

Exposé

Doppelhaushälfte in Schnaittach Haus zu verkaufen ohne Makler



Objekt-Nr. OM-428255

Doppelhaushälfte

Verkauf: **593.000 €**

91220 Schnaittach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	984,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	270,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Makler anfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Charmantes Doppelhufe in ruhiger Lage von Schnaittach – Natur & Stadtnähe perfekt kombiniert

Hausbeschreibung:

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet viel Platz für Familie und Gäste.

Erdgeschoss:

Großzügiger und gemütlicher Essbereich

und offene Küche mit angrenzender Abstellkammer

Zugang zum Garten mit überdachter Terrasse und offenem Kamin – perfekt für entspannte Stunden im Freien

Vier gut geschnittene Zimmer

Badezimmer mit Duschkabine und Badewanne

Separates Gäste-WC

Helles Wohnzimmer (ca. 47 m²) mit geschlossenem Kamin

Untergeschoss / untere Wohnebene:

Drei weitere Räume ideal für Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer

Möglichkeit zur Schaffung einer separaten Wohneinheit zum ausbauen möglich.

Dusche mit WC

Technischer Keller mit Fahrradraum, Lagerraum, Heizraum und Trockenraum

Modernisierungen & Highlights:

Dachgeschoss: bereits isoliert in 2017

Heizkasten der Gasheizung komplett erneuert (Oktober 2025)

Moderne 3-fach-verglaste Fenster (2022)

Glasfaseranschluss – ideal für Homeoffice (2024)

Alle Innentür im EG 2018 erneuert

Neue Doppelgarage neben dem Haus (Baujahr 2021) mit Elektro-Garagentor und großzügiger Einfahrt

Umgebung & Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten: Edeka nur 350 m entfernt

Schulen, Kindergärten und Ärzte in unmittelbarer Nähe

Natur pur und trotzdem Stadt nah: Nürnberg in ca. 25 Minuten mit dem Auto, Bahnhaltestelle ca. 8 min. zu Fuß erreichbar

Kontakt & Besichtigung:

Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Immobilienangebot. Besichtigungen sind ausschließlich nach vorheriger schriftlicher oder telefonischer Terminvereinbarung möglich.

Telefon: 0176 63625715 Fr. Koschelev

Bitte keine Makler anfragen.

Ausstattung

Makler anfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Besichtigungen sind ausschließlich nach vorheriger schriftlicher oder telefonischer Terminvereinbarung möglich. Telefon: 017663625715

Stichworte

Wohnfläche: 208,00 m²

Nutzfläche: 62,00 m²

Esszimmer: 1 (22,00 m²)

Küche: 1 (15,00 m²)

Wohnzimmer 1 (47,00 m²)

Anzahl der Schlafzimmer: 6

Anzahl der Badezimmer: 2

Anzahl der separaten WCs: 1

Anzahl Terrassen: 1

Entfernung zum Kindergarten: ca. 0,900 km

Entfernung zur Grundschule: ca. 0,950 km

Entfernung zur Autobahn: ca. 1.80 km

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, Ärzte, 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.

Natur direkt vor der Haustür: Zahlreiche Wander- und Radwege sowie weitläufige Grünflächen laden zu aktiver Erholung ein.

Familienfreundliche Umgebung: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell und bequem erreichbar.

Optimale Anbindung: In ca. 25 Minuten erreichen Sie Nürnberg mit dem Auto, mit der Bahn in etwa 40 Minuten.

Bahnhof fußläufig erreichbar: Nur ca. 800 Meter (etwa 10 Gehminuten).

Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe: Ein Edeka-Markt befindet sich nur 350 Meter entfernt.

Hier genießen Sie die Ruhe eines gewachsenen Wohngebiets und profitieren gleichzeitig von der Nähe zur Metropolregion Nürnberg – eine ideale Mischung aus Erholung und urbaner Anbindung.

Bitte keine Makler anfragen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Immobilienangebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Gerne können Sie vorab einen Termin über WhatsApp unter 0176 63625715 (Frau Koschelev) vereinbaren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 7a ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, revidiert am 16.10.2023

Registriernummer: BY-2025-00601704

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes 175,7 kWh/(m²·a)

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 31,1 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

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

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

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

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieerzeuger ¹	Primärenergieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	klima-faktor	
13.12.2021 bis 20.12.2022	Endgas	1.100	25.399	4.056	21.313	1,11
21.12.2022 bis 17.12.2023	Endgas	1.100	22.273	3.928	18.327	1,11
18.12.2023 bis 16.12.2024	Endgas	1.100	21.204	3.959	17.266	1,11
13.12.2021 bis 20.12.2022	Holz	0,200	9,000	0	9,000	1,11
21.12.2022 bis 17.12.2023	Holz	0,200	9,000	0	9,000	1,11
18.12.2023 bis 16.12.2024	Holz	0,200	9,000	0	9,000	1,11

Vergleichswerte Endenergie²

Die Modellwerte ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizbrennstoff 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.

¹ gegebenenfalls auch Leerlaufverbrauch, Warmwasser- oder Kälteerzeuger in kWh
² EHI: Erdgas/Heizöl, EHI: Holz/Heizöl, EHI: Holz/Heizöl/Photovoltaik, Öl/Heizöl, Öl/Heizöl/Photovoltaik, Öl/Heizöl/Photovoltaik/Wärmepumpe, EHI: Erdgas/Heizöl/Wärmepumpe, EHI: Erdgas/Heizöl/Wärmepumpe/Photovoltaik

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_n) 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.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 7a ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, revidiert am 16.10.2023

Gültig bis: 10.10.2035

Registriernummer: BY-2025-00601704

Gebäude

Gebäudeart	Einseitig angebautes Gebäude	
Adresse	Drosselweg 3a, 91220 Schnaittach	
Gebäudeart ¹	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ²	1974 das Anwesen wurde laufend saniert	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,3}	2025 Gasbrennwertkessel, 2019 Heizkammer	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _n)	198 m²	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieerzeuger für Heizung ⁴	Endgas	
Wesentliche Energieerzeuger für Warmwasser ⁴	Endgas	
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse fest	Verwendung: Heizung
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁶	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geleitetes Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁷	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitstermin der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (heißt/wird)

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 überschlägliche 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

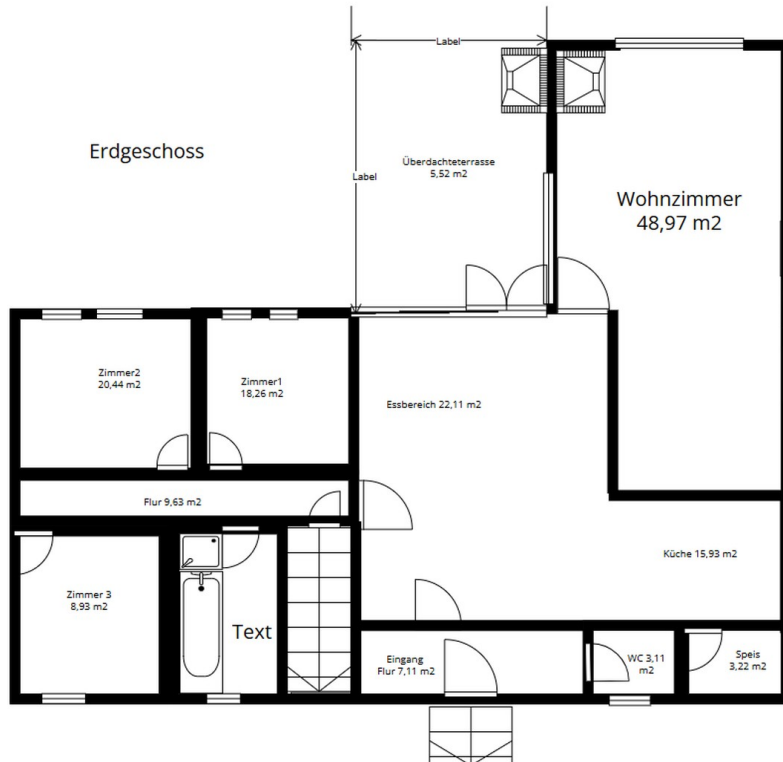
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

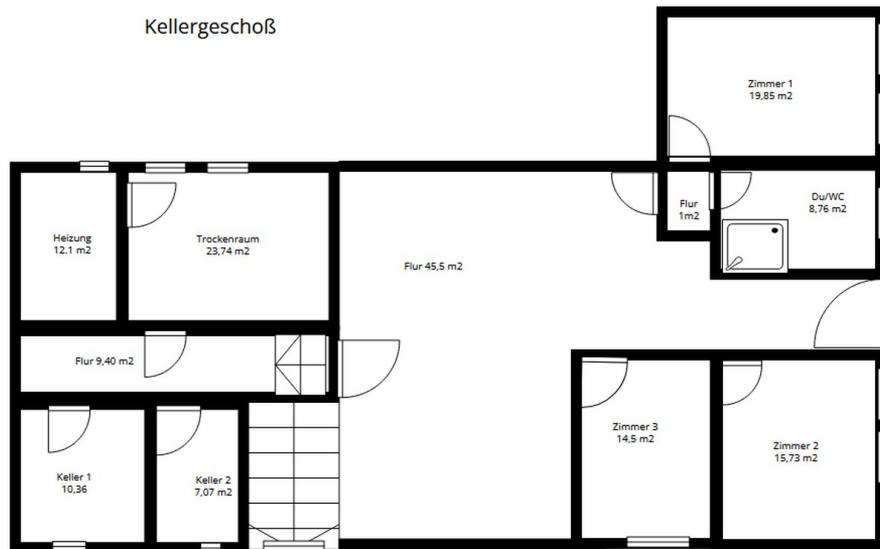
Energieberater
 Walter Summerer,
 Sachsenberg 27
 91220 Schnaittach

Walter Summerer
 Unternehmensnummer: 153925465
 Sachsenberg 27
 91220 Schnaittach
 Fon: 0914397404
 Fax: 09153925465
 E-Mail: 09153925465@ohne-makler.net

¹ nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG erhaltene Nachweise erfordern
² bei Wärmepumpe Baujahr der Wärmepumpe
³ bei Wärmepumpe Baujahr der Wärmepumpe
⁴ Kleinanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

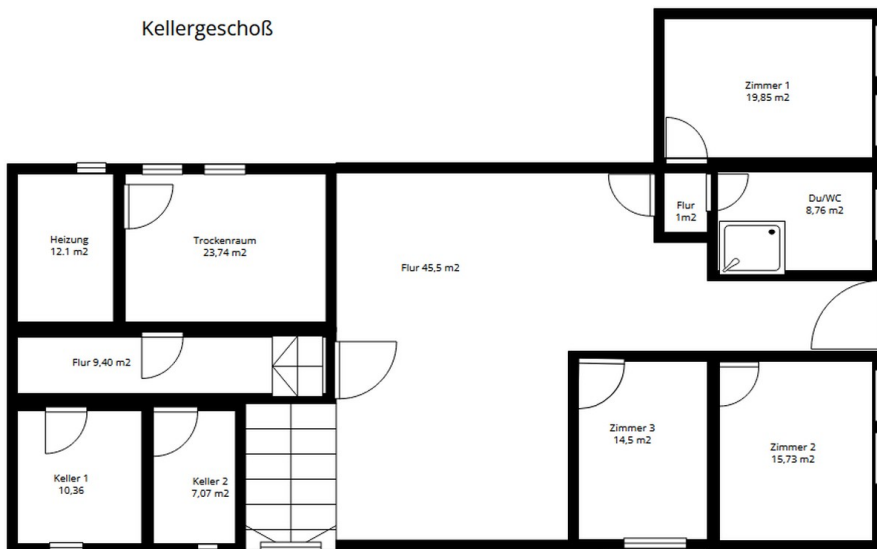


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Kellergeschoß



Erdgeschoss

