

Exposé

Maisonette in Nürnberg

Hochwertige Neubau-Maisonettewohnung – Wohnkomfort auf zwei Ebenen



Objekt-Nr. OM-435139

Maisonette

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Stolz

Lindenplatz 12a
90455 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	01.12.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	143,14 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	55,14 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

5-Zimmer – 143,14 m² Wohnfläche & 40,30 m² voll ausgebaute Spitzböden – Terrasse & Balkon – Aufzug – Stellplatz & Duplexparker – KfW 40 EE – Baujahr 2024 – provisionsfrei vom Eigentümer

Diese außergewöhnliche 5-Zimmerwohnung verbindet das Gefühl eines eigenen Hauses mit modernem Neubaukomfort. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien und zwei Außenbereiche schaffen ein Wohnambiente auf hohem Niveau. Perfekt für Paare, Familien oder alle, die Wert auf gehobenes Wohnen legen.

Die Maisonettewohnung befindet sich in einem modernen 5-Parteien-Haus mit Aufzug in begehrter Lage von Nürnberg-Katzwang. Sie wurde als Architektenwohnung geplant und besticht durch einen durchdachten Grundriss auf 143,14 m² Wohnfläche im Dachgeschoss sowie weitere 40,30 m² voll ausgebaute Spitzböden.

Das offene und im Dachgeschoss barrierefreie Wohnkonzept wird ergänzt durch eine großzügige und lichtdurchflutete Raumgestaltung, hochwertige Materialien sowie maßgefertigte Einbaumöbel. Neben den vorhandenen Wohnräumen und Bädern, bietet die Wohnung ausreichend zusätzlichen Stauraum in Speisekammer, Abstellraum und Technikräumen. Die Wohnung verfügt über eine sonnige Terrasse in West-Ausrichtung, einen Südbalkon, einen Stellplatz mit Wallbox-Vorbereitung, einen weiteren Duplexparker sowie zwei Kellerräume.

Die untere Ebene wird durch den Eingangsbereich geteilt und bietet auf der einen Seite einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, eine offene Küche mit angrenzender Speisekammer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Über eine Stahltreppe mit Glasgeländer und Beleuchtung gelangt man in das voll ausgebaute Büro bzw. Gästezimmer mit separatem Abstellraum, der ausreichend Platz für einen begehbaren Kleiderschrank bietet.

Auf der anderen Seite des einladenden Eingangsbereichs befindet sich der private Bereich mit Schlafzimmer und Balkon sowie Ankleide, Kinderzimmer und einem Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und einem exklusiven, maßangefertigten Corian-Waschtisch. Über eine elegante Treppe gelangt man in der oberen Ebene zu einem ebenfalls voll ausgebauten, zweiten Büro, das durch den vorbereiteten Saunaanschluss auch als Wellnessraum genutzt werden kann.

Das 2024 als KfW 40EE-Effizienzhaus errichtete Gebäude kombiniert eine hochgedämmte Gebäudehülle mit moderner, regenerativer Energietechnik. Betriebskosten werden deutlich reduziert, der Energiebedarf wird überwiegend durch erneuerbare Quellen gedeckt – für eine nachhaltige, klimafreundliche und wirtschaftliche Nutzung.

Durch die Maisonette-Struktur entsteht ein „Haus-im-Haus“-Gefühl mit klar getrennten Wohn- und Privatbereichen ohne im Alltag „auf der Treppe“ zu leben – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Privatsphäre legen. Hochwertige Materialien und moderne Architektur schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Zielgruppe

Die Wohnung richtet sich an anspruchsvolle Eigennutzer, insbesondere Paare, Familien mit Platzbedarf und qualitätsbewusste Best Ager. Durch die Neubauqualität, die Smart-Home-Ausstattung und die attraktive Lage ist sie zudem für Kapitalanleger interessant, die Wert auf Wertstabilität und Vermietbarkeit legen.

Ausstattung

Raum & Architektur

- Architektenplanung mit modernem Maisonette-Grundriss
- Großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich
- Schlafzimmer mit getrenntem Ankleidebereich

- Flexible Nutzung für Homeoffice, Hobbies oder Gästezimmer

Materialien & Design

- Echtholzparkett in allen Räumen
- Design-Bäder mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen
- Hochwertige Sanitärausstattung (Keuco, Kaldewei, Planit, Villeroy&Boch, Burgbad)
- Eine stilvolle Loft-Tür (Hörmann) trennt Wohn- und Privatbereich
- Vom Schreiner maßgefertigte Einbaumöbel in der Ankleide sowie im Bad

Technik & Komfort

- Smart-Home-System - free@home (Busch-Jaeger)
- Video-Türsprechanlage für Sicherheit & Komfort (Busch-Jaeger)
- Fußbodenheizung im Dachgeschoß
- Dreifachverglaste Fenster
- Raffstores (Warema)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Vallox)
- Aufzug (Schindler)
- Saunavorbereitung

Nachhaltigkeit

- KfW-40-EE-Standard
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (IDM)
- Vollwärmeschutz
- Geringe Betriebskosten

Parken & Nebenflächen

- Stellplatz mit Wallbox-Vorbereitung
- Duplexparker (Wöhr)
- Zwei Kellerräume
- Fahrradkeller
- Abstell- & Technikräume
- Spielplatz für die Hausgemeinschaft

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt ohne Maklerprovision direkt durch die Eigentümer. Zur Wahrung eines effizienten Verkaufsprozesses bitten wir Interessenten bis zur Besichtigung um eine Finanzierungsbestätigung oder einen entsprechenden Kapitalnachweis. Von Makleranfragen bitten wir abzusehen.

Lage

Nürnberg-Katzwang zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Süden Nürnbergs mit hoher Lebensqualität. Der Stadtteil kombiniert ruhiges Wohnen im Grünen mit städtischer Abwechslung, sehr guter Infrastruktur und schneller Anbindung an die Nürnberger Innenstadt, das Stadtzentrum Schwabach sowie die Metropolregion.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte, Hallenbad, Grundschule, Kindergarten und Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Zudem bieten Grünflächen und Wege sowie der unmittelbar benachbarte Main-Donau-Kanal Raum für ausgiebige Spaziergänge in der Natur.

Öffentliche Verkehrsmittel und die Anbindung an die Autobahn gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit. Katzwang ist somit perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die eine harmonische Mischung aus Ruhe und städtischer Nähe suchen.

Entfernungen & Fahrzeiten

- Nürnberg Hauptbahnhof: ca. 12 km, ca. 20–25 Minuten mit dem Auto
- Nürnberger Altstadt / Hauptmarkt: ca. 11–13 km, ca. 20–30 Minuten mit dem Auto
- Nürnberg Flughafen: ca. 20–22 km, ca. 25–30 Minuten mit dem Auto
- Schwabach: ca. 5 km, ca. 10 Minuten mit dem Auto
- Brombachsee: ca. 35 km, ca. 25–30 Minuten mit dem Auto

Öffentlicher Nahverkehr

- S-Bahn-Station Katzwang (S2): ca. 1–2 km, ca. 3–5 Minuten mit dem Auto
- Fahrzeit zum Hauptbahnhof: ca. 15–20 Minuten
- Buslinien 52, 62 und 662 in fußläufiger Entfernung mit Anschluss an das U- und S-Bahn-Netz

Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur:

- Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken sowohl fußläufig als auch schnell mit dem PKW erreichbar
- Schulen, Kindergärten, Ärzte, Sportvereine, Hallenbad und Gastronomieangebote im direkten Umfeld

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse (Zugang Wohnzimmer)

Exposé - Galerie



Terrasse (Zugang Wohnzimmer)



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Speisekammer



Bad im Wohnbereich



Bad im Wohnbereich

Exposé - Galerie



Gästezimmer / Büro 1



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Loft-Tür



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon (Zugang Schlafzimmer)

Exposé - Galerie



Ankleidebereich



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad im Privatbereich

Exposé - Galerie

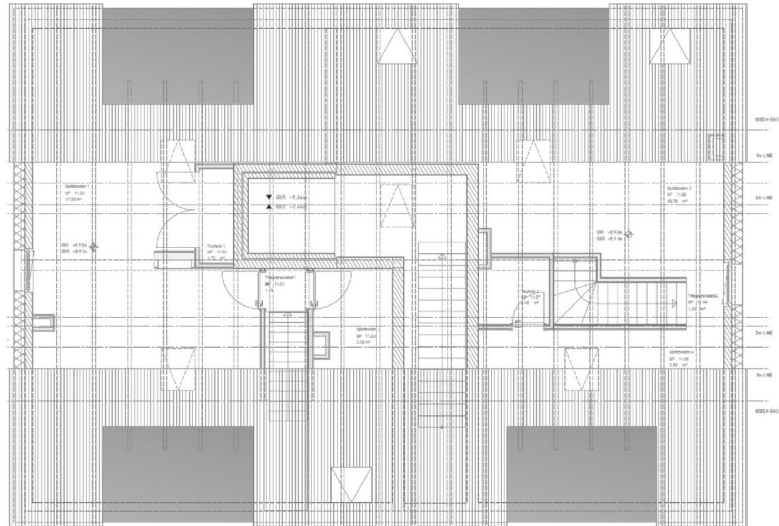


Büro 2



Treppe Büro 2

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

		Fläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	Wohnen/Essen/Kochen	56,53 m ²	56,53 m ²	
	Kinderbad	7,96 m ²	7,96 m ²	
	Abstellraum	2,06 m ²	2,06 m ²	
	Flur	17,27 m ²	17,27 m ²	
	Kinderzimmer	11,31 m ²	11,31 m ²	
	Schlafzimmer/Ankleide	22,85 m ²	22,85 m ²	
	Elternbad	8,87 m ²	8,87 m ²	
		<u>126,85 m²</u>	<u>126,85 m²</u>	
Spitzböden (voll ausgebaut)	Gästezimmer	17,00 m ²		17,00 m ²
	Vorraum	1,19 m ²		1,19 m ²
	Abstellraum	3,38 m ²		3,38 m ²
	Büro	14,56 m ²		14,56 m ²
	Technik 1	1,72 m ²		1,72 m ²
	Technik 2	2,45 m ²		2,45 m ²
		<u>40,30 m²</u>		<u>40,30 m²</u>
Außen	Terrasse	24,50 m ²	12,25 m ² (50%)	
	Balkon	8,07 m ²	4,04 m ² (50%)	
		<u>32,57 m²</u>	<u>16,29 m²</u>	
Keller	Keller 1	8,03 m ²		8,03 m ²
	Keller 2	6,81 m ²		6,81 m ²
		<u>14,84 m²</u>		<u>14,84 m²</u>
Summen		<u>214,56 m²</u>	<u>143,14 m²</u>	<u>55,14 m²</u>

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 16.05.2034

Registriernummer: BY-2024-005103712

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Lindenplatz 12a 90455 Nürnberg		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2024		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2024		
Anzahl der Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A _N)	964	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umweltwärme (L-W-WP)	Verwendung: Heizung und Warmwasserbereitung	
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> 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 dem GEG, 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 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)
Dipl.-Ing. (FH) Daniel Fischer
fhs ingenieur-gmbh
Wolfsleithe 6
90556 Cadolzburg

Unterschrift des Ausstellers


fhs ingenieur-gmbh
Technische Zeichnung
1:1
16.10.2023

Ausstellungsdatum 16.05.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

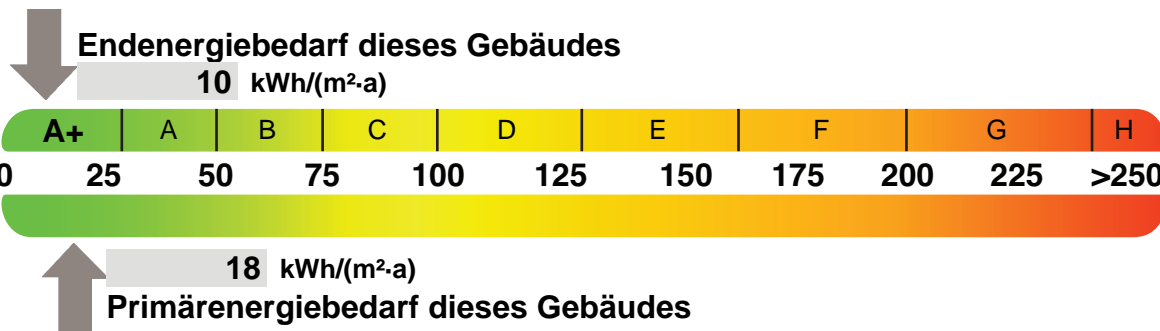
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005103712

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 5,71 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 18 kWh/(m²·a) Anforderungswert 45 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,21 W/(m²·K) Anforderungswert 0,38 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

10 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
Geothermie oder Umweltwärme	100 %	100 %	100 %
	%	%	%
			100 %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
Summe ⁸ :	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

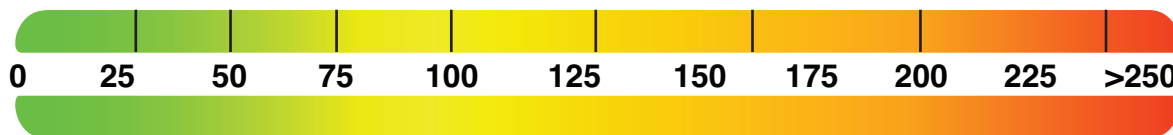
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005103712

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

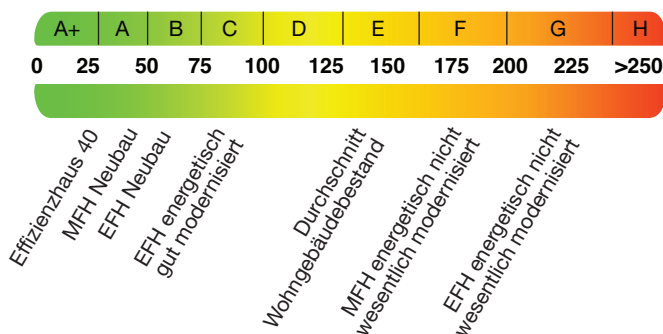
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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_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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2024-005103712

4

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
			<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 Einträge in Anlage

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:

Angabe hier nicht relevant

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

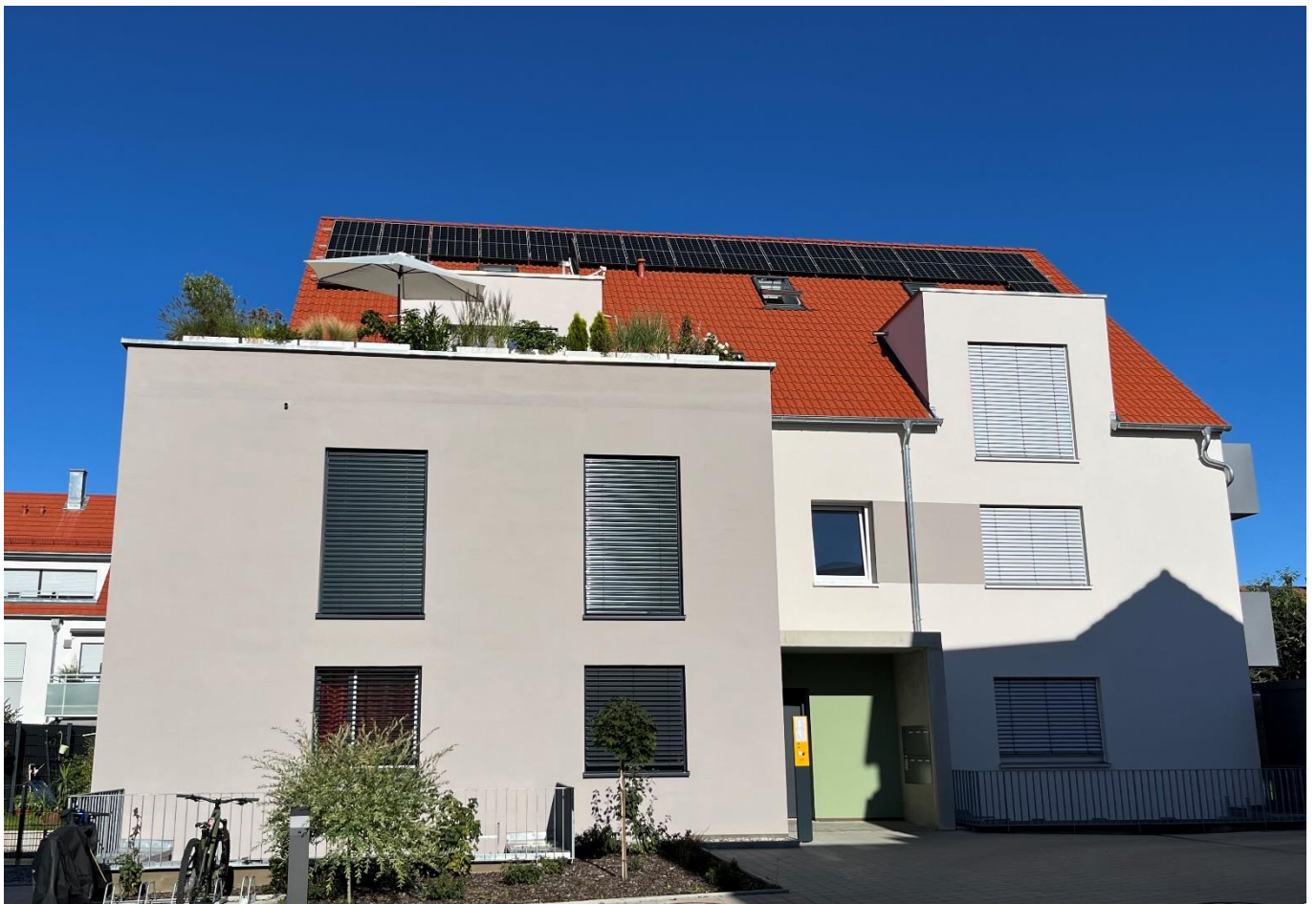
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé

Hochwertige Neubau-Maisonettewohnung – Wohnkomfort auf zwei Ebenen

Diese außergewöhnliche 5-Zimmerwohnung verbindet das Gefühl eines eigenen Hauses mit modernem Neubaukomfort. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien und zwei Außenbereiche schaffen ein Wohnambiente auf hohem Niveau. Perfekt für Paare, Familien oder alle, die Wert auf gehobenes Wohnen legen.



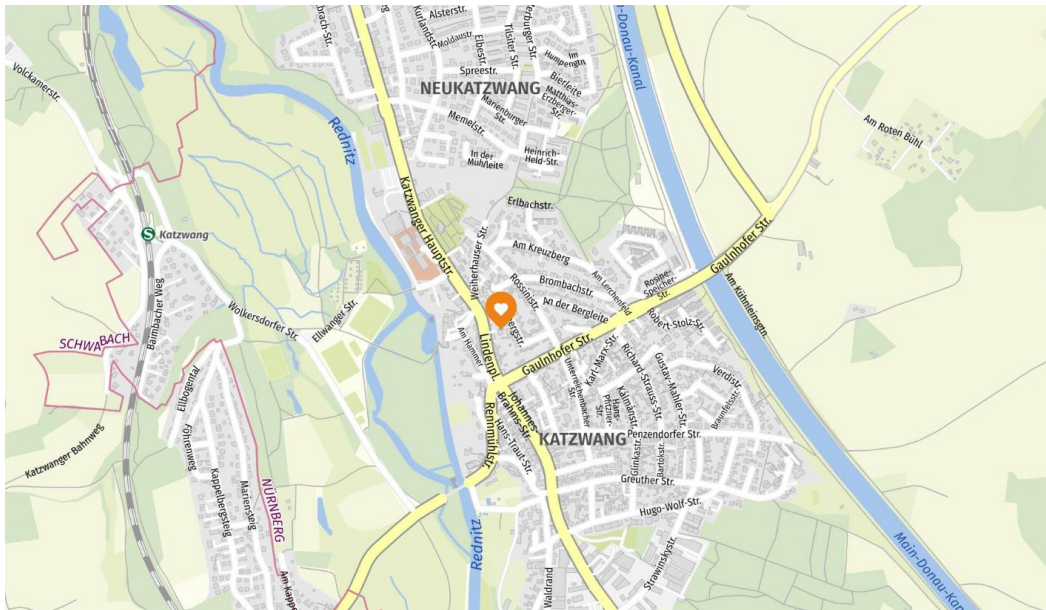
Adresse: Lindenplatz 12a, 90455 Nürnberg-Katzwang

5-Zimmer | 143,14 m² Wohnfläche & 40,30 m² voll ausgebaute Spitzböden | Terrasse & Balkon | Stellplatz & Duplexparker | KfW 40 EE | Baujahr 2024 | provisionsfrei vom Eigentümer

Kaufpreis: 890.000 € (provisionsfrei, von privat)

KONTAKT: FAMILIE STOLZ, TELEFON: 0176/831 511 97,
E-MAIL: ann-kristin.reinhard@web.de UND john-norman.stolz@web.de

Lage



Lagebeschreibung

Nürnberg-Katzwang zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Süden Nürnbergs mit hoher Lebensqualität. Der Stadtteil kombiniert ruhiges Wohnen im Grünen mit städtischer Abwechslung, sehr guter Infrastruktur und schneller Anbindung an die Nürnberger Innenstadt, das Stadtzentrum Schwabach sowie die Metropolregion.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte, Hallenbad, Grundschule, Kindergarten und Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Zudem bieten Grünflächen und Wege sowie der unmittelbar benachbarte Main-Donau-Kanal Raum für ausgiebige Spaziergänge in der Natur.

Öffentliche Verkehrsmittel und die Anbindung an die Autobahn gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit. Katzwang ist somit perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die eine harmonische Mischung aus Ruhe und städtischer Nähe suchen.

Entfernungen & Fahrzeiten

- Nürnberg Hauptbahnhof: ca. 12 km, ca. 20-25 Minuten mit dem Auto
- Nürnberger Altstadt / Hauptmarkt: ca. 11-13 km, ca. 20-30 Minuten mit dem Auto
- Nürnberg Flughafen: ca. 20-22 km, ca. 25-30 Minuten mit dem Auto
- Schwabach: ca. 5 km, ca. 10 Minuten mit dem Auto
- Brombachsee: ca. 35 km, ca. 25-30 Minuten mit dem Auto

Öffentlicher Nahverkehr

- S-Bahn-Station Katzwang (S2): ca. 1-2 km, ca. 3-5 Minuten mit dem Auto
- Fahrzeit zum Hauptbahnhof: ca. 15-20 Minuten
- Buslinien 52, 62 und 662 in fußläufiger Entfernung mit Anschluss an das U- und S-Bahn-Netz

Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur:

- Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken sowohl fußläufig als auch schnell mit dem PKW erreichbar
- Schulen, Kindergärten, Ärzte, Sportvereine, Hallenbad und Gastronomieangebote im direkten Umfeld

Objektbeschreibung

Die Maisonettewohnung befindet sich in einem modernen 5-Parteien-Haus mit Aufzug in begehrter Lage von Nürnberg-Katzwang. Sie wurde als Architektenwohnung geplant und besticht durch einen durchdachten Grundriss auf 143,14 m² Wohnfläche im Dachgeschoss sowie weitere 40,30 m² voll ausgebaute Spitzböden.

Das offene und im Dachgeschoss barrierefreie Wohnkonzept wird ergänzt durch eine großzügige und lichtdurchflutete Raumgestaltung, hochwertige Materialien sowie maßgefertigte Einbaumöbel. Neben den vorhandenen Wohnräumen und Bädern, bietet die Wohnung ausreichend zusätzlichen Stauraum in Speisekammer, Abstellraum und Technikräumen. Die Wohnung verfügt über eine sonnige Terrasse in West-Ausrichtung, einen Südbalkon, einen Stellplatz mit Wallbox-Vorbereitung, einen weiteren Duplexparker sowie zwei Kellerräume.

Die untere Ebene wird durch den Eingangsbereich geteilt und bietet auf der einen Seite einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, eine offene Küche mit angrenzender Speisekammer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Über eine Stahltreppe mit Glasgeländer und Beleuchtung gelangt man in das voll ausgebaute Büro bzw. Gästezimmer mit separatem Abstellraum, der ausreichend Platz für einen begehbaren Kleiderschrank bietet.

Auf der anderen Seite des einladenden Eingangsbereichs befindet sich der private Bereich mit Schlafzimmer und Balkon sowie Ankleide, Kinderzimmer und einem Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und einem exklusiven, maßangefertigten Corian-Waschtisch. Über eine elegante Treppe gelangt man in der oberen Ebene zu einem ebenfalls voll ausgebauten, zweiten Büro, das durch den vorbereiteten Saunaanschluss auch als Wellnessraum genutzt werden kann.

Das 2024 als KfW 40EE-Effizienzhaus errichtete Gebäude kombiniert eine hochgedämmte Gebäudehülle mit moderner, regenerativer Energietechnik. Betriebskosten werden deutlich reduziert, der Energiebedarf wird überwiegend durch erneuerbare Quellen gedeckt – für eine nachhaltige, klimafreundliche und wirtschaftliche Nutzung.

Durch die Maisonette-Struktur entsteht ein „Haus-im-Haus“-Gefühl mit klar getrennten Wohn- und Privatbereichen ohne im Alltag „auf der Treppe“ zu leben – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Privatsphäre legen. Hochwertige Materialien und moderne Architektur schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Zielgruppe

Die Wohnung richtet sich an anspruchsvolle Eigennutzer, insbesondere Paare, Familien mit Platzbedarf und qualitätsbewusste Best Ager. Durch die Neubauqualität, die Smart-Home-Ausstattung und die attraktive Lage ist sie zudem für Kapitalanleger interessant, die Wert auf Wertstabilität und Vermietbarkeit legen.

Ausstattung & Highlights

Raum & Architektur

- Architektenplanung mit modernem Maisonette-Grundriss
- Großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich
- Schlafzimmer mit getrenntem Ankleidebereich
- Flexible Nutzung für Homeoffice, Hobbies oder Gästezimmer

Materialien & Design

- Echtholzparkett in allen Räumen
- Design-Bäder mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen
- Hochwertige Sanitärausstattung (Keuco, Kaldewei, Planit, Villeroy&Boch, Burgbad)
- Eine stilvolle Loft-Tür (Hörmann) trennt Wohn- und Privatbereich
- Vom Schreiner maßgefertigte Einbaumöbel in der Ankleide sowie im Bad

Technik & Komfort

- Smart-Home-System - free@home (Busch-Jaeger)
- Video-Türsprechanlage für Sicherheit & Komfort (Busch-Jaeger)
- Fußbodenheizung im Dachgeschoß
- Dreifachverglaste Fenster
- Raffstores (Warema)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Vallox)
- Aufzug (Schindler)
- Saunavorbereitung

Nachhaltigkeit

- KfW-40-EE-Standard
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (IDM)
- Vollwärmeschutz
- Geringe Betriebskosten

Parken & Nebenflächen

- Stellplatz mit Wallbox-Vorbereitung
- Duplexparker (Wöhr)
- Zwei Kellerräume
- Fahrradkeller
- Abstell- & Technikräume
- Spielplatz für die Hausgemeinschaft



Wohnzimmer



Wohnzimmer



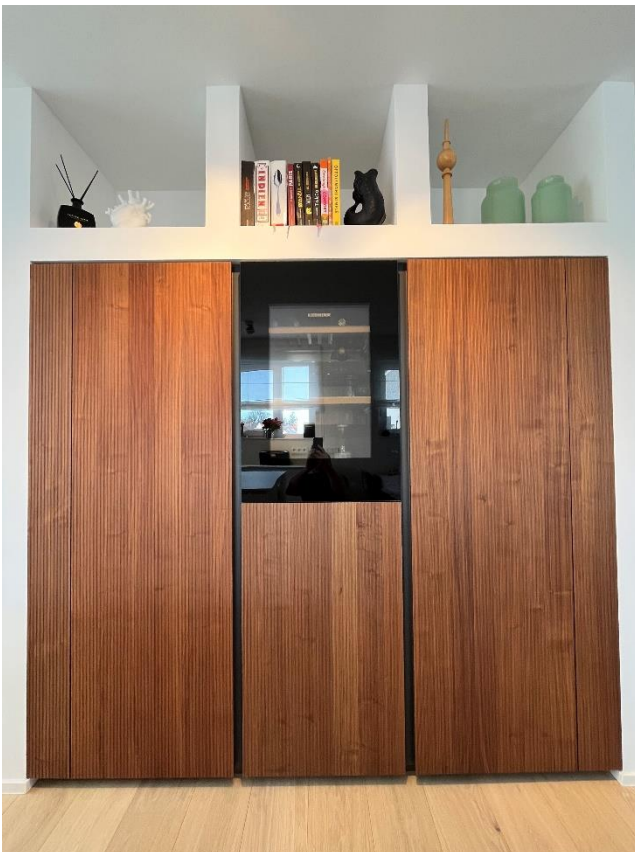
Terrasse (Zugang über Wohnzimmer)



Terrasse (Zugang über Wohnzimmer)



Küche



Küche



Essbereich



Speisekammer



Bad im Wohnbereich



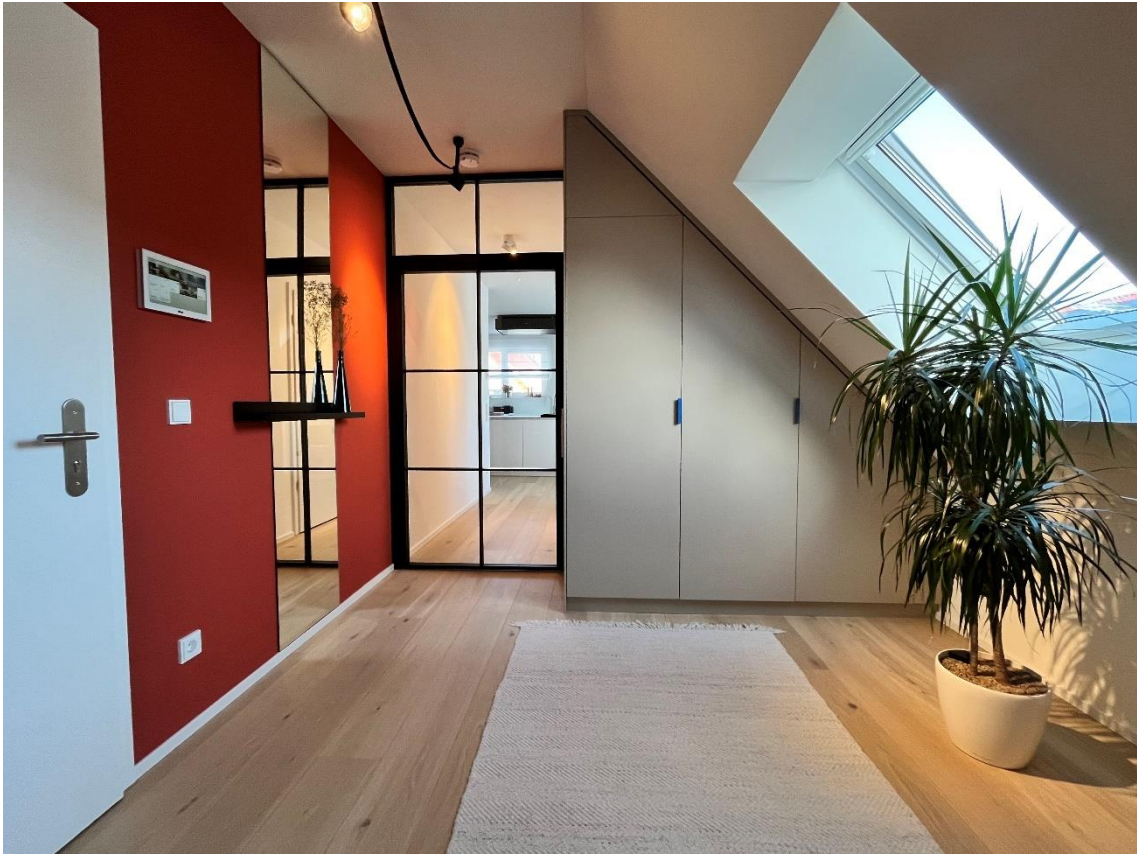
Bad im Wohnbereich



Gästezimmer / Büro 1



Eingangsbereich



Eingangsbereich mit Loft-Tür



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon (Zugang über Schlafzimmer)



Ankleidebereich



Kinderzimmer



Kinderzimmer



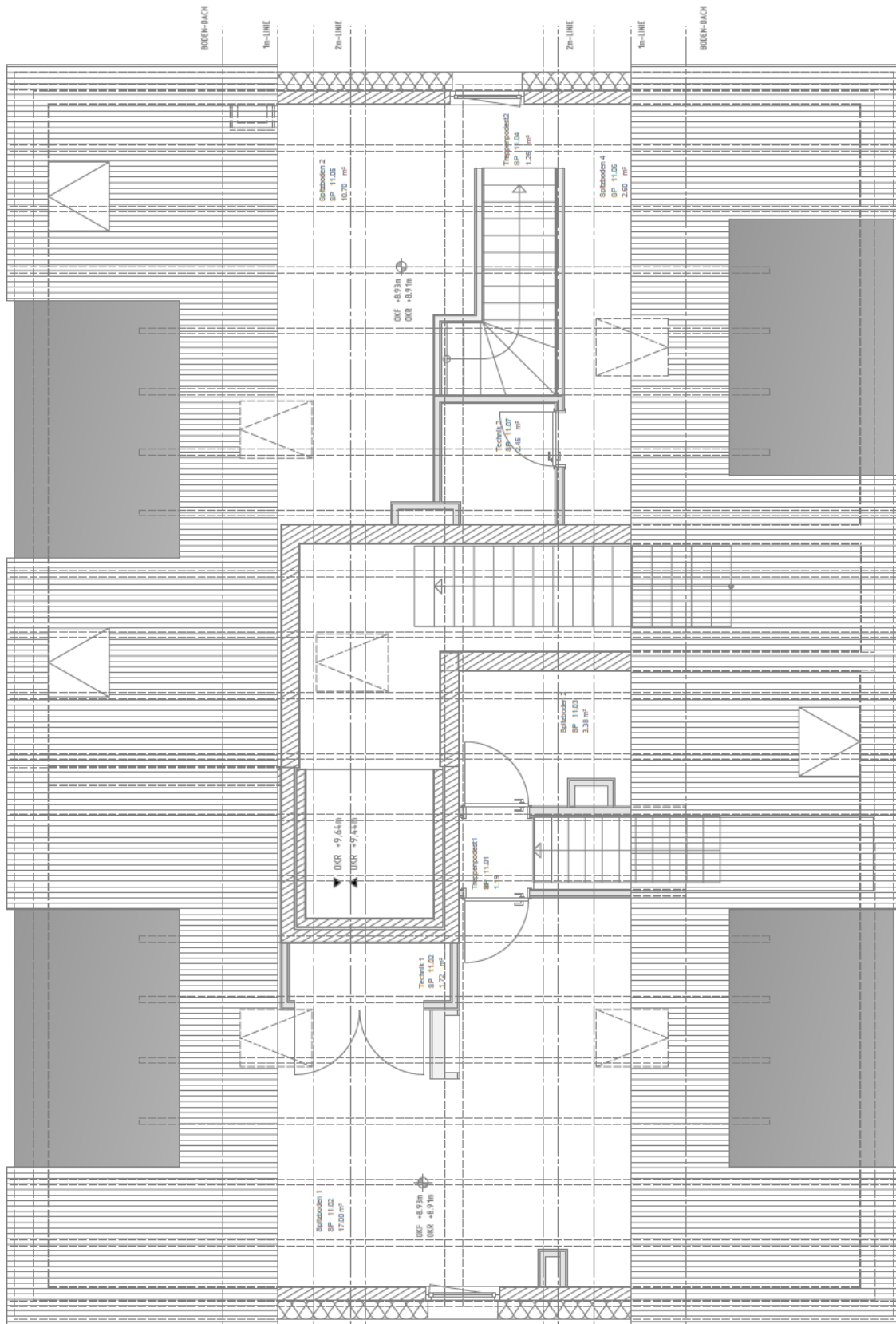
Bad im Privatbereich



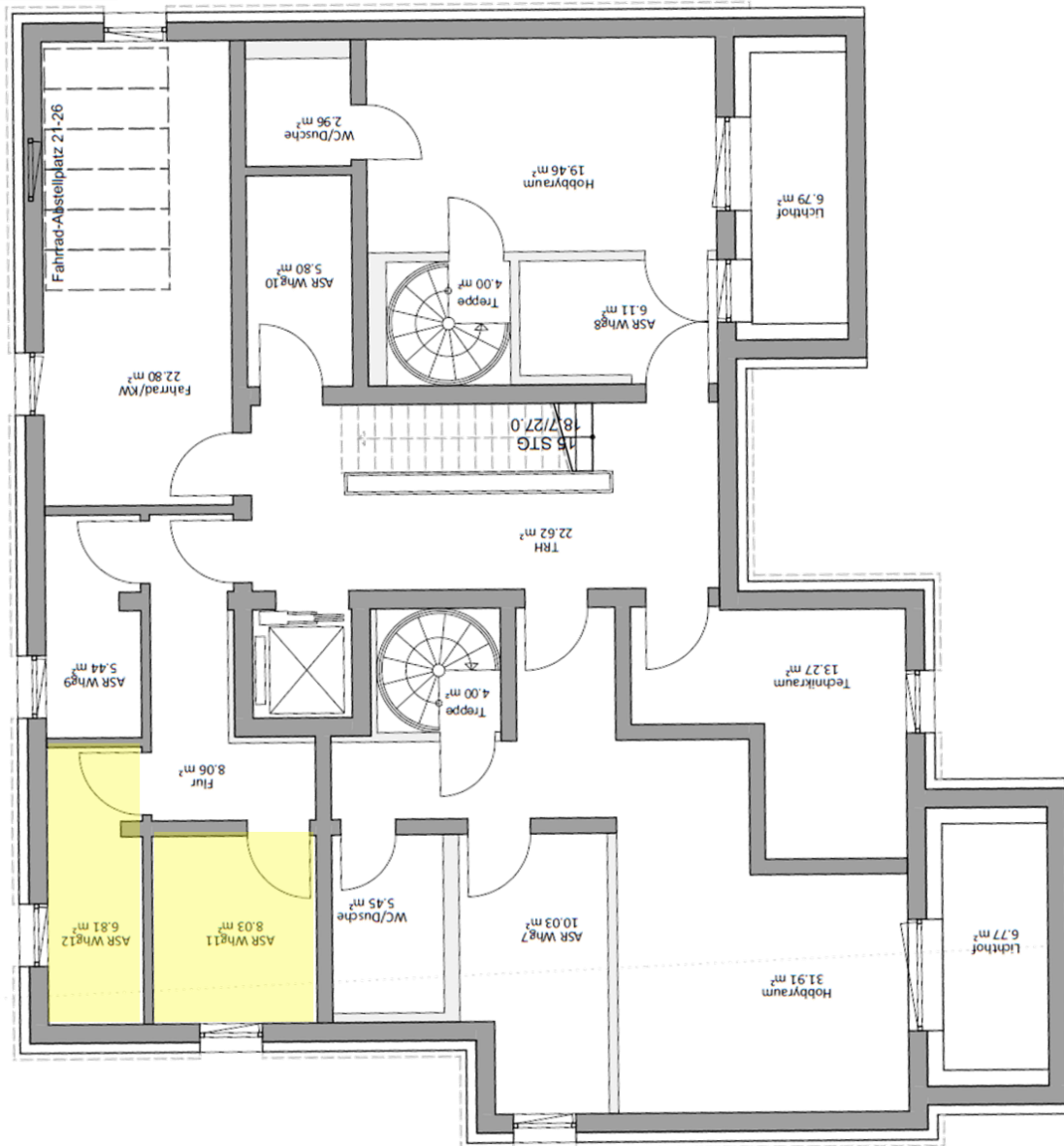
Büro 2



Treppe Büro 2



Grundriss Spitzböden



Grundriss Keller

		Fläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	Wohnen/Essen/Kochen	56,53 m ²	56,53 m ²	
	Kinderbad	7,96 m ²	7,96 m ²	
	Abstellraum	2,06 m ²	2,06 m ²	
	Flur	17,27 m ²	17,27 m ²	
	Kinderzimmer	11,31 m ²	11,31 m ²	
	Schlafzimmer/Ankleide	22,85 m ²	22,85 m ²	
	Elternbad	8,87 m ²	8,87 m ²	
		<u>126,85 m²</u>	<u>126,85 m²</u>	
Spitzböden (voll ausgebaut)	Gästezimmer	17,00 m ²		17,00 m ²
	Vorraum	1,19 m ²		1,19 m ²
	Abstellraum	3,38 m ²		3,38 m ²
	Büro	14,56 m ²		14,56 m ²
	Technik 1	1,72 m ²		1,72 m ²
	Technik 2	2,45 m ²		2,45 m ²
		<u>40,30 m²</u>		<u>40,30 m²</u>
Außen	Terrasse	24,50 m ²	12,25 m ² (50%)	
	Balkon	8,07 m ²	4,04 m ² (50%)	
		<u>32,57 m²</u>	<u>16,29 m²</u>	
Keller	Keller 1	8,03 m ²		8,03 m ²
	Keller 2	6,81 m ²		6,81 m ²
		<u>14,84 m²</u>		<u>14,84 m²</u>
Summen		<u>214,56 m²</u>	<u>143,14 m²</u>	<u>55,14 m²</u>

Wohnungsgröße

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Lindenplatz 12a, 90455 Nürnberg
Ortsteil	Katzwang

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis Wohnung	890.000 €
Kaufpreis Stellplatz & Duplexparker	30.000 €
Provision	Provisionsfrei, von privat
Verfügbar ab	Ab 01.12.2026
Aktuelle Nutzung	Eigennutzung
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143,14 m ²
Nutzfläche	55,14 m ² , darunter 40,30 m ² voll aus- gebaute Spitzboden
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Kellerräume	2
Anzahl zus. Abstellräume	4
Fahrradkeller	Ja

Bauweise

Baujahr	2024
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,65 m
Anzahl Etagen	2
Anzahl Wohneinheiten	5
Keller	Ja, vollunterkellert
Anzahl Parkmöglichkeiten	1 Duplexparker (Wöhr) 1 Außenstellplatz
Elektroinstallation	3- bzw. 5-adrig, Smart-Home-System (Busch-Jaeger: free@home),

Heizung & Lüftung

Baujahr Heizung	2024
Zentralheizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe (IDM)
Heizungsart	Fußbodenheizung im Dachgeschoss
Dezentrale Lüftung	Ja, Lüftungsanlage mit Wärmerück- gewinnung (Vallox)

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	1, ca. 24,50 m ²
Balkon	1, ca. 8,07 m ²
Aufzug	Ja (Schindler)
Bodenbeläge	Echtholzparkett und Feinsteinzeug
Einbaumöbel	Ja, Ankleide, Bad und Flur
Saunavorbereitung	Ja
Photovoltaik-Anlage	Ja, ca. 10.000 kWh/Jahr
Jalousien	Ja, mit elektrischen Raffstores
Dachflächenfenster	Ja, mit elektrischen Rollläden

Internet & Fernsehen

Anbindung	Glasfaser
Internetanbieter	Telekom, Vodafone, etc.
Fernsehanschluss	Satellit

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	16.05.2034
End-Energieverbrauch/-bedarf	10 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	A+

Kontakt & weitere Hinweise

Ansprechpartner	Ann-Kristin und John-Norman Stolz
E-Mail-Adresse	ann-kristin.reinhard@web.de und john-norman.stolz@web.de
Telefonnummer	0176/831 511 97
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu

Weitere Hinweise

Der Verkauf erfolgt ohne Maklerprovision direkt durch die Eigentümer. Zur Wahrung eines effizienten Verkaufsprozesses bitten wir Interessenten bis zur Besichtigung um eine Finanzierungsbestätigung oder einen entsprechenden Kapitalnachweis. Von Makleranfragen bitten wir abzusehen.