

Exposé

Wohnung in Henfenfeld

**171 m² Wohnen mit Garten – Maisonette mit echtem
Hausgefühl**



Objekt-Nr. OM-415292

Wohnung

Verkauf: **398.000 €**

Ansprechpartner:
Cornelia Hädel
Telefon: 0175 2165056
Mobil: 0175 2165056

91239 Henfenfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	171,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	18,90 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	570 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen wie im eigenen Haus – genau dieses Gefühl vermittelt diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung in Henfenfeld. Auf ca. 171 m² Wohnfläche über zwei Ebenen genießen Sie großzügige Räume, viel Privatsphäre sowie einen sonnigen Balkon und einen eigenen Gartenanteil.

Der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre. Die offen gestaltete Raumstruktur bietet viel Platz für Familie, Homeoffice oder individuelle Wohnideen.

Über eine innenliegende Wendeltreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss mit Galeriecharakter. Hier eröffnen sich weitere großzügige Wohnbereiche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie ein geräumiges Badezimmer.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Gartenanteil im Sondernutzungsrecht. Ob als Rückzugsort im Grünen, für gemütliche Grillabende, zum Spielen oder Gärtnern – hier genießen Sie die Vorzüge eines eigenen Gartens, ohne auf die Vorteile einer Wohnung verzichten zu müssen.

Zusätzliche Wohnqualität bietet der vorhandene Kaminofenanschluss, der die Möglichkeit für eine besonders behagliche Atmosphäre schafft. Für den Stellplatz besteht zudem die Option zur Errichtung eines Carports.

Die ruhige Lage in Henfenfeld verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an Hersbruck, Lauf und den Großraum Nürnberg. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf oder Homeoffice-Nutzung.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 570 €, davon fließen rund 175 € in die Instandhaltungsrücklage.

Kaufpreis: 398.000 € – provisionsfrei.

Ausstattung

- Ursprüngliches Baujahr des Wohnhauses: 1964
- Umfangreicher An- und Ausbau der Wohnung: 1997
- Umfassende Renovierung der Wohnung: 2019
- Weitere Auffrischungsarbeiten: 2025
- Gas-Zentralheizung erneuert: 2016

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert und instand gehalten.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die im Exposé gezeigten Fotos stammen teilweise aus der Zeit der Möblierung und sollen einen Eindruck von Raumwirkung, Wohnatmosphäre und Nutzungsmöglichkeiten vermitteln.

Die Wohnung ist inzwischen vollständig geräumt und kann bei einer Besichtigung in leerem Zustand erlebt werden. Dadurch lassen sich die großzügigen Raumverhältnisse sowie individuelle Einrichtungsmöglichkeiten besonders gut erkennen.

Lage

Henfenfeld verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Metropolregion Nürnberg.

Die Gemeinde liegt im Landkreis Nürnberger Land, eingebettet in die reizvolle Landschaft der Hersbrucker Schweiz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der nahen Umgebung.

Die Stadt Hersbruck erreichen Sie in wenigen Minuten, Lauf an der Pegnitz in rund 15 Minuten. Über die nahegelegene B14 sowie die Bahnverbindung Nürnberg – Furth im Wald besteht eine gute Anbindung an Nürnberg, Fürth und Erlangen.

Der Bahnhof Henfenfeld mit Park-and-Ride-Platz ist bequem erreichbar und macht den Standort auch für Berufspendler besonders attraktiv.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert macht Henfenfeld zu einem beliebten Wohnort für Familien, Paare und Berufstätige.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



offen & hell

Exposé - Galerie



Essen & Wohnen



Helles Wohnen

Exposé - Galerie



Sonnenbalkon



Gartenidylle mit Teich

Exposé - Galerie



Gartenpavillon im Grünen



Moderne Küche



Hochschrankreihe KS-GS-MIC-BO

Exposé - Galerie



Kochen & Genießen



Gästebad mit Duche

Exposé - Galerie



Diele / Flur im Obergeschoß



Diele mit Ofenanschluß

Exposé - Galerie



Diele m. charakt. Wendeltreppe



Galerie mit viel Licht



ruhiges Schlafzimmer im DG

Exposé - Galerie



Waschbereich im Dachgeschoß



Bad mit Wanne im DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer oder Gästezimmer



Gartenidylle mit Teich



Ruhe im Grünen

Exposé - Galerie



Schatten & Entspannung



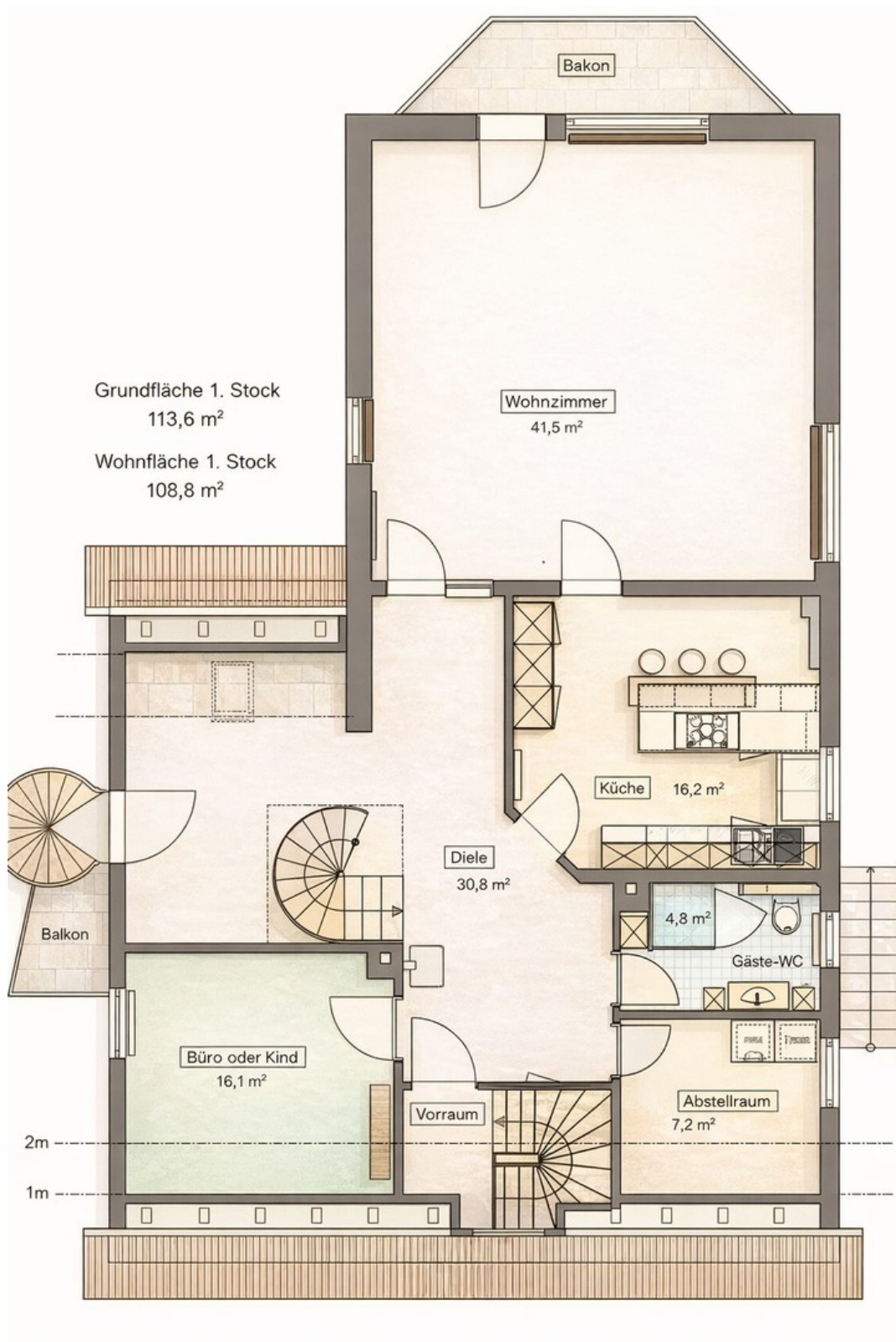
am Fuße d. Garten-Wendeltreppe

Exposé - Galerie



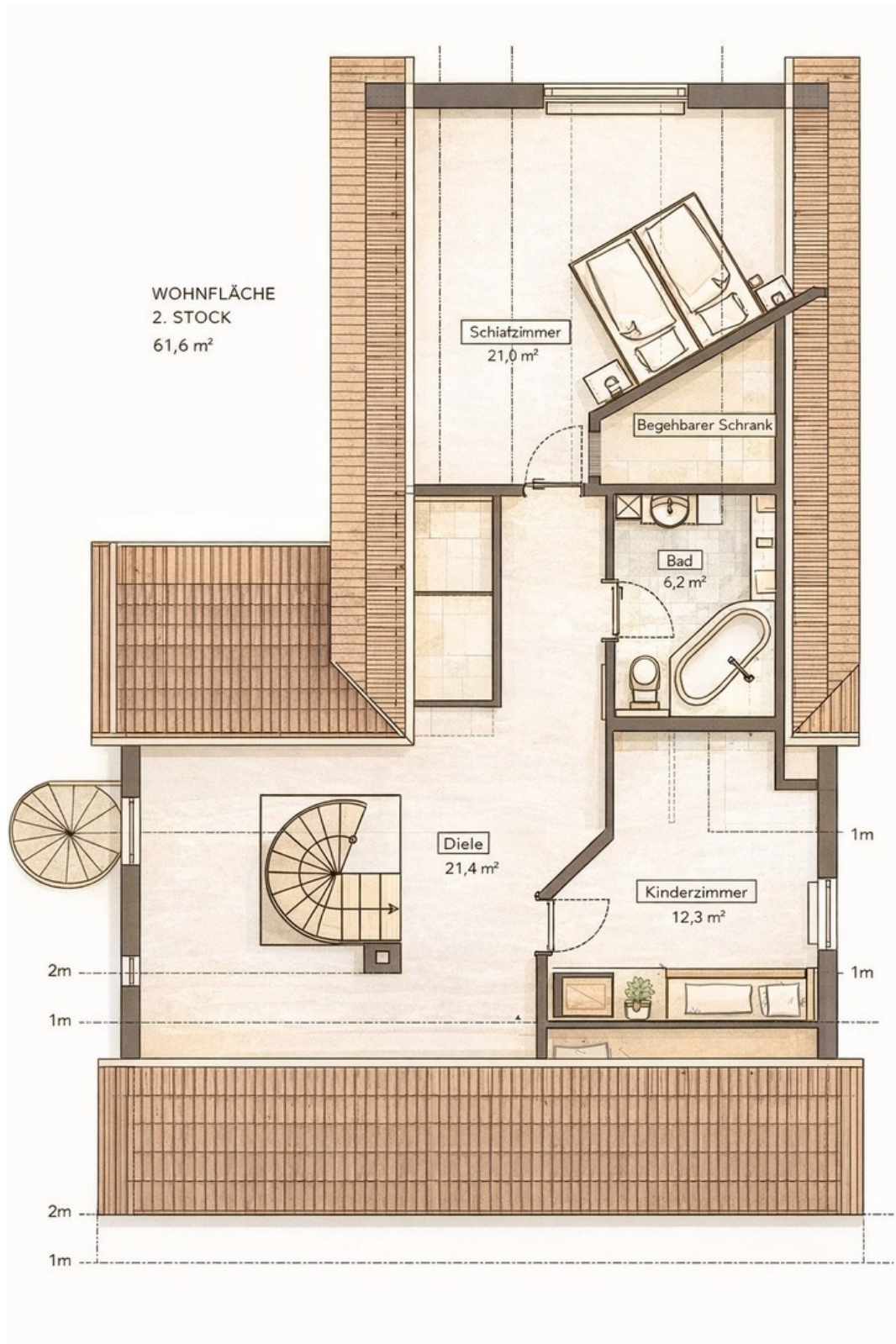
Abende am Feuer

Exposé - Grundrisse



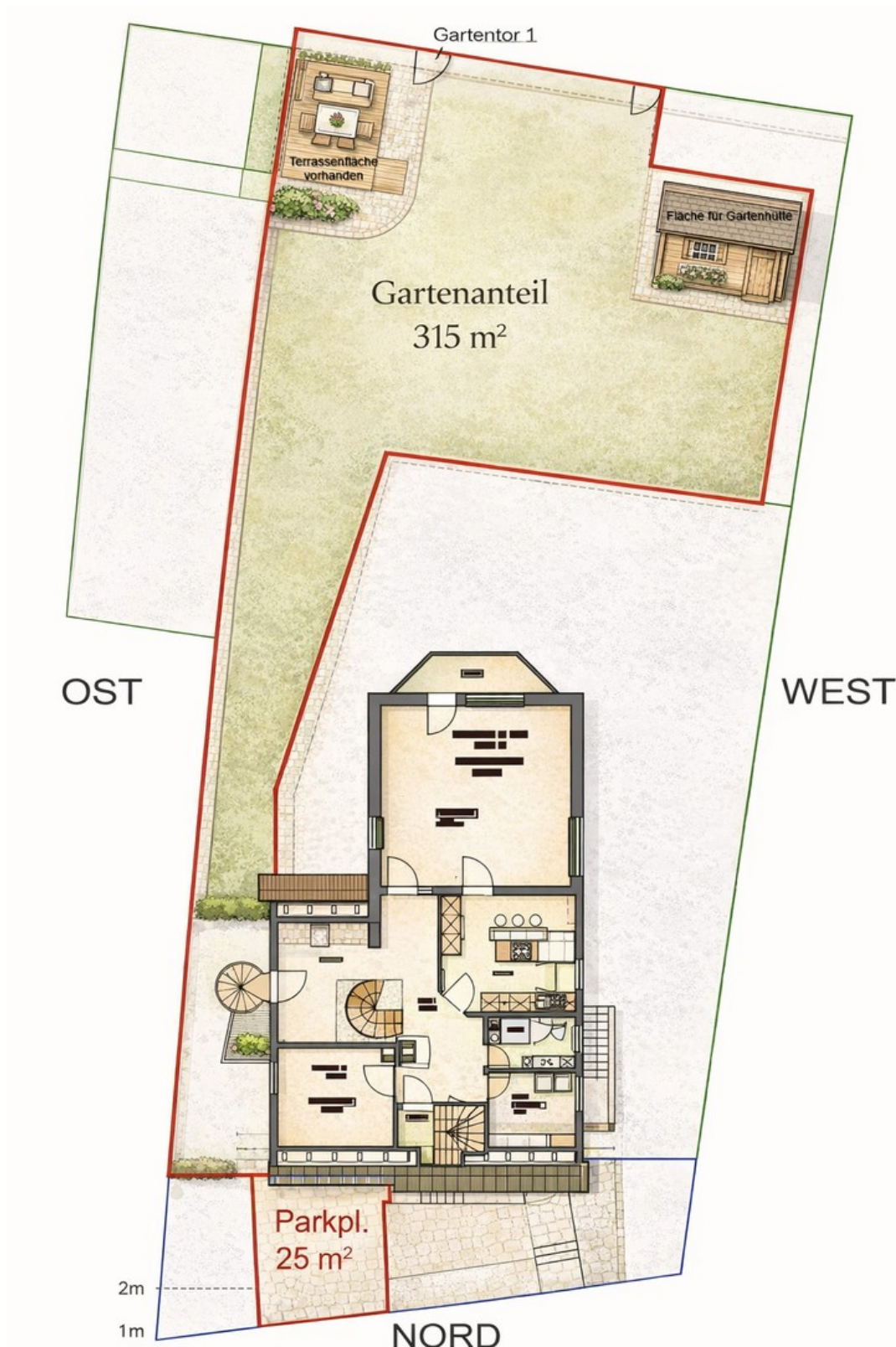
Grundriß Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



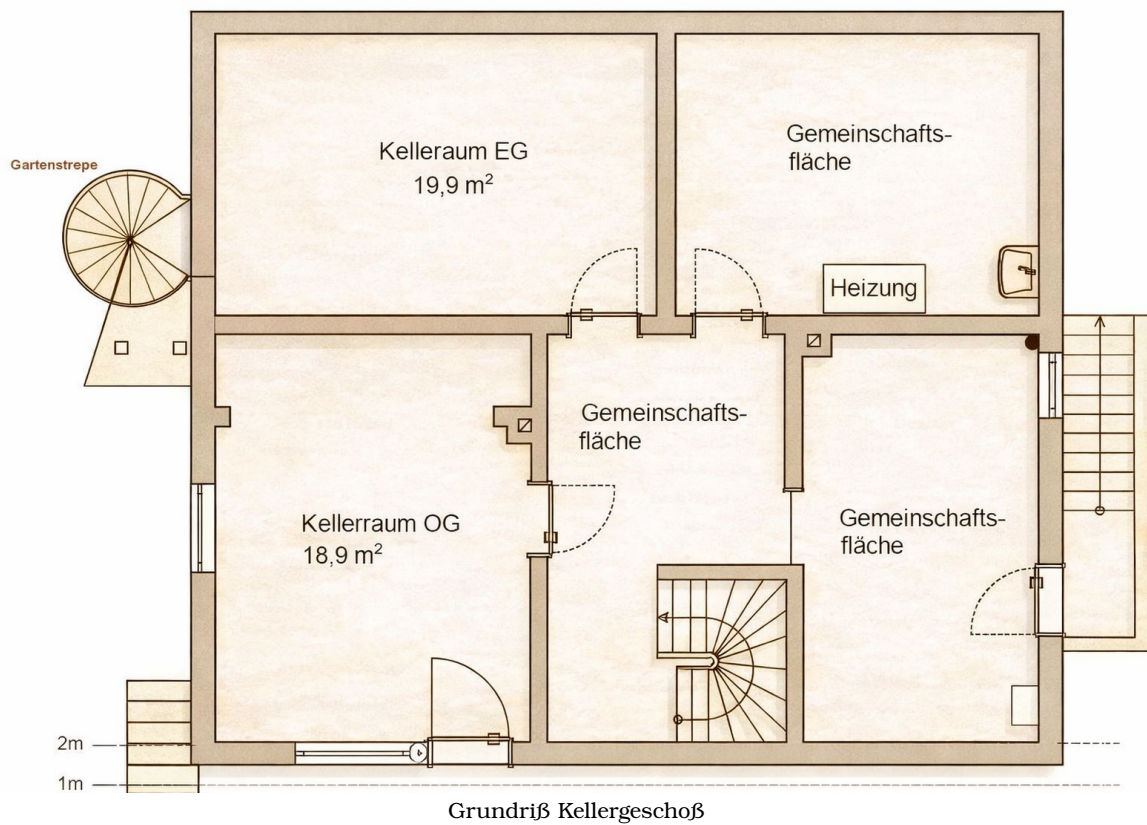
Grundriß Dachgeschoß

Exposé - Grundrisse



Grundstücksübersicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

BY-2018-002348538

Registriernummer ²⁾

1326746

ista Energieausweis-Nummer

15.11.2028

Gültig bis

Objektnummer

Gebäude

Zweifamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Flurstraße 6 ; 91239 Henfenfeld

Adresse

Gebäudeteil

1963

Baujahr Gebäude ³⁾

1989, 2016

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

2

Anzahl Wohnungen

330,00 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, 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

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

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

15.11.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

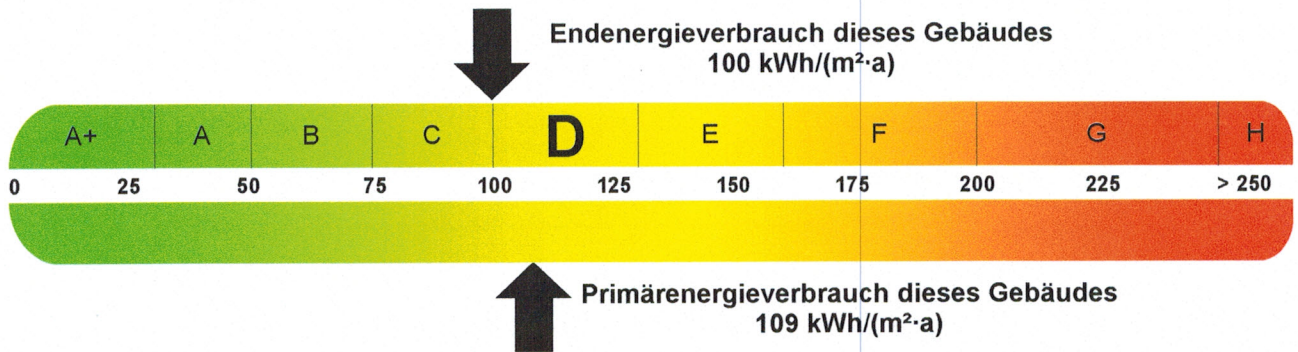
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2018-002348538

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



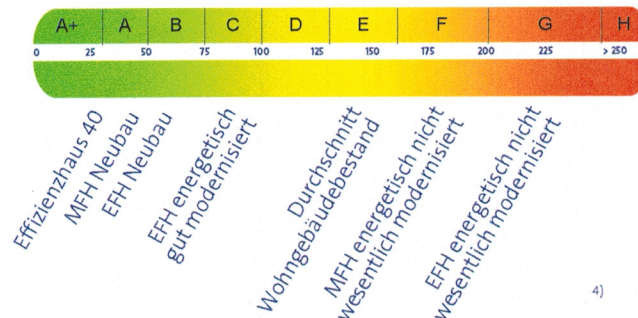
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

100 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.10.14	30.09.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	98.246	18.347	79.899	0,99

Vergleichswerte Endenergie



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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



BY-2018-002348538

Registriernummer ²⁾

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:

Keine weiteren Angaben möglich.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises