

Exposé

Reihenhaus in Erlangen

Premium-Reihenhaus mit Garten & Energieeffizienz A- Erlangen-Eltersdorf



Objekt-Nr. OM-407757

Reihenhaus

Verkauf: **729.000 €**

91058 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahmedatum	01.03.2026
Grundstücksfläche	193,10 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	145,05 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	32,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihenhaus in Erlangen-Eltersdorf bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort und Nachhaltigkeit. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten schafft ein offenes, helles Ambiente. Die voll ausgestattete Küche und die vier Schlafzimmer machen das Haus ideal für Familien oder Berufstätige

- provisionfrie Verkauf
- Privater Garten
- Ruhige, grüne Lage
- Exzellente Infrastruktur (Schulen, Einkauf, ÖPNV)
- Perfekte Anbindung an Erlangen, Nürnberg und Fürth

Ausstattung

- Energieeffizienz: KFW55
- Energieeffizienzklasse: A
- Endenergiebedarf: ca. 43 kWh/(m².a)
- Heizungsart: Blockheizkraftwerk (BHKW)-Gemeinschaftsheizung
- Luft-Luft-Lüftungssystem
- Fußbodenheizung
- Moderne Einbauküche
- Hochwertige Bodenbeläge
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Privater Garten
- Stellplatz für PKW

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

- Kindergarten /Krippe/Hort -800m
- Gründshule Eltersdorf - 900m
- Emmynoether Gymnasium -500m
- Eltersdorf Bahnhof - 300m
- Der Beck - 500m
- Edeka Dorok -1500m
- SC Eltersdorf - 100m

- Autobahn A73/A3 -500m
- Apotheke -500m
- Siemens Campus -4km

Lage

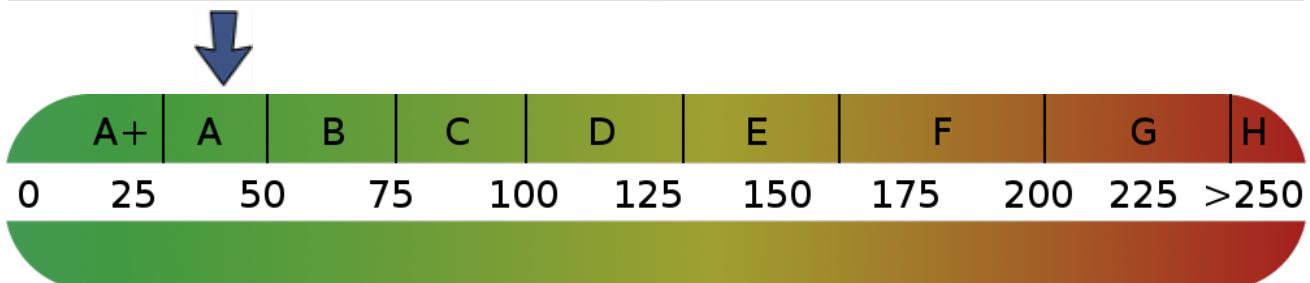
Eltersdorf ist eine der begehrtesten Wohnlagen in Erlangen. Die Umgebung ist ruhig und grün, dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zur A73 und zum Hauptbahnhof Eltersdorf sorgt für eine hervorragende Anbindung an Nürnberg und Fürth.

Infrastruktur:

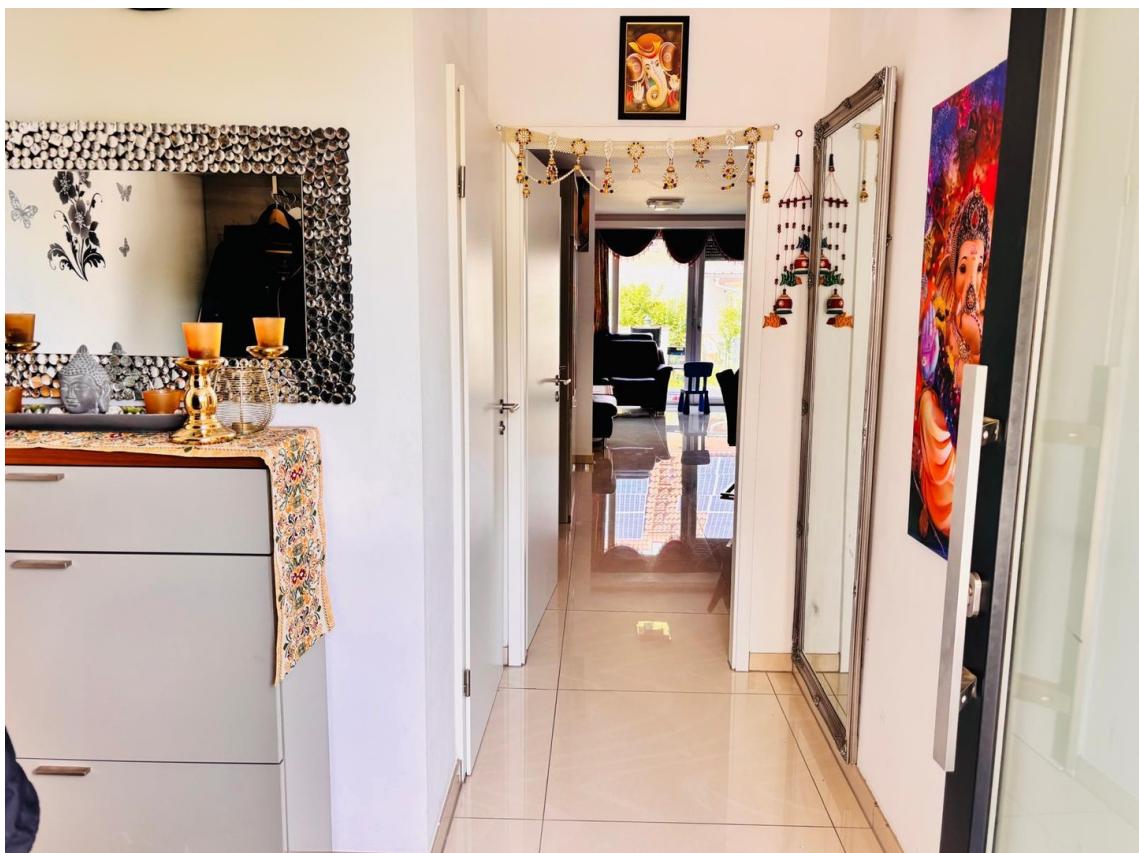
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



EG-Eingang Flür

Exposé - Galerie



EG-Wohnzimmer



EG-Esszimmer

Exposé - Galerie



EG-Küche



EG-Küche1

Exposé - Galerie



EG-GWC

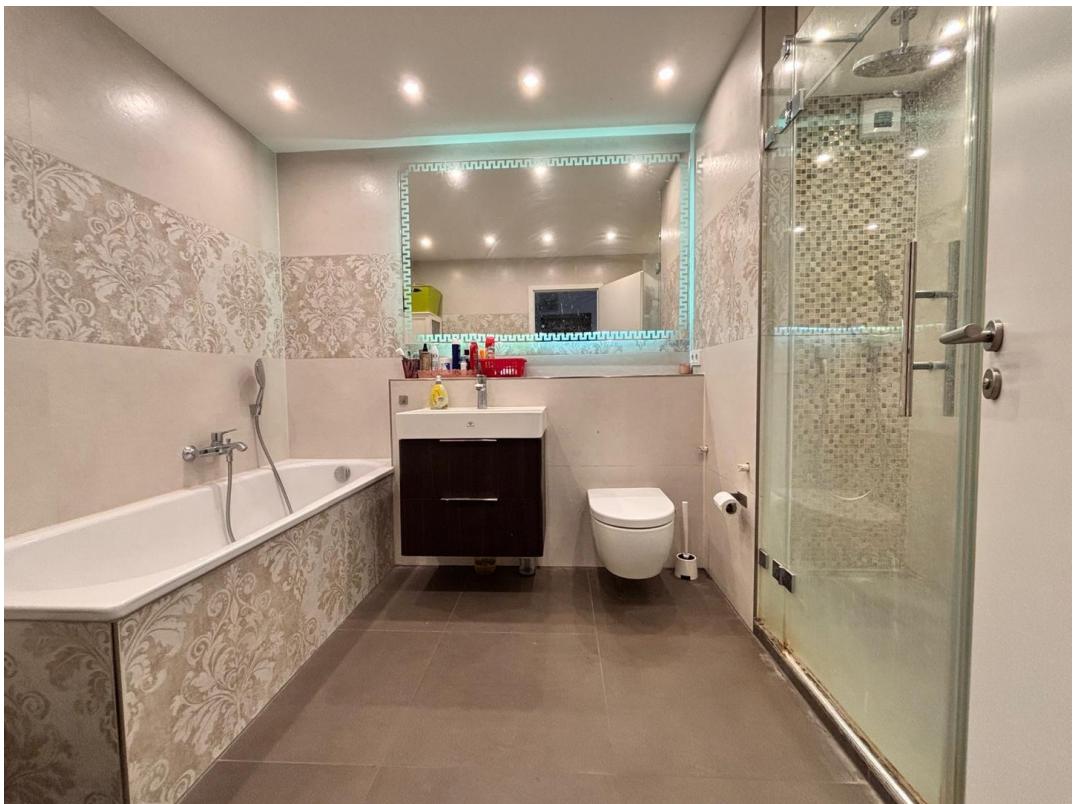


OG-Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG-kinderzimmer



OG-Vollbadzimmer

Exposé - Galerie



DG-kinderzimmer



DG-Gästezimmer

Exposé - Galerie



DG-Vollbadzimmer



OG-Abstelleraum

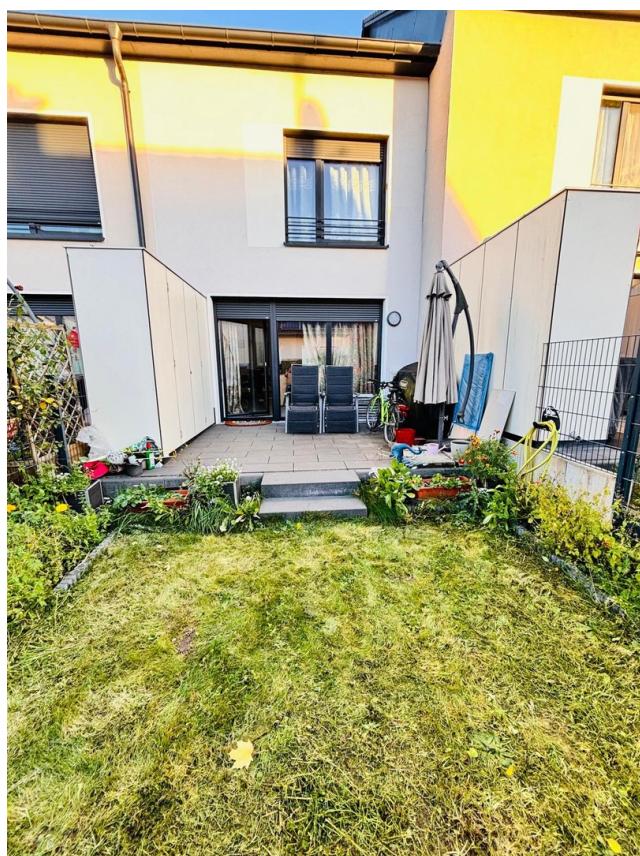


EG-Diele

Exposé - Galerie



Fahrradraum



Garten

Exposé - Galerie



Gemeinde und der Parkplatz

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

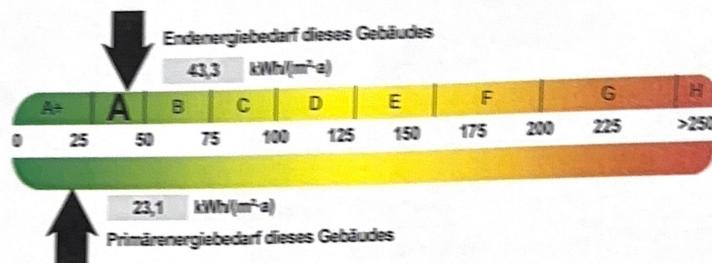
Registriernummer²

BY-2018-002226869

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 9,4 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 23,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 43,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert 0,29 W/(m²·K) Anforderungswert 0,41 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4106-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

43,3 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Kraft-Wärme-Kopplung	Deckungsanteil:	60,0 %
			%
			%

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

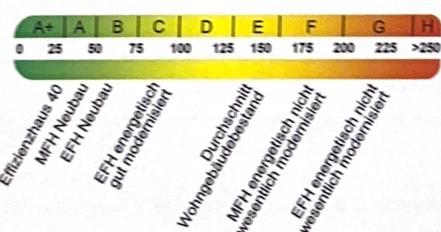
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 23,1 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: 0,29 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

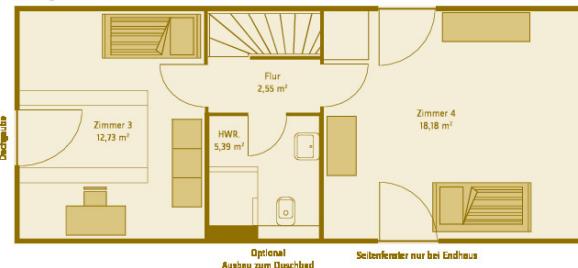
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

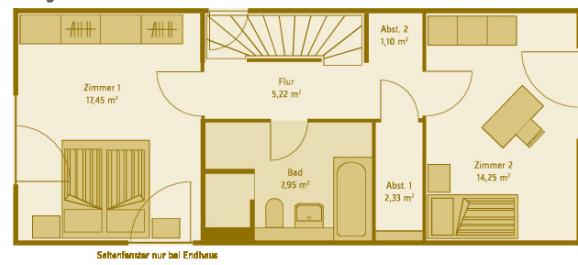
Für Familien mit viel Platzbedarf

Dachgeschoss



Zimmer	5
DG	38,85 m ²
OG	48,30 m ²
EG	57,90 m ²
Summe	145,05 m²
Nutzfläche m. Spitzboden	32,00 m ²
Gesamt	177,05 m ²

Obergeschoss



Erdgeschoss

