

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Schnaittach

### Haus zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-428255

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **700.000 €**

91220 Schnaittach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	984,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Erdgeschossbereich findet man neben der Küche einen gemütlichen und großen Essbereich vor. 2018 wurde im oberen Bereich alle Innentüren gewechselt. Vom großen und hellen Essbereich aus geht es in den schönen Garten mit einer überdachten Terrasse mit offenem Kamin. In der oberen Wohnebene befinden sich 4 Zimmer und ein Badezimmer mit Duschkabine und Badewanne und außerdem ein Gäste-WC. Im Wohnzimmer 47 m<sup>2</sup> befindet sich ein geschlossener Kamin. In der Küche gibt es noch eine angefügte Abstellkammer.

Die untere Wohnebene bietet 3 Räume, welche optimal als Gäste- oder Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer genutzt werden können oder in eine separate Wohnung umgebaut werden kann und das Dachgeschoss ist isoliert. Eine Dusche mit WC steht im unterem Bereich mit zur Verfügung genauso wie ein technischer Keller mit Fahrradraum, Lagerraum, Heizraum und Trockenraum. Im Oktober 2025 wurde der Heizkasten der Gasheizung komplett erneuert. Fenster wurden Komplet mit 3-fach Verglasung in Jahr 2022 ausgetauscht.

Gleich neben dem Haus befindet sich eine neu gebaute Doppelgarage(2021) eine große Einfahrt bieten geschützte Plätze für den eigenen PKW und für die der Gäste. Elektroantrieb für das Auto.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Dieses schön geschnittene Doppelhäftenhaus wartet auf seine neuen Eigentümer in Schnaittach mit einer wundervollen Lage in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet. Umgeben von Natur - gleichzeitig nur knapp eine halbe Stunde von Nürnberg entfernt. Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend in Schnaittach, die Ihnen Folgendes bietet:

- Natur vor der Tür: Erkunden Sie die Wanderwege, Radstrecken und grünen Landschaften der Region.
- Nah am Leben: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell und gut erreichbar.
- Gute Anbindung: In nur ca. 25 Minuten sind Sie in Nürnberg - bequem mit dem Auto oder der Bahn circa 40 min.
- 10 min Weg zum Bahnhof (800m)
- Edeka in 350m Entfernung
- Das Beste aus beiden Welten: eine herrlich ruhige Lage, die Ihnen gleichzeitig Stadt Nähe bietet. Die perfekte Mischung aus Erholung und Anbindung zur Stadt.

Überzeugen Sie sich einfach selbst von diesem tollen Immobilienangebot und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



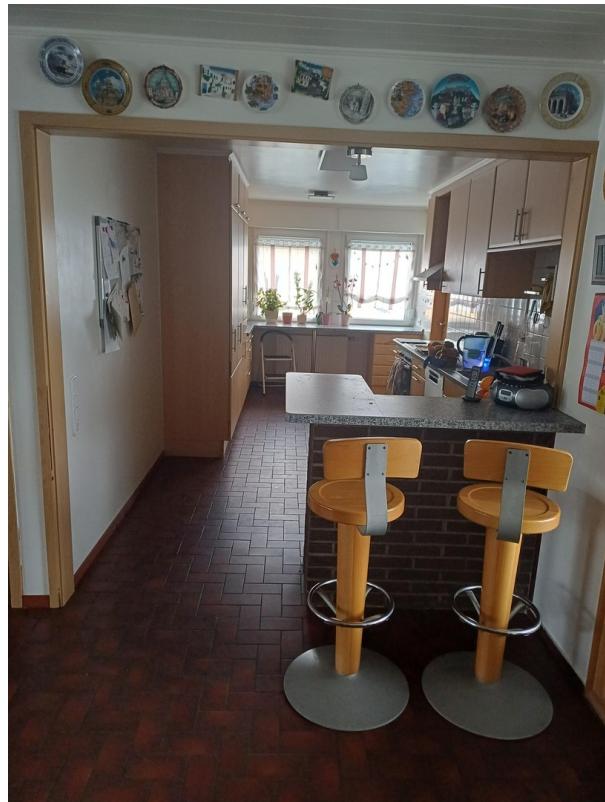
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



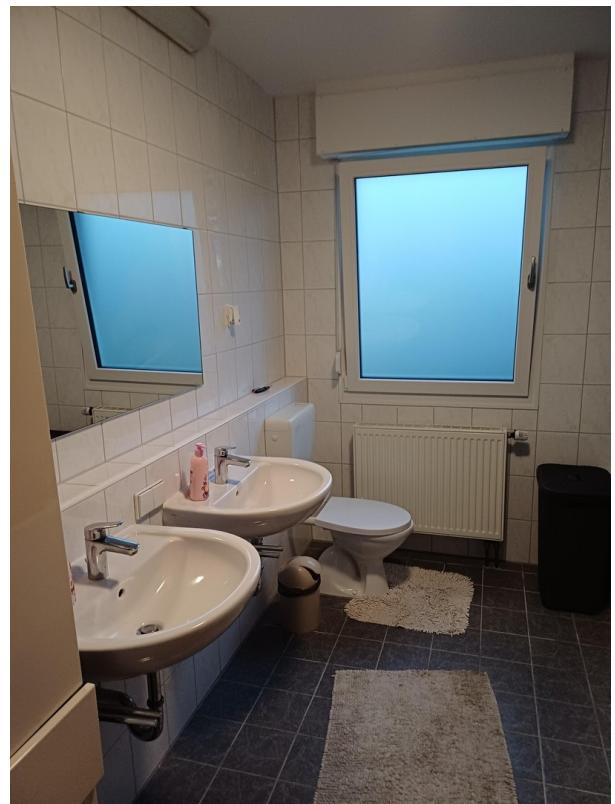
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



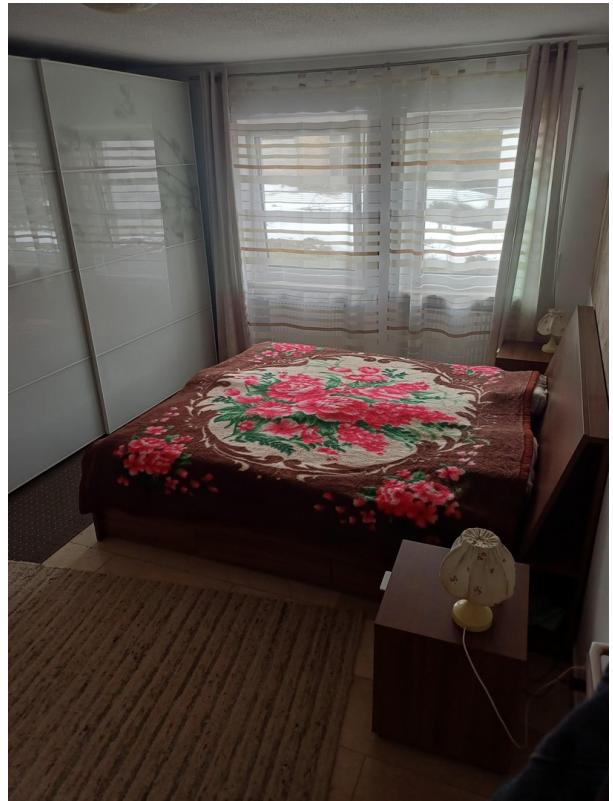
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 10.10.2035  
Registriernummer: BY-2025-006001704

**Gebäude**

Gebäudetyp	Einzel eingebautes Gebäude	
Adresse	Drosselweg 3a, 91220 Schnaittach	
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1971 das Anwesen wurde laufend saniert	
Baujahr Wärmeversorger <sup>2,3</sup>	2025 Gasbrennwertfeuerstätte, 2019 Heizkamin	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>1</sub> )	198 m <sup>2</sup>	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt

**Wesentliche Energieliefer für Wärmeversorger<sup>2</sup>**

Art: Erdgas	Endgas
-------------	--------

**Erneuerbare Energien**

Art: Biomasse fest	Vernwendung: Heizung
--------------------	----------------------

**Art der Lüftung<sup>4</sup>**

■ Fensterlüftung	□ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
□ Schachtlüftung	□ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

**Art der Kühlung<sup>5</sup>**

□ Passive Kühlung	□ Kühlung aus Strom
□ Gefrierfach Kälte	□ Kühlung aus Wärme

**Inspektionspflichtige Klimaanlagen<sup>6</sup>**

Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
-----------	---

**Anlass der Ausstellung des Energieausweises**

■ Neubau	■ Modernisierung	■ Sonstiges (freiwillig)
□ Vermietung/Verkauf		

**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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohlfahrtsflächen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erklärungen – siehe Seite 6). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf Basis der Annahmen des Energieverbrauchs des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch und Inhalt sind auf Seite 3 dargestellt.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

**Datenherhebung** Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

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

**Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)**

Eigentümer  
Walter Summeler  
Sicherberg 27  
91220 Schnaittach

**Unterschrift: Walter Summeler**  
Eigentümer (W.W.)  
Sicherberg 27  
91220 Schnaittach  
Telefon: 09130/923456  
Fax: 09130/923456  
E-Mail: wsummeler@t-online.de

<sup>1</sup> nur im Falle § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG erlaubt  
<sup>2</sup> Maximalgrenzen möglich  
<sup>3</sup> nur im Falle § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG  
<sup>4</sup> Werte der Energieverbrauchsangaben für Wärmeversorger und Wärmeabnehmer  
<sup>5</sup> Werte der Energieverbrauchsangaben für Wärmeversorger und Wärmeabnehmer  
<sup>6</sup> Werte der Energieverbrauchsangaben für Wärmeversorger und Wärmeabnehmer

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: BY-2025-006001704

**Energieverbrauch**

Treihausgasemissionen 31,1 kg CO <sub>2</sub> -Äquivalent(m <sup>2</sup> ·a)										
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 175,7 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)										
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250
148,2 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)										

**Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes** 175,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** (Flächengröße in Immobilienräumen) 175,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	Energiequelle <sup>1</sup>	Primärenergieverbrauch (kWh)	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Wärmeversorgung (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
13.12.2021 - 20.12.2022	Erdgas	1,100	25,369	4,056	21,313	1,11
21.12.2022 - 17.12.2023	Erdgas	1,100	22,273	3,898	18,337	1,11
18.12.2023 - 16.12.2024	Erdgas	1,100	21,224	3,968	17,256	1,11
13.12.2021 - 20.12.2022	Holz	0,200	9,000	0	9,000	1,11
21.12.2022 - 17.12.2023	Holz	0,200	9,000	0	9,000	1,11
18.12.2023 - 16.12.2024	Holz	0,200	9,000	0	9,000	1,11

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250
Emissionsfreies Erdgas	Min. Heizöl	Erdgas (Vergleichswert)	Min. Fernwärme	Min. Wärmeversorgung	Min. Wärmeabnehmer					

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll auf Basis eines anderen Wärmeabnehmers die Nahwärme eines Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise 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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Basis und spezielle Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>1</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich andändernden Nutzerverhältnissen vom angegebenen Energieverbrauch ab.

geheizte Räume auch Liegenschaftsräume, Warmwasser oder Kühlschränke in kein EH1 Erdkessel, MPV Mittelpunktsheizung