

Exposé

Wohnung in Henfenfeld

Großzügige 4,5-Zi.-Maisonette mit Garten – Wohnen wie im eigenen Haus (provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-415292

Wohnung

Verkauf: **419.000 €**

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

171 m² Maisonette mit Garten – Wohnen wie im eigenen Haus | provisionsfrei

Diese außergewöhnliche 4,5-Zimmer-Maisonette mit ca. 171 m² Wohnfläche vereint die Vorteile einer Wohnung mit dem Gefühl eines eigenen Hauses.

Provisionsfreier Verkauf – ein finanzieller Vorteil von rund 15.000 € für Käufer.

Ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die großzügiges Wohnen mit eigenem Gartenanteil und viel Raum zur Entfaltung suchen.

Offene Wohnstrukturen, helle Räume und die ruhige Lage schaffen ein Zuhause, in dem man sofort ankommt – mit hervorragender Anbindung an Hersbruck und den Großraum Nürnberg.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, einladende Atmosphäre. Die Küche ist harmonisch integriert und bietet kurze Wege sowie viel Stauraum.

Über die innenliegende Wendeltreppe gelangt man in das Dachgeschoss mit Galeriecharakter. Hier befinden sich weitere großzügige Räume sowie ein großzügiges Badezimmer – ideal als privater Rückzugsbereich.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Gartenanteil, der einen wunderbaren Rückzugsort im Grünen bietet – ideal für entspannte Stunden, ein Frühstück in der Morgensonne oder gemütliche Abende im Freien. Hier entsteht echtes Hausgefühl.

Abgerundet wird das Angebot durch zusätzlichen Stauraum im Kellergeschoss.

Ein Kaminofenanschluss ist vorhanden. Der aktuell installierte Ofen kann bei Bedarf unkompliziert durch ein modernes Modell ersetzt werden – die Voraussetzungen hierfür sind bereits gegeben.

Der Garten ist der Wohnung als Sondernutzungsrecht fest zugeordnet und bietet Ihnen einen geschützten, privaten Bereich im Grünen – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien.

Vorgarten und Treppenaufgang sind innerhalb der Eigentümergemeinschaft bereits seit längerem Thema; eine Erneuerung ist vorgesehen. Entsprechende Rücklagen sind vorhanden, sodass die zukünftige Gestaltung gemeinsam abgestimmt und umgesetzt werden kann.

Diese Wohnung eignet sich besonders für Menschen, die das Besondere suchen und das Gefühl eines eigenen Hauses zu schätzen wissen.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt von privat. Für Käufer ergibt sich dadurch ein finanzieller Vorteil von rund 15.000 € im Vergleich zu Immobilien mit üblicher Maklerprovision.

Kaufpreis: 419.000 € – provisionsfrei

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 570 €, wovon bereits ca. 175 € in die Rücklagen fließen.

Ausstattung

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1964 errichtet.

Ein wesentlicher An- und Ausbau der Wohnung erfolgte 1997.

Die Wohnung wurde 2019 umfassend renoviert und zuletzt 2025 nochmals aufgefrischt.

Die Gas-Zentralheizung wurde 2016 erneuert.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die im Exposé dargestellten Fotos zeigen die Wohnung in eingerichteter Form, um einen Eindruck von den Räumlichkeiten und Nutzungsmöglichkeiten zu vermitteln.

Die Wohnung ist derzeit leergeräumt und kann unmöbliert besichtigt werden.

Die Garten- und Außenflächen sind der Wohnung über Sondernutzungsrechte sauber zugeordnet.

Lage

Henfenfeld liegt landschaftlich reizvoll an den Ost- und Westhängen der Fränkischen Alb und am Hammerbach, der in der Nähe in die Pegnitz mündet.

Der Ort gehört zum Landkreis Nürnberger Land und befindet sich rund 25 km östlich von Nürnberg an der Bahnlinie Nürnberg – Furth im Wald. Die Städte Hersbruck (ca. 3 km) und Lauf an der Pegnitz (ca. 12 km) sind über die Bundesstraße B14 schnell und gut erreichbar.

Ein Bahnhof mit Park-and-Ride-Platz bietet zudem eine sehr gute Anbindung an den Großraum Nürnberg, Fürth und Erlangen und macht den Standort auch für Pendler attraktiv.

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



Offener, heller Wohnbereich

Exposé - Galerie



helles Wohnzimmer



Wohnbereich Essen

Exposé - Galerie



Balkon mit Blick ins Grüne



Garten von der Terrasse aus

Exposé - Galerie



Gartenpavillon im Grünen



moderne Küche mit Kochinsel



Küche 1.OG - Hochschrankreihe

Exposé - Galerie



offene Küche mit Blick zum WB



Schlafzimmer im Dachgeschoß

Exposé - Galerie



Waschbereich im Dachgeschoß



Bad im Dachgeschoß mit Wanne

Exposé - Galerie



Bad / Gäste-WC im Obergeschoß



Kinderzimmer / Gästezim. im DG

Exposé - Galerie



Galerie mit Giebelfenster



Diele m. charakt. Wendeltreppe

Exposé - Galerie



Diele / Flur im Obergeschoß



Diele mit Ofenanschluß

Exposé - Galerie



Gartenidylle mit Teich



Entspannen unter dem Baum



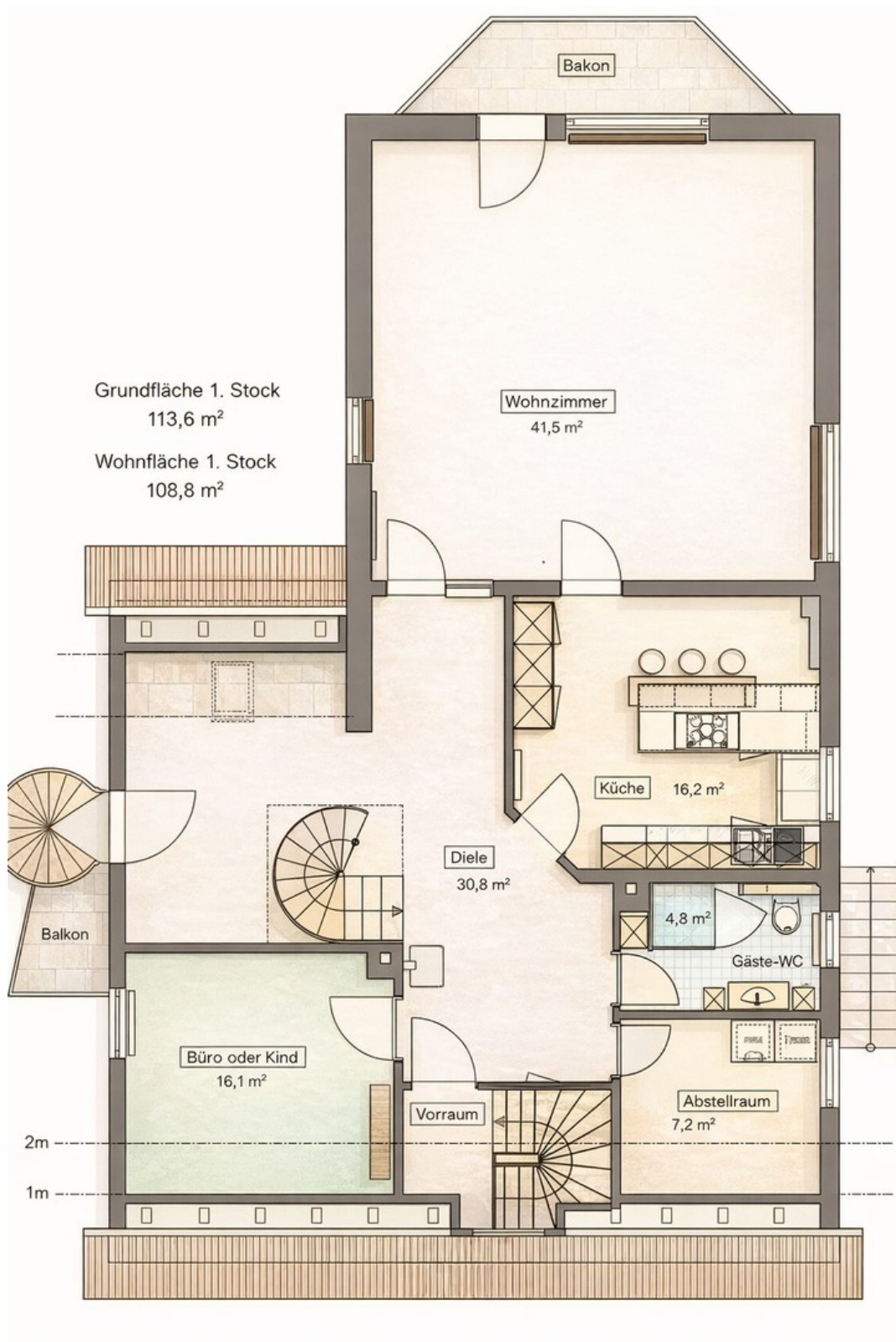
unter dem Pavillon im Garten

Exposé - Galerie



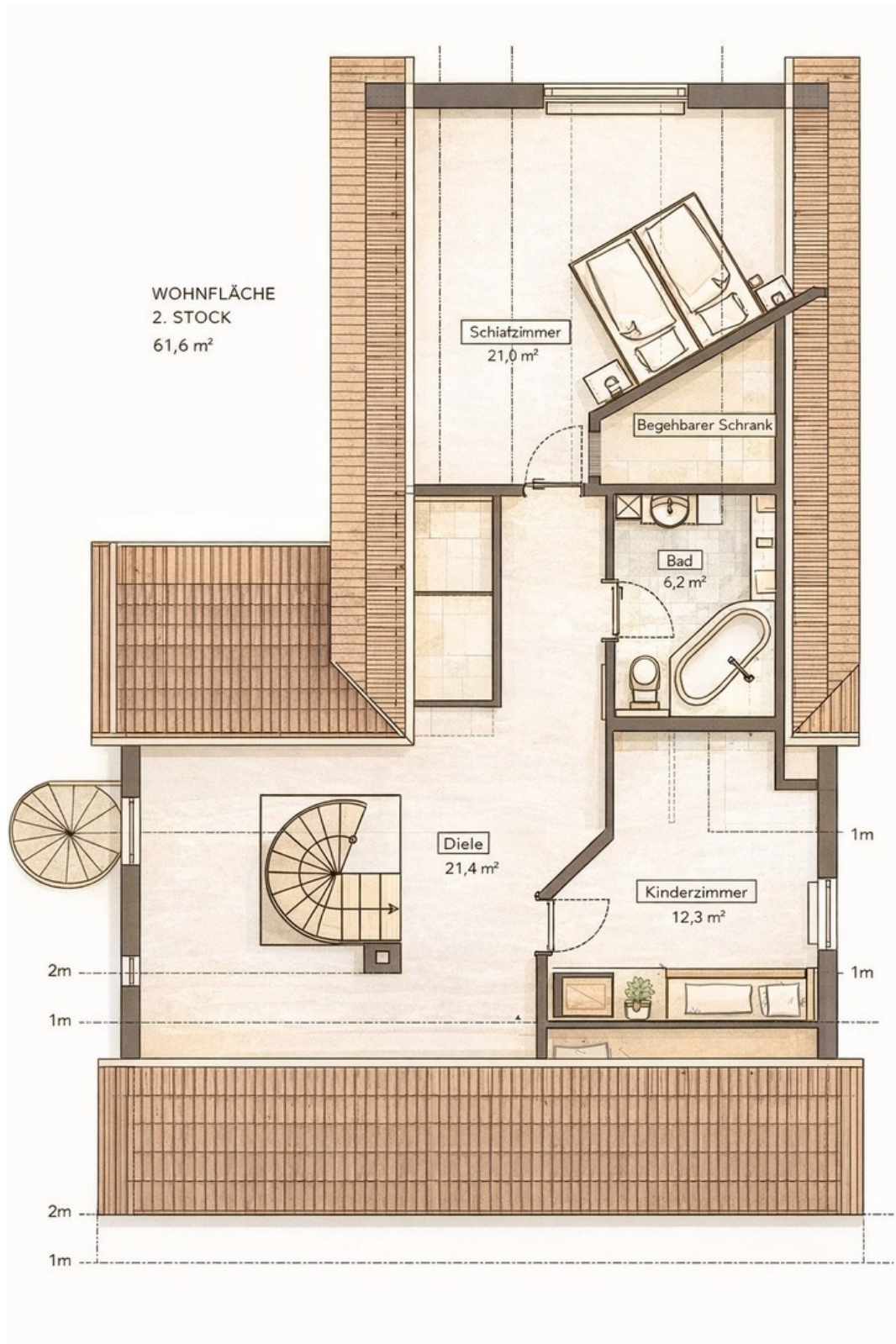
am FuÙe d. Garten-Wendeltreppe

Exposé - Grundrisse



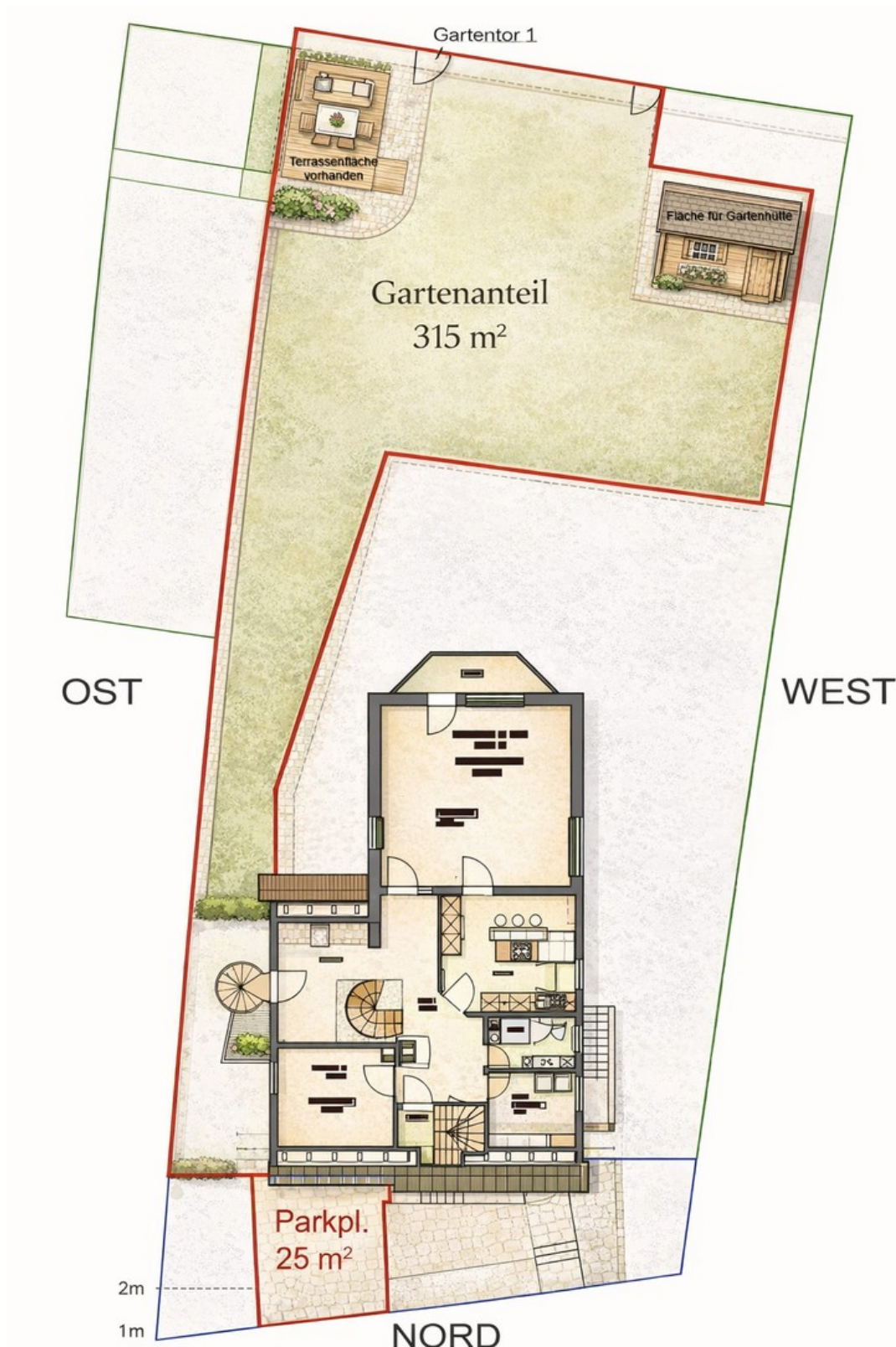
Grundriß Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



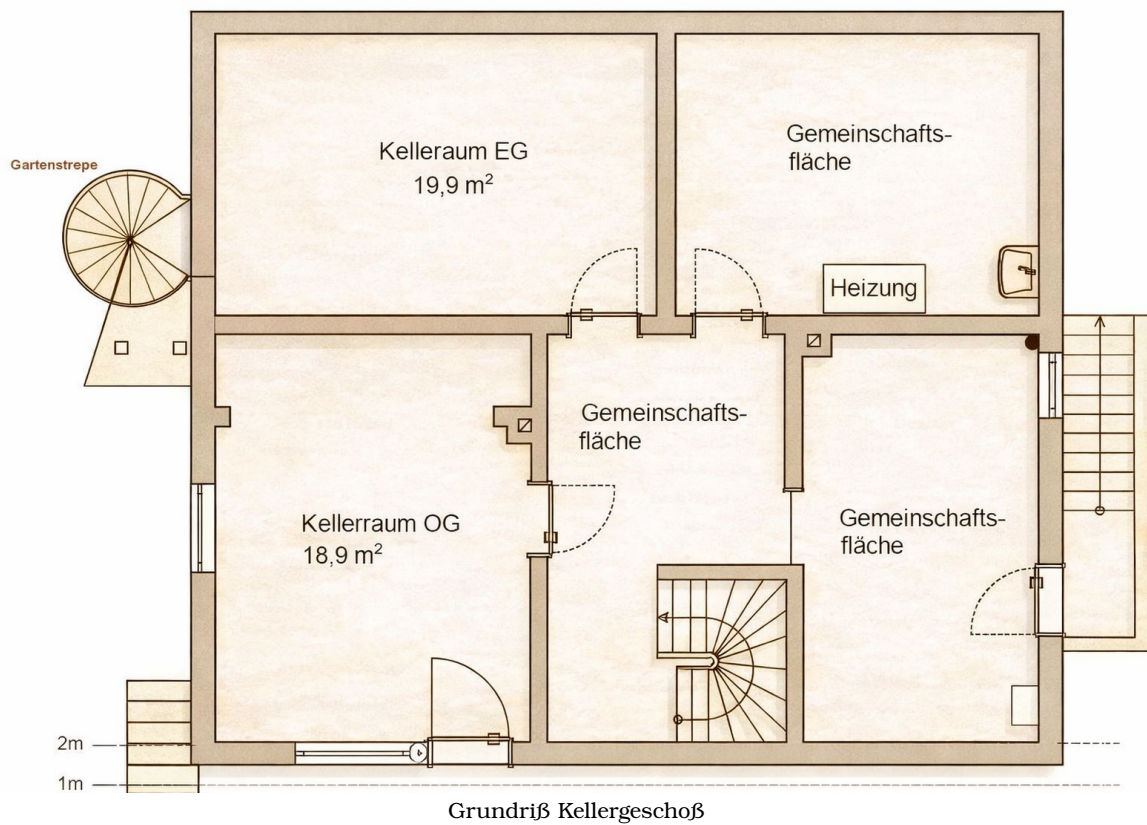
Grundriß Dachgeschoß

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

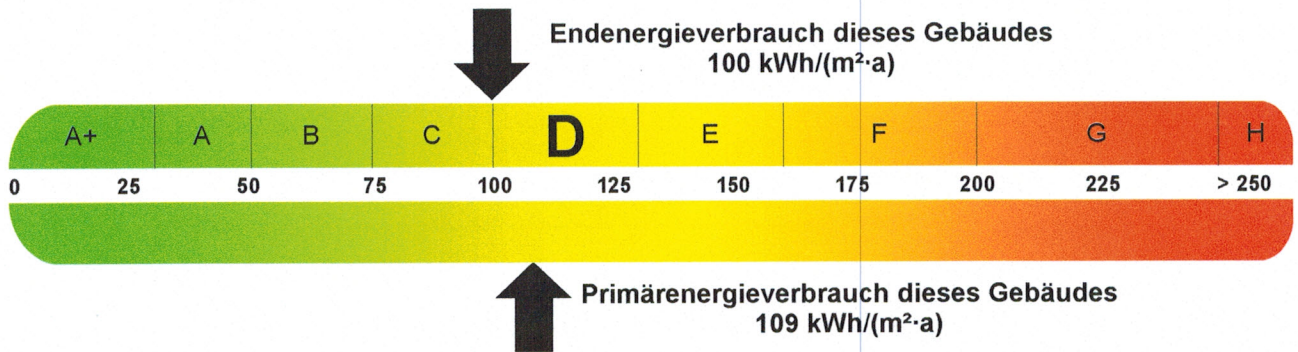
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2018-002348538

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



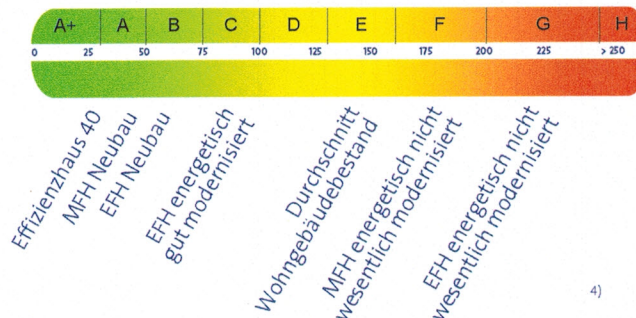
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

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