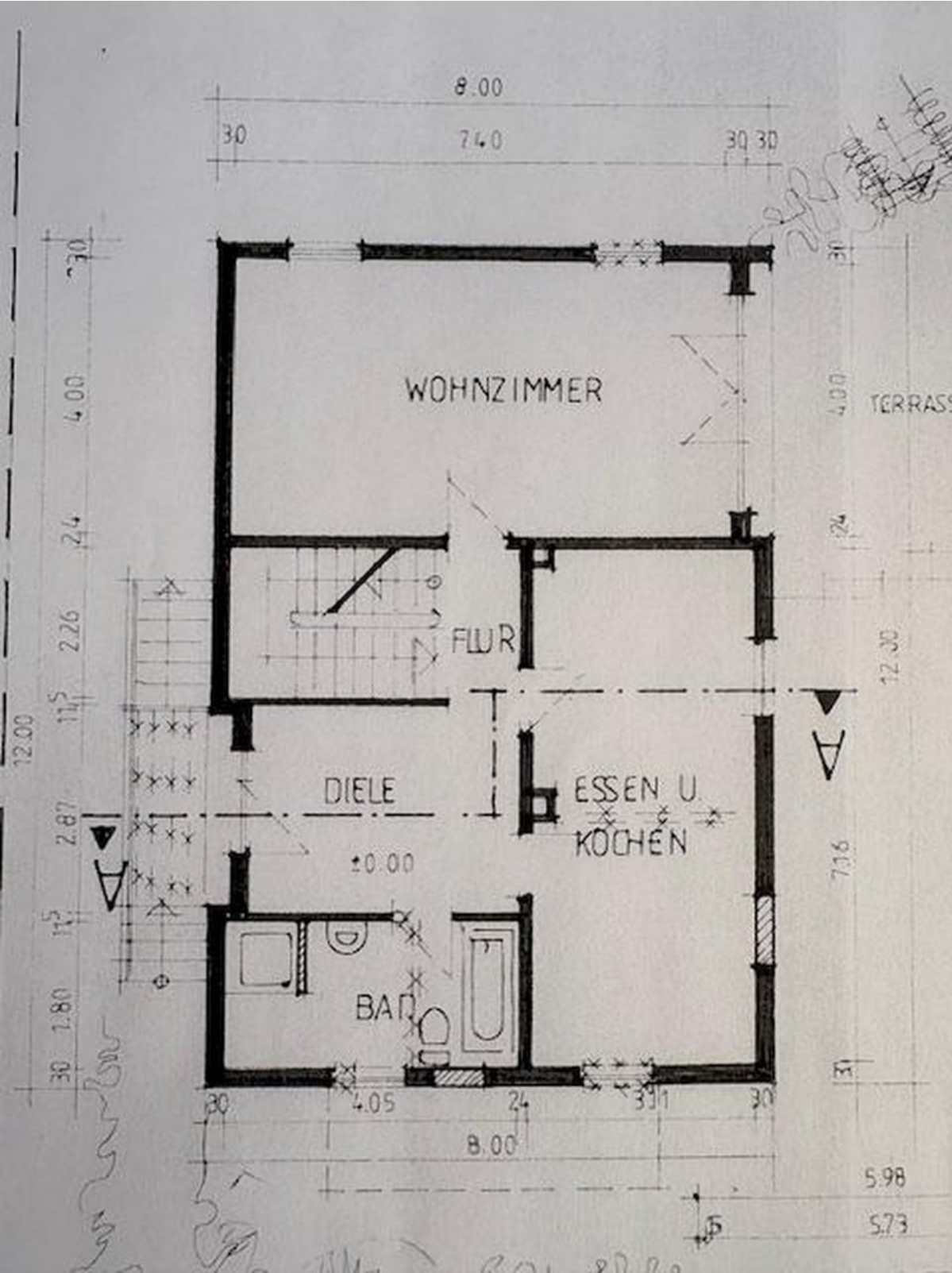
Badezimmer OG

Exposé - Grundrisse



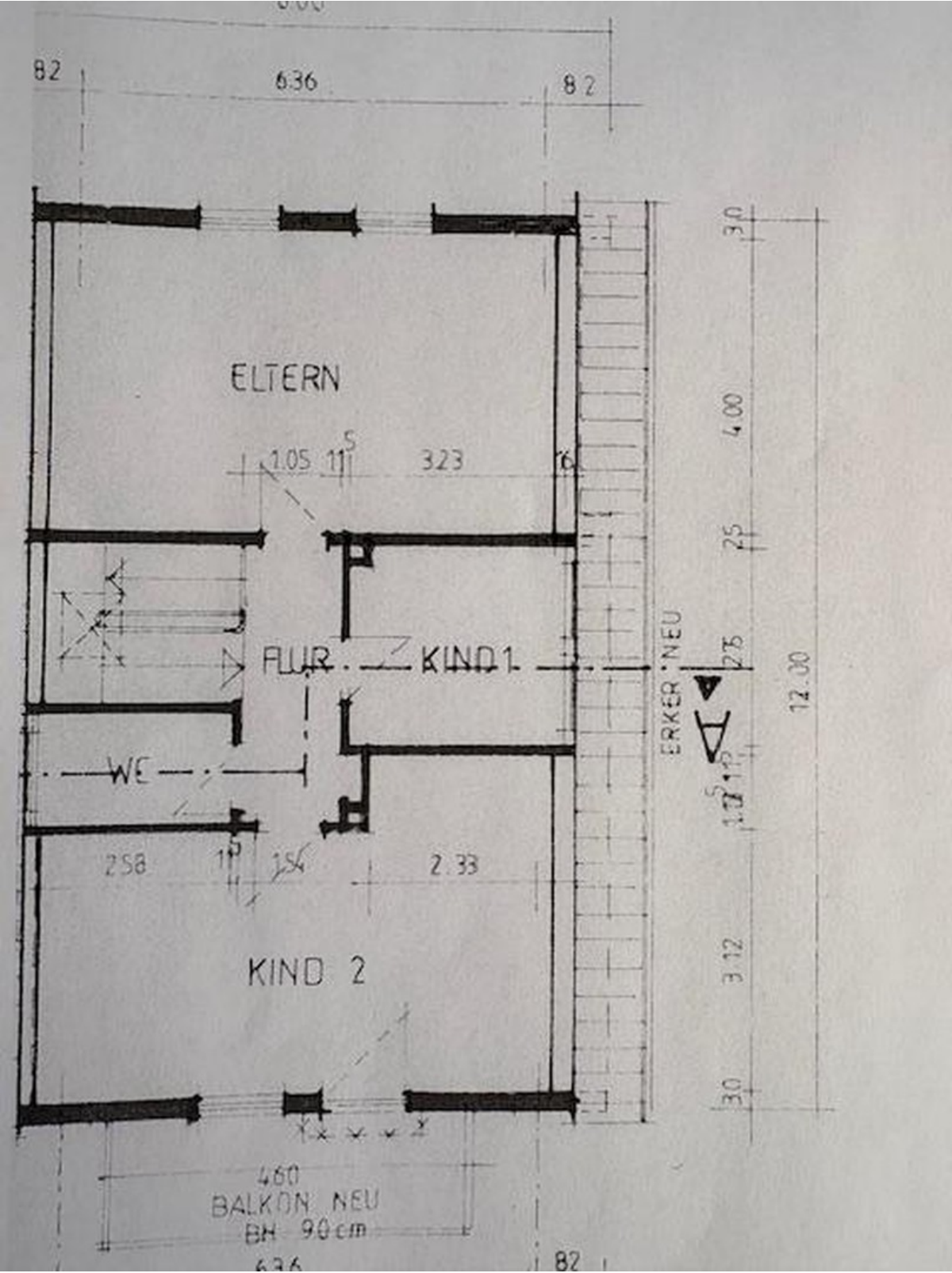
Grundriß EG inkl. Garage & Hof

Exposé - Grundrisse



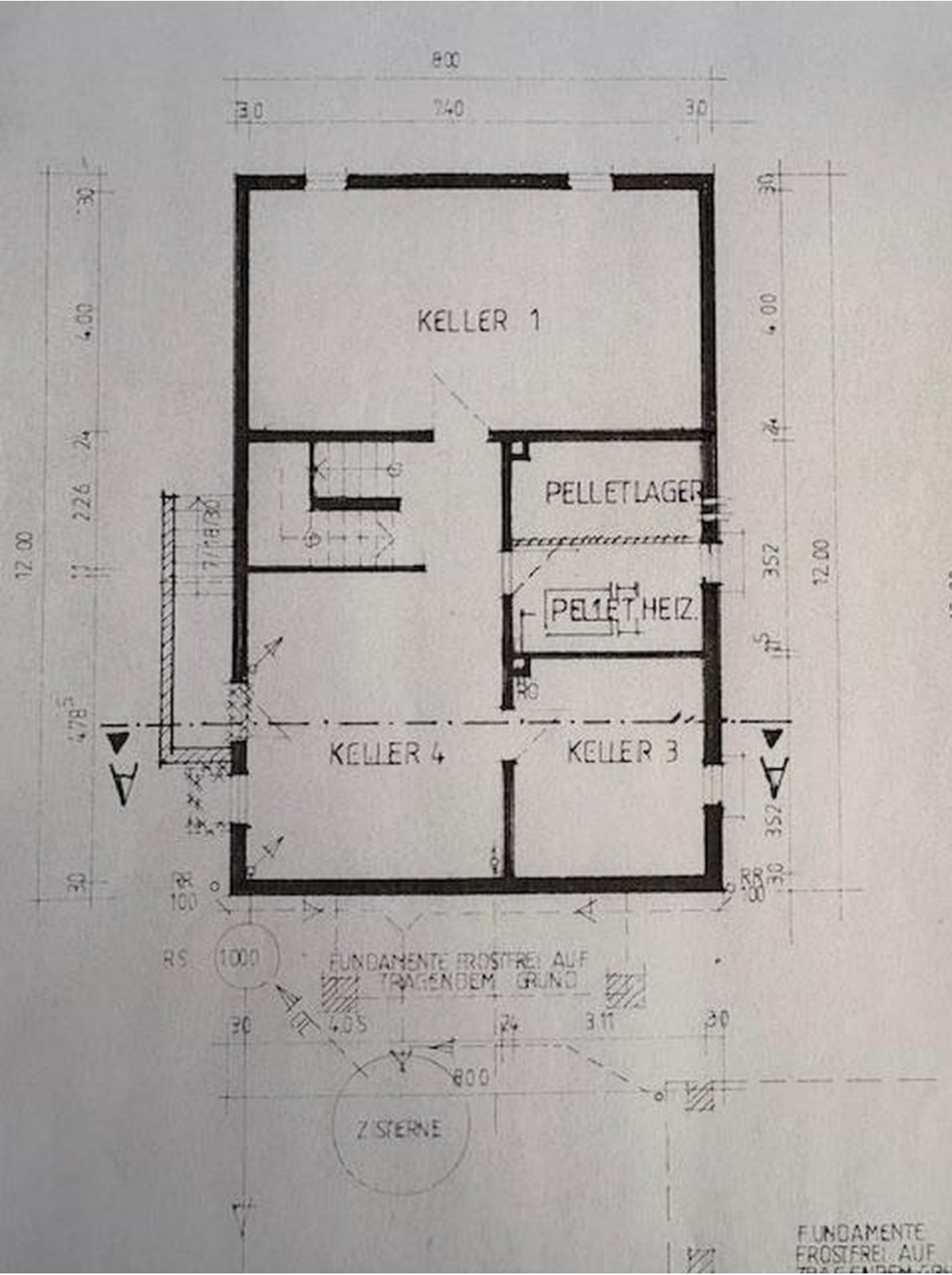
Grundriß EG

Exposé - Grundrisse



Grundriß OG

Exposé - Grundrisse



Grundriß Keller

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

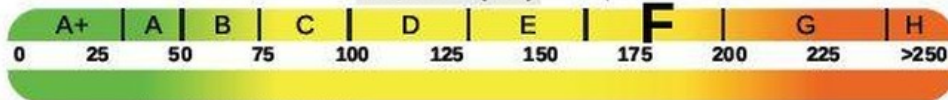
Registriernummer: BY-2025-005722367

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 6,92 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf:
166,96 kWh/(m²·a)



37,84 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf:

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]

166,96 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: 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 § 71 b bis h GEG⁴

- Hausübergabestation (Wärmernetz) (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71 f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- 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 der Wärmebereitstellung ⁵		Anteil EE aller Anlagen ⁶
	Anteil EE der Einzelanlage ⁵	Anteil EE aller Anlagen ⁶	
Summe⁶:			

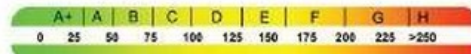
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁷:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe⁶:	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennungen möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 m² Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Energieausweis