

# 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 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	208,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m²	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\*2 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 Stadtnähe 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/(m²a)
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 Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 10.10.2035 Registriernummer: BY-2025-00601704 1

### Gebäude

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude
Adresse	Drosselweg 3a, 91220 Schnaitach
Gebäudeteil	Classess Gebäude
Baujahr Gebäude	1997 das Anwesen wurde laufend saniert
Baujahr Wärmeerzeuger	2025 Gasdrehmomentvorstufe, 2019 Heizkessel
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudeheizfläche (A <sub>H</sub> )	188 m² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt

Wesentliche Energieträger für Heizung: Erdgas

Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Erdgas

Erneuerbare Energien

Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	Verwendung: Heizung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gefälle-Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	

Inspektionspflichtige Klimaanlage: Anzahl: 0 Nichtes Fälligkeitdatum der Inspektion: Sonstiges (freiwillig)

Anlass der Ausstellung des Energieausweises: ☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☒ Vermarktung/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 Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 6). 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen 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):  
 Energieberater  
 Walter Summerer  
 Söcherberg 27  
 91220 Schnaitach

Unterschrift: *Walter Summerer*  
 Söcherberg 27  
 91220 Schnaitach  
 Ausstellungsdatum: 09.10.2025  
 Fax: 09153925485

Nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzuhalten  
 Nachrüstungen möglich  
 Bei klimatisierten Räumen der Übergewässer  
 Nachrüstungen oder kontrollierte Lüftung- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2025-00601704 3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 31,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 175,7 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 148,2 kWh/(m²·a)

### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Hinweis: Angabe in Immobilienanzeigen) 175,7 kWh/(m²·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
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	3.906	18.367	1,11	
18.12.2023	16.12.2024	Erdgas	1,100	21.224	3.859	17.365	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

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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>H</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 ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Angewandte nach Landesrechtliche, Warmwasser- oder Kälteprodukt in kWh  
 kWh Erdgasverbrauch, kWh Heizölverbrauch