

Exposé

Einfamilienhaus in Weilersbach

**Einfamilienhaus – 6 Zimmer – 137 m² – Garten am
Weilersbach – von Privat**



Objekt-Nr. OM-440406

Einfamilienhaus

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
Michael

Am Fräuleinsgarten 5
91365 Weilersbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	391,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	137,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	46,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Von privat – keine Maklerprovision

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Weilersbach (ca. 10 Minuten nach Forchheim).

Die Immobilie bietet ca. 137 m² Wohnfläche auf einem 391 m² großen Grundstück und verteilt sich auf 6 Zimmer.

Wichtig:

Das Haus weist Modernisierungsbedarf auf und bietet dadurch viel Potenzial für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Highlights:

- 6 Zimmer mit guter Raumaufteilung
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- naturnahe Lage / Garten am Weilersbach
- Ausbaureserve im Dachgeschoss (ca. 18 m²)
- zusätzlicher Stauraum im Spitzboden
- zwei von außen zugängliche Kellerräume (ca. 5 m² und 23 m²)

Außenbereich:

- Der Garten bietet viel Platz für Erholung, Spiel oder Gartenarbeit.
- Die Lage am Weilersbach sorgt für eine besonders ruhige und naturnahe Atmosphäre.

Zustand & Technik:

- Baujahr: 1928
- letzte größere Renovierung: ca. 1997
- Ölheizung (Baujahr 1997, funktionstüchtig, regelmäßig gewartet)
- Modernisierung erforderlich (z. B. Bad, Küche, energetische Maßnahmen)

Lage:

- ruhige Wohnlage in Weilersbach
- Kindergarten, Kinderkrippe und Grundschule im Ort
- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte in wenigen Minuten erreichbar
- Forchheim ca. 10 Minuten entfernt

Unterlagen:

- Energieausweis
- Grundriss & Flächenberechnung vom Architekten
- aktueller Grundbuchauszug vorhanden

Kontakt:

Bei Interesse freue ich mich über Ihre Nachricht zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Barrierefrei

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	428,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Außenansicht - 2

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Weilersbach

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich - 2

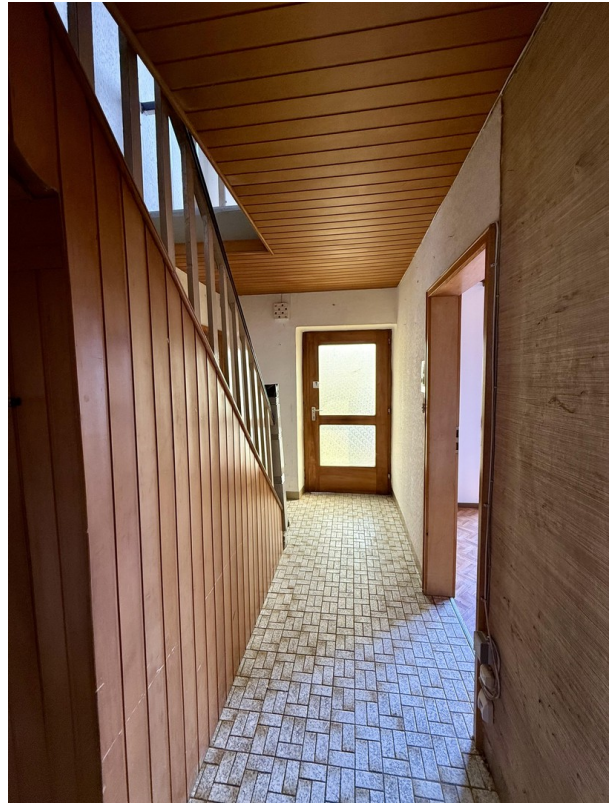


Eingangsbereich - 3

Exposé - Galerie



Diele - 1



Diele - 2



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - 2



Wohnzimmer - 3

Exposé - Galerie



Terrassenansicht



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer - 2



Küche

Exposé - Galerie



Küche - 2



Küche - 3

Exposé - Galerie



Bad



Bad - 2

Exposé - Galerie



Diele - 3



Diele - 4



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum - 2



Waschküche

Exposé - Galerie



Waschküche - 2



Heizungsraum

Exposé - Galerie



Heizungsraum - 2



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer - 2



Treppe

Exposé - Galerie



Treppe - 2



Flur Obergeschoss

Exposé - Galerie



Stromzähler & Verteilerkasten



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - 2



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Schlafzimmer2 - 2

Exposé - Galerie

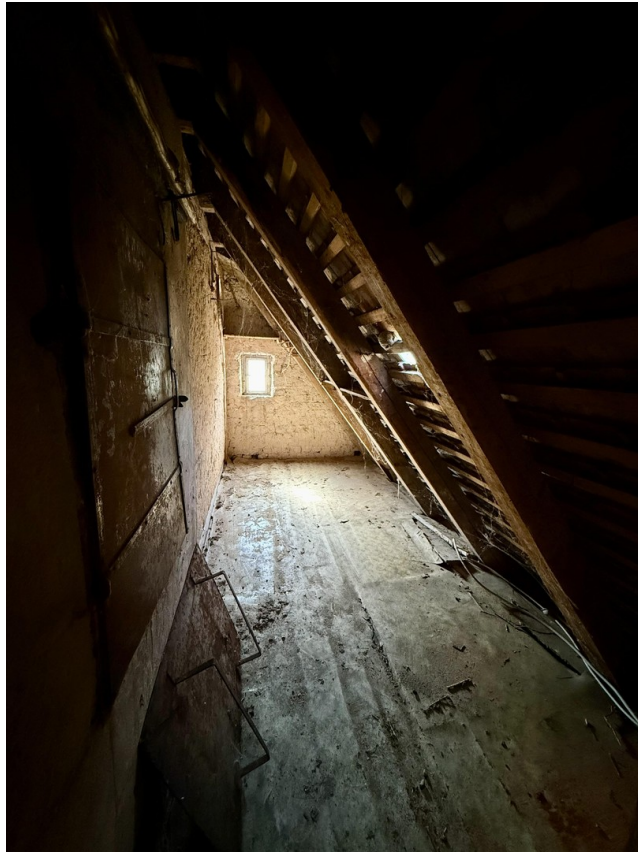


Ausbaureserve



Ausbaureserve

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Spitzboden

Exposé - Galerie



Spitzboden - 2



Ausblick

Exposé - Galerie



Außenansicht - 3



Außenansicht - 4

Exposé - Galerie



Gartenansicht - 2

Exposé - Grundrisse

EFH



Am Fräuleinsgarten 5, 91365 Weilersbach, Bayern, DE
ETAGEN: 2

ÜBERSENDET VON Thomas Grosser
grosser@kom21.de · +4991134079300

▼ Erdgeschoss



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichene Raummaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 1/12

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Exposé - Grundrisse

EFH

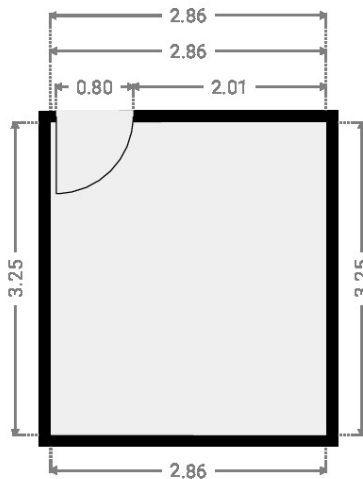
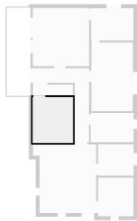
Am Fräuleinsgarten 5, 91365 Weilersbach, Bayern, DE
ETAGEN: 2



ÜBERSENDET VON Thomas Grosser
grosser@kom21.de · +4991134079300

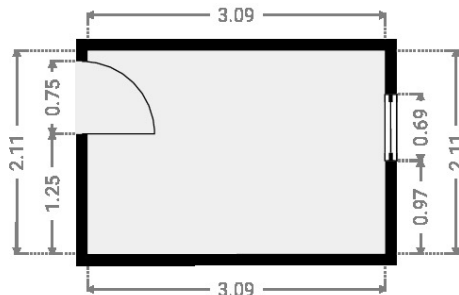
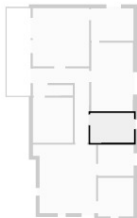
▼ Arbeitszimmer Erdgeschoss

BREITE: 2.86 m · LÄNGE: 3.25 m
BEREICH: 9.30 m² · UMFANG: 12.23 m



▼ Badezimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.09 m · LÄNGE: 2.11 m
BEREICH: 6.52 m² · UMFANG: 10.40 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichene Raummittelmaß nach WoFIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 2/12

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Exposé - Grundrisse

EFH

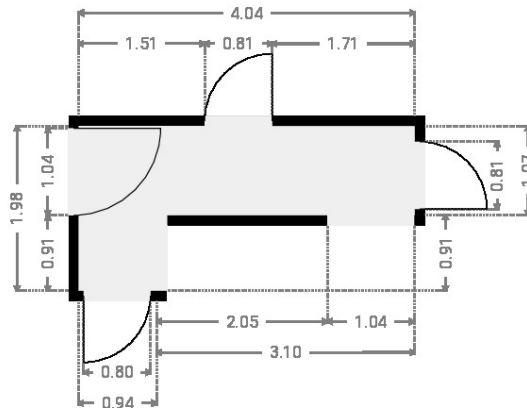
Am Fräuleinsgarten 5, 91365 Weilersbach, Bayern, DE
ETAGEN: 2



ÜBERSENDET VON Thomas Grosser
grosser@kom21.de · +4991134079300

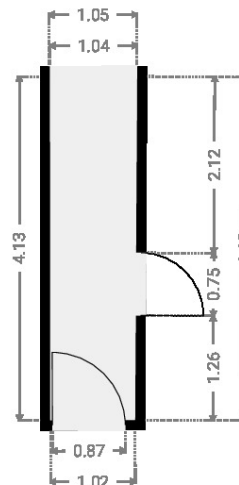
▼ Diele Erdgeschoss

BREITE: 4.04 m · LÄNGE: 1.98 m
BEREICH: 5.16 m² · UMFANG: 12.02 m



▼ Diele Erdgeschoss

BREITE: 1.05 m · LÄNGE: 4.13 m
BEREICH: 4.25 m² · UMFANG: 10.31 m



Außeßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichene Raummaß nach WoFIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 3/12

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Exposé - Grundrisse

EFH

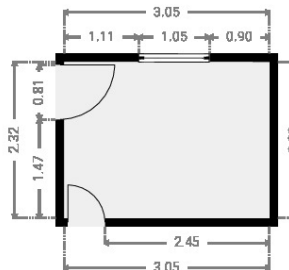
Am Fräuleinsgarten 5, 91365 Weilersbach, Bayern, DE
ETAGEN: 2



ÜBERSENDET VON Thomas Grosser
grosser@kom21.de · +4991134079300

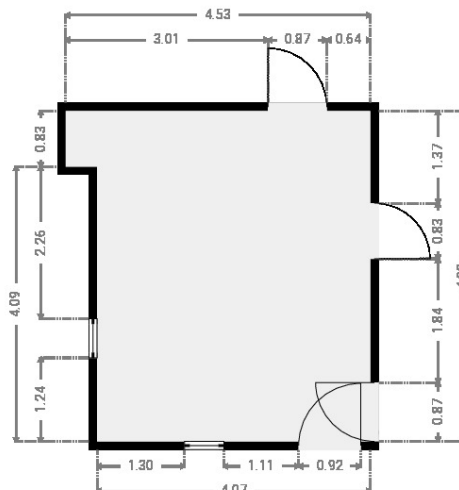
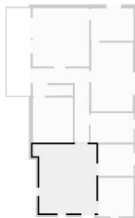
▼ Esszimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.05 m · LÄNGE: 2.32 m
BEREICH: 7.09 m² · UMFANG: 10.75 m



▼ Hauswirtschaftsraum Erdgeschoss

BREITE: 4.53 m · LÄNGE: 4.92 m
BEREICH: 20.36 m² · UMFANG: 18.89 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichene Raummaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 4/12

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Exposé - Grundrisse

EFH

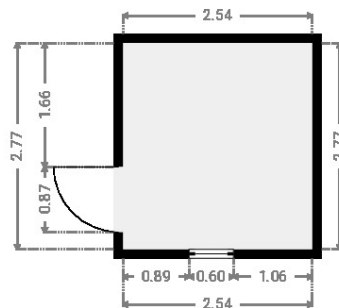
Am Fräuleinsgarten 5, 91365 Weilersbach, Bayern, DE
ETAGEN: 2



ÜBERSENDET VON Thomas Grosser
grosser@kom21.de · +4991134079300

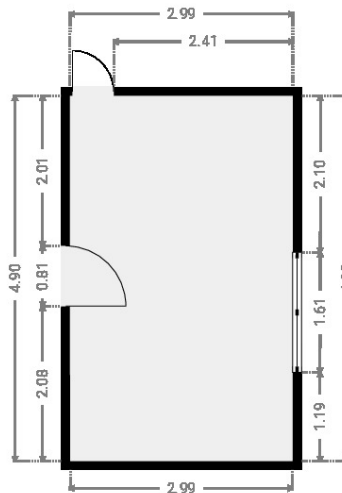
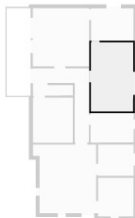
▼ Heizungsraum Erdgeschoss

BREITE: 2.54 m · LÄNGE: 2.77 m
BEREICH: 7.04 m² · UMFANG: 10.62 m



▼ Küche Erdgeschoss

BREITE: 2.99 m · LÄNGE: 4.90 m
BEREICH: 14.66 m² · UMFANG: 15.79 m



Außeßkizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 5/12

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Exposé - Grundrisse

EFH

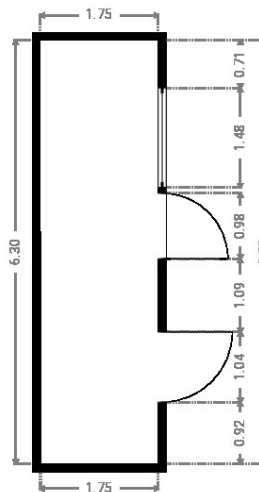
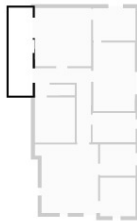


Am Fräuleinsgarten 5, 91365 Weilersbach, Bayern, DE
ETAGEN: 2

ÜBERSENDET VON Thomas Grosser
grosser@kom21.de · +4991134079300

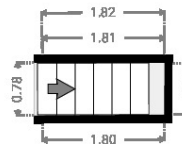
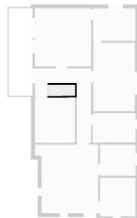
▼ Terrasse Erdgeschoss

BREITE: 1.75 m · LÄNGE: 6.30 m
BEREICH: 11.03 m² · UMFANG: 16.10 m



▼ Treppenhaus Erdgeschoss

BREITE: 1.82 m · LÄNGE: 0.78 m
BEREICH: 1.40 m² · UMFANG: 5.16 m



Außeßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichene Raummaß nach WoFIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 6/12

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Exposé - Grundrisse

EFH

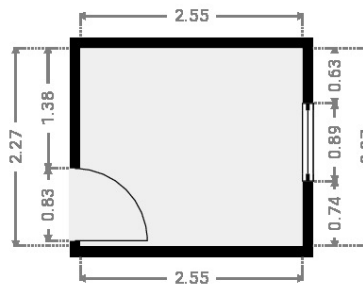
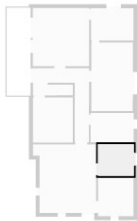
Am Fräuleinsgarten 5, 91365 Weilersbach, Bayern, DE
ETAGEN: 2



ÜBERSENDET VON Thomas Grosser
grosser@kom21.de · +4991134079300

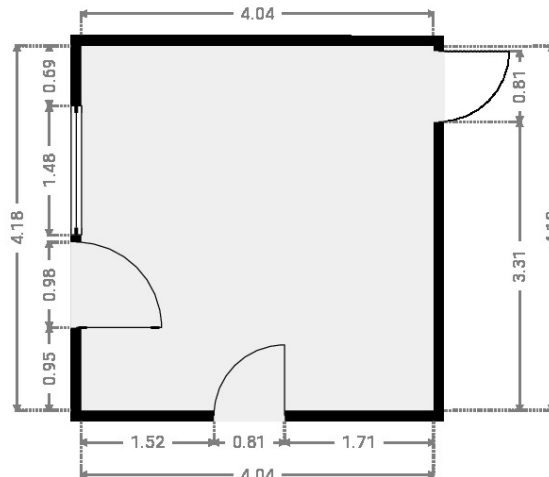
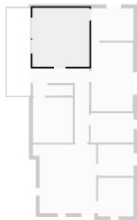
▼ Waschküche Erdgeschoss

BREITE: 2.55 m · LÄNGE: 2.27 m
BEREICH: 5.78 m² · UMFANG: 9.64 m



▼ Wohnzimmer Erdgeschoss

BREITE: 4.04 m · LÄNGE: 4.18 m
BEREICH: 16.87 m² · UMFANG: 16.43 m



Außeßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichene Raummaß nach WoFIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 7/12

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Exposé - Grundrisse

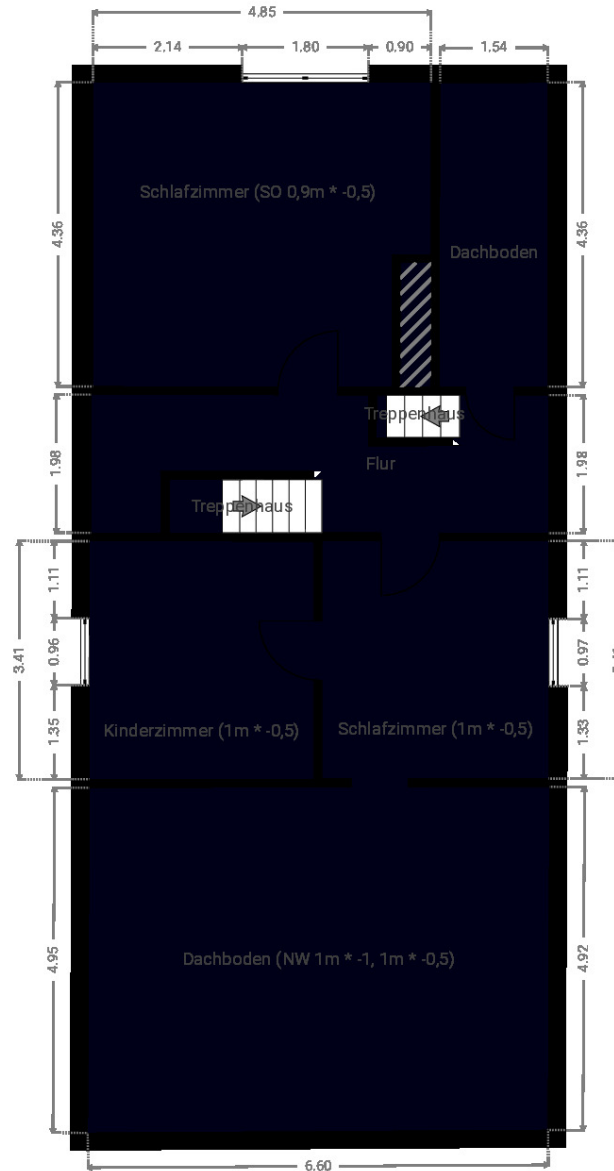
EFH

Am Fräuleinsgarten 5, 91365 Weilersbach, Bayern, DE
ETAGEN: 2

m magicplan

ÜBERSENDET VON Thomas Grosser
grosser@kom21.de · +4991134079300

▼ Dach



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichene Raummaß nach WoFIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 8/12

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Exposé - Grundrisse

EFH

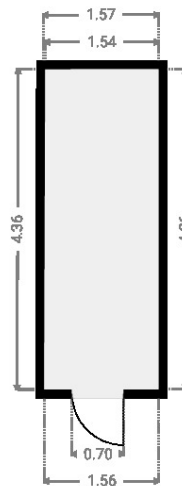
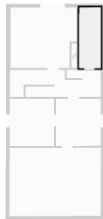
Am Fräuleinsgarten 5, 91365 Weilersbach, Bayern, DE
ETAGEN: 2



ÜBERSENDET VON Thomas Grosser
grosser@kom21.de · +4991134079300

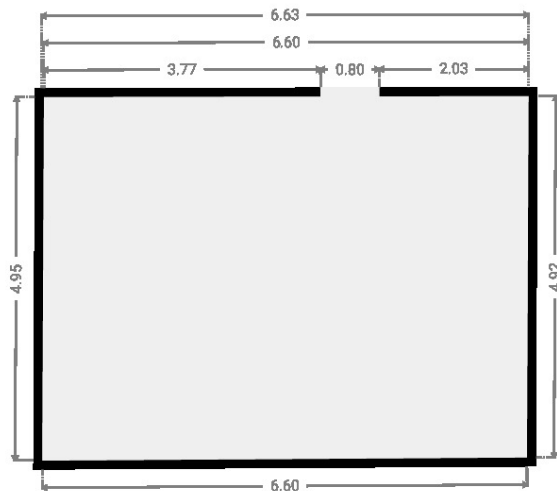
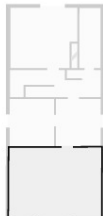
▼ Dachboden Dach

BREITE: 1.57 m · LÄNGE: 4.36 m
BEREICH: 6.75 m² · UMFANG: 11.82 m



▼ Dachboden (NW 1m * -1, 1m * -0,5) Dach

BREITE: 6.63 m · LÄNGE: 4.95 m
BEREICH: 32.56 m² · UMFANG: 23.07 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichene Raummaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 9/12

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Exposé - Grundrisse

EFH

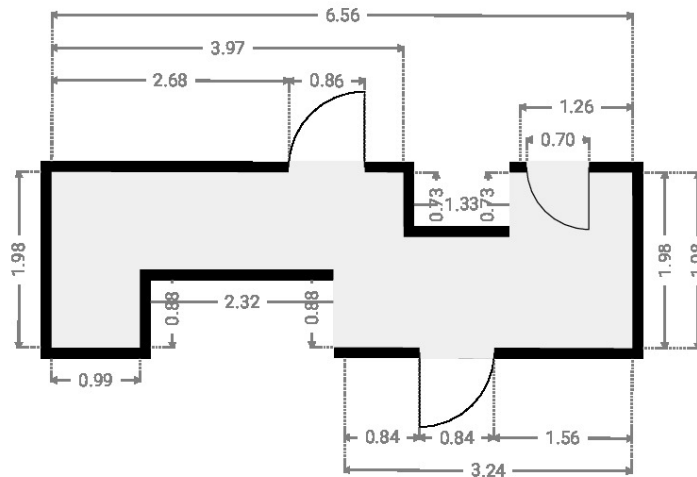
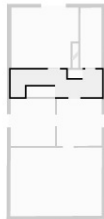
Am Fräuleinsgarten 5, 91365 Weilersbach, Bayern, DE
ETAGEN: 2

m magicplan

ÜBERSENDET VON Thomas Grosser
grosser@kom21.de · +4991134079300

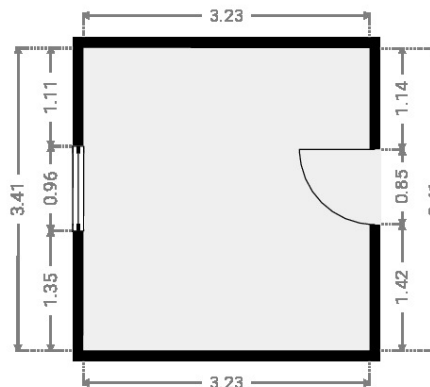
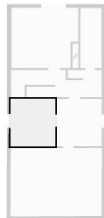
▼ Flur Dach

BREITE: 6.56 m · LÄNGE: 1.98 m
BEREICH: 9.94 m² · UMFANG: 20.29 m



▼ Kinderzimmer (1m *-0,5) Dach

BREITE: 3.23 m · LÄNGE: 3.41 m
BEREICH: 11.00 m² · UMFANG: 13.27 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichene Raummittelmaß nach WoFIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 10/12

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Exposé - Grundrisse

EFH

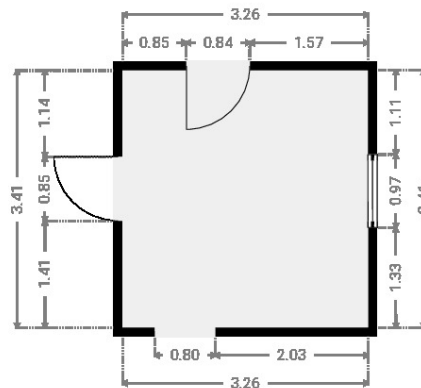
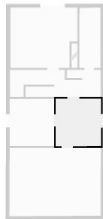
Am Fräuleinsgarten 5, 91365 Weilersbach, Bayern, DE
ETAGEN: 2

m magicplan

ÜBERSENDET VON Thomas Grosser
grosser@kom21.de · +4991134079300

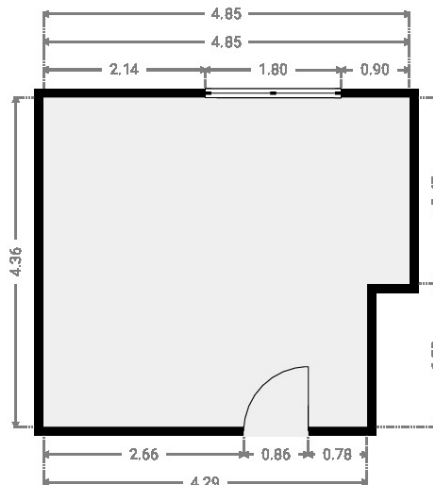
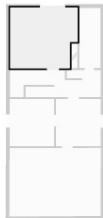
▼ Schlafzimmer (1m * -0,5) Dach

BREITE: 3.26 m · LÄNGE: 3.41 m
BEREICH: 11.09 m² · UMFANG: 13.33 m



▼ Schlafzimmer (SO 0,9m * -0,5) Dach

BREITE: 4.85 m · LÄNGE: 4.36 m
BEREICH: 20.09 m² · UMFANG: 18.42 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichene Raummaß nach WoFIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 11/12

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Exposé - Grundrisse

EFH

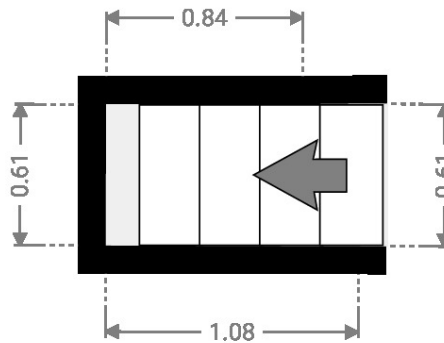
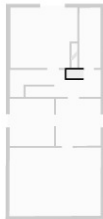
Am Fräuleinsgarten 5, 91365 Weilersbach, Bayern, DE
ETAGEN: 2



ÜBERSENDET VON Thomas Grosser
grosser@kom21.de · +4991134079300

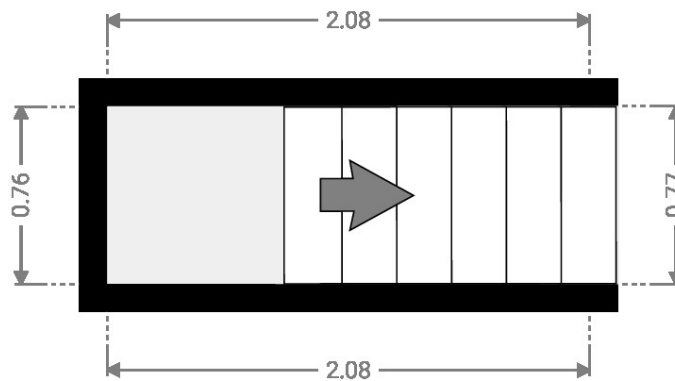
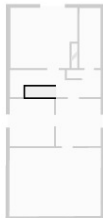
▼ Treppenhaus Dach

BREITE: 1.09 m · LÄNGE: 0.61 m
BEREICH: 0.66 m² · UMFANG: 3.39 m



▼ Treppenhaus Dach

BREITE: 2.08 m · LÄNGE: 0.77 m
BEREICH: 1.59 m² · UMFANG: 5.68 m



Außeßkizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichene Raummaß nach WoFIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 12/12

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung EFH (Am Fräuleinsgarten 5, 91365 Weilersbach)

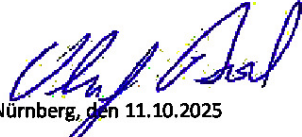
EG

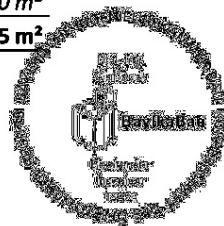
Diele	5,18 m ²	4,04 m	1,98 m	8,00 m ²
./.		3,10 m	0,91 m	-2,82 m ²
Arbeitszimmer	9,30 m ²	3,25 m	2,86 m	9,30 m ²
Wohnzimmer	16,89 m ²	4,18 m	4,04 m	16,89 m ²
Terrasse	5,51 m ²	6,30 m	1,75 m	5,51 m ²
Diele	4,25 m ²	4,13 m	1,03 m	4,25 m ²
Esszimmer	7,08 m ²	3,05 m	2,32 m	7,08 m ²
Küche	14,65 m ²	4,90 m	2,99 m	14,65 m ²
Bad	6,52 m ²	3,09 m	2,11 m	6,52 m ²
Hauswirtschaftsraum	20,41 m ²	4,92 m	4,53 m	22,29 m ²
./.		4,09 m	0,46 m	-1,88 m ²

DG

Flur	9,98 m ²	6,56 m	1,98 m	12,99 m ²
./.		2,32 m	0,88 m	-2,04 m ²
./.		1,33 m	0,73 m	-0,97 m ²
Schlafzimmer	18,13 m ²	4,85 m	4,36 m	21,15 m ²
./.		1,89 m	0,56 m	-1,06 m ²
./.		4,36 m	0,90 m	-1,96 m ²
Schlafzimmer	9,41 m ²	3,41 m	3,26 m	11,12 m ²
./.		3,41 m	1,00 m	-1,71 m ²
Kinderzimmer	9,31 m ²	3,41 m	3,23 m	11,01 m ²
./.		3,41 m	1,00 m	-1,71 m ²
Dachboden (Ausbaureserve)	17,75 m ²	6,60 m	4,93 m	32,54 m ²
./.		4,93 m	1,00 m	-4,93 m ²
./.		4,93 m	1,00 m	-4,93 m ²
./.		4,93 m	1,00 m	-2,47 m ²
./.		4,93 m	1,00 m	-2,47 m ²

Nutzfläche (Dachboden)	17,75 m ²
Wohnfläche	136,60 m ²
Gesamtfläche	154,35 m ²


Nürnberg, den 11.10.2025



Die Erstellung der Grundrisskizze sowie die Ermittlung der Wohnfläche basiert auf einer lasergestützten Vermessung vor Ort. Bei manchen Angaben hinsichtlich der Anrechenbarkeit als Wohn- bzw. Nutzfläche sind wir auf Angaben Dritter angewiesen. Deshalb ist die Ausweisung der Wohn- bzw. Nutzfläche immer nur unter Vorbehalt möglich. Insofern besteht bei einer falschen Information oder später erlangten Kenntnis, welche die Einstufung als Nutz- oder Wohnfläche verändert, keine Haftung oder Gewährleistung durch den Verfasser und keinerlei Regressansprüche. Eine mögliche Haftung des Verfassers für grob fahrlässige oder vorsätzliche Fehler ist hiervon unberührt und beschränkt sich grundsätzlich maximal auf das Doppelte des Auftragswerts.

Die Ergebnisse dieser Aufstellung dienen als Orientierungswert, stellen jedoch grundsätzlich kein alleiniges und kein kaufentscheidendes Merkmal dar. Bei allen Fragen rund um diese Berechnung wenden Sie sich bitte direkt an den Projektverfasser: Dipl. Ing. (FH) Thomas Grosser [grosser@kom21.de oder 0911 34079300]

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 06.02.2036

Registriernummer:

BY-2026-006203360

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Fräuleinsgarten 5 91365 Weilersbach (Oberfranken)		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1928		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1997		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	170,8 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

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 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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Heinz Nether
Energieberater HWK
Großreuther Str. 136
90425 Nürnberg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 07.02.2026

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

² nur im Falle 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. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2026-006203360

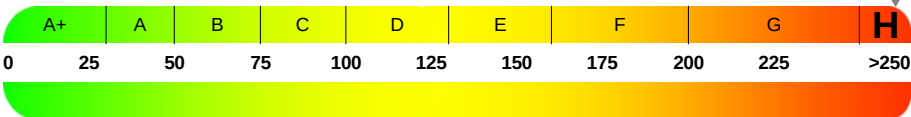
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 134,7 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

428,7 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

476,7 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 476,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 134,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 1,47 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 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]

428,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ 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

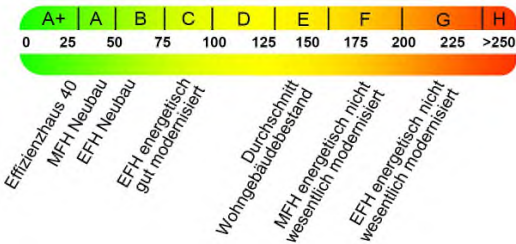
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische 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 Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹			
Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰		
Summe ⁸			%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung 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. Oktober 2023

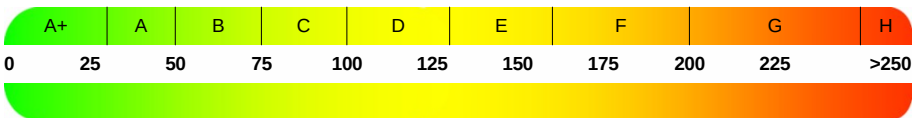
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2026-006203360

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



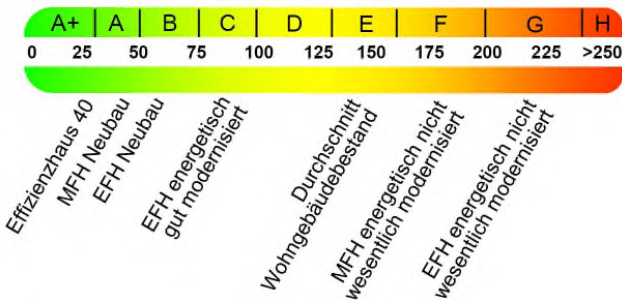
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [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 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_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. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2026-006203360

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
1	Dach	Steildach-Zwischensparrendämmung, 20 cm	☒	☐		
2	Wände	Außendämmung, 16 cm	☒	☐		
3	Fenster	Dreifach-Wärmeschutz-Verglasung (3 WSV), Holz oder Kunststoff (H/K) konv.	☒	☐		
4	Keller	Dämmung von unten, ohne Bekleidung, 10 cm	☐	☒		
5	Heizung	Biomasse-Heizkessel, Holzpellets	☒	☐		

☐ weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Heinz Nether, Energieberater HWK
Großreuther Str. 136, 90425 Nürnberg

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. Oktober 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 sogenannte „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 Umrechnungsfaktoren 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