

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	23.03.2026
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	Zentralheizung
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

- provisionfreie 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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



EG-Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG-Küche



EG-Küche

Exposé - Galerie



EG-GWC



OG-Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG-Kinderzimmer



OG-Vollbadzimmer

Exposé - Galerie



DG-Kinderzimmer



DG-Gästezimmer

Exposé - Galerie



DG-Vollbadzimmer



Fahrradraum

Exposé - Galerie



Garten



Gemeinde und der Parkplatz

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

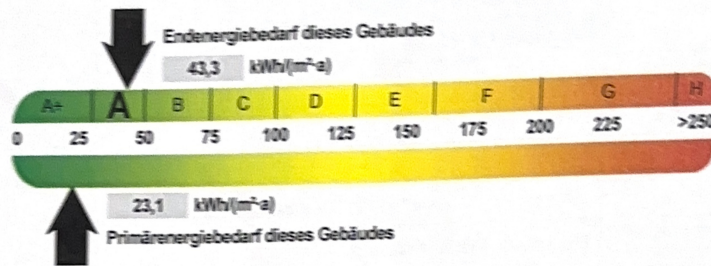
Registriernummer ²

BY-2018-002226869

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 19,4 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

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 4108-6 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

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

43,3 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

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

Ersatzmaßnahmen ⁶

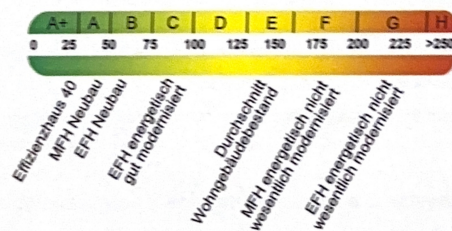
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' 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

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

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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

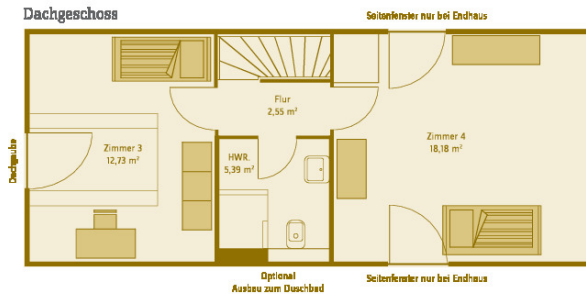
⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

Exposé - Grundrisse

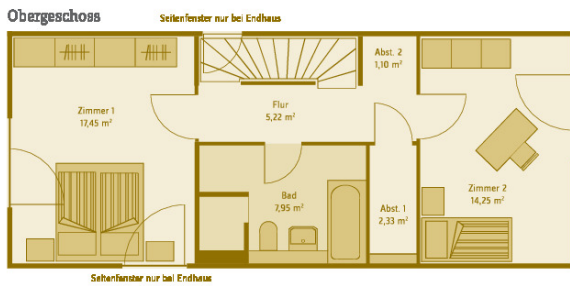
Für Familien mit viel Platzbedarf

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



Spitzboden

Dachgeschoss

Obergeschoss

Erdgeschoss



Erdgeschoss

