

Exposé

Reihenhaus in ALTDORF B. NUERNBERG

**Zeitlose Eleganz trifft modernen Wohnkomfort –
hochwertiges Reihenhaus mit exklusivem Interior**



Objekt-Nr. **OM-465810**

Reihenhaus

Verkauf: **649.000 €**

90518 ALTDORF B. NUERNBERG
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	180,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	87,40 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses stilvolle Reihenmittelhaus vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein Zuhause-Gefühl, das man vom ersten Moment an spürt.

Das vollunterkellerte KfW-55-Haus in solider Massivbauweise wurde 2019 erstmals bezogen.

Auf rund 125 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit vielen liebevollen Details. Herzstück des Hauses ist der helle Wohn- und Essbereich mit elegantem Kaminofen, der besonders an kühleren Tagen eine warme und behagliche Atmosphäre schafft.

Große Fensterflächen öffnen den Blick in den geschmackvoll angelegten, pflegeleichten Garten und sorgen für ein harmonisches Wohngefühl mit viel Tageslicht.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Glasüberdachung und elektrischen Markisen lädt dazu ein, entspannte Sommerabende in privater Atmosphäre ausklingen zu lassen – ob beim gemeinsamen Essen mit Freunden oder bei einem Glas Wein zum Sonnenuntergang.

Zusätzlich befindet sich auf der Nordseite im Eingangsbereich noch eine zweite Terrasse.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein freundlicher Eingangsbereich, ein Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche sowie eine hochwertig ausgestattete Küche mit separatem Zugang.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Schlafzimmer samt Ankleide, einem weiteren Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, sowie einem modernen Badezimmer mit zeitloser Ausstattung.

Auch das Untergeschoss bietet außergewöhnlich viel Platz und Flexibilität. Der Keller wurde als „weiße Wanne“ in Wohnraumhöhe ausgeführt und umfasst neben praktischen Stauflächen einen perfekt eingerichteten Hauswirtschaftsraum sowie einen weiteren vielseitig nutzbaren Raum, der derzeit als Gästezimmer dient. Selbstverständlich sorgt auch hier eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort.

Zusätzliche Ausbaureserve bietet das Dachgeschoss, das über eine Einschubtreppe erreichbar ist und weiteres Potenzial für individuellen Wohnraum bereithält.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Fertiggaragen (jeweils 25.000 €) mit elektrischen Rolltoren sowie einer Wallbox für Elektrofahrzeuge.

Kaufpreis Haus inklusive zwei Garagen: 699.000 €

Privatverkauf, Makleranfragen unerwünscht.

Bei Interesse schreiben Sie bitte eine Nachricht mit Ihrer Telefonnummer.

Wir rufen Sie für einen Besichtigungstermin zurück.

Ausstattung

Weitere Ausstattung/Merkmale (im Kaufpreis enthalten):

Hochwertige Einbauküche, Dunstabzug nach außen

Feinsteinzeug-Flisen im ges. EG und im Badezimmer

Gäste-WC und Badezimmer raumhoch gefliest

Hochwertiger - Tonwerk „T-EYE“ Speicherofen

Indirekte LED-Beleuchtung (Lichtvouten) im Wohnzimmer und der Küche

Decken Lichteinbaustrahler im Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Kinderzimmer und Treppenhaus

Fenster-Fliegengitter in allen Räumen

Rollläden elektrisch Nordseite

Raffstore elektrisch Südseite

Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss

Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche im Obergeschoss

Waschtisch-Unterbauschränke im Gäste-WC und Badezimmer

Hauswirtschaftsraum mit individuell angefertigten Einbaumöbeln ausgestattet

Satelliten-TV (SAT)

Glasfaseranschluss

Terrasse und der Eingangsbereich mit Feinsteinzeug-Platten belegt

Glas-Terrassenüberdachung mit el. Markise und el. Senkrecht-Rollo ausgestattet

Garten mit schönen Pflanzen die ganzjährig auch als Sichtschutz dienen

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Sehr niedrige Heizkosten - nach dem Bedarfsausweis, dem erfüllten „Blower Door Test DIN EN 13829“ (Luftdichtigkeitsmessung) liegt der Energiebedarf tatsächlich bei 15 kWh/m².

Ein Strom-Zähler für eine zukünftige Solaranlage ist ebenfalls bereits vorgerüstet.

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, beliebten Wohnlage im Süden Altdorfs – ideal für Familien und alle, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten abends

Exposé - Galerie



Garten im Winter



Terrasse Eingang

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kaminofen



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC/Bad



Gäste WC/Bad

Exposé - Galerie



Treppenhaus 1. OG



Schlafzimmer mit Ankleide

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Ankleide



Entertainment Wand Schlafzimme

Exposé - Galerie



Kinder/Arbeitszimmer



Kinder/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Keller/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Keller/Hauswirtschaftsraum



Exposé - Galerie



Keller/Vorräte



Keller/Heizung/Werkstatt

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Doppelgarage mit 2 Toren

Exposé - Galerie

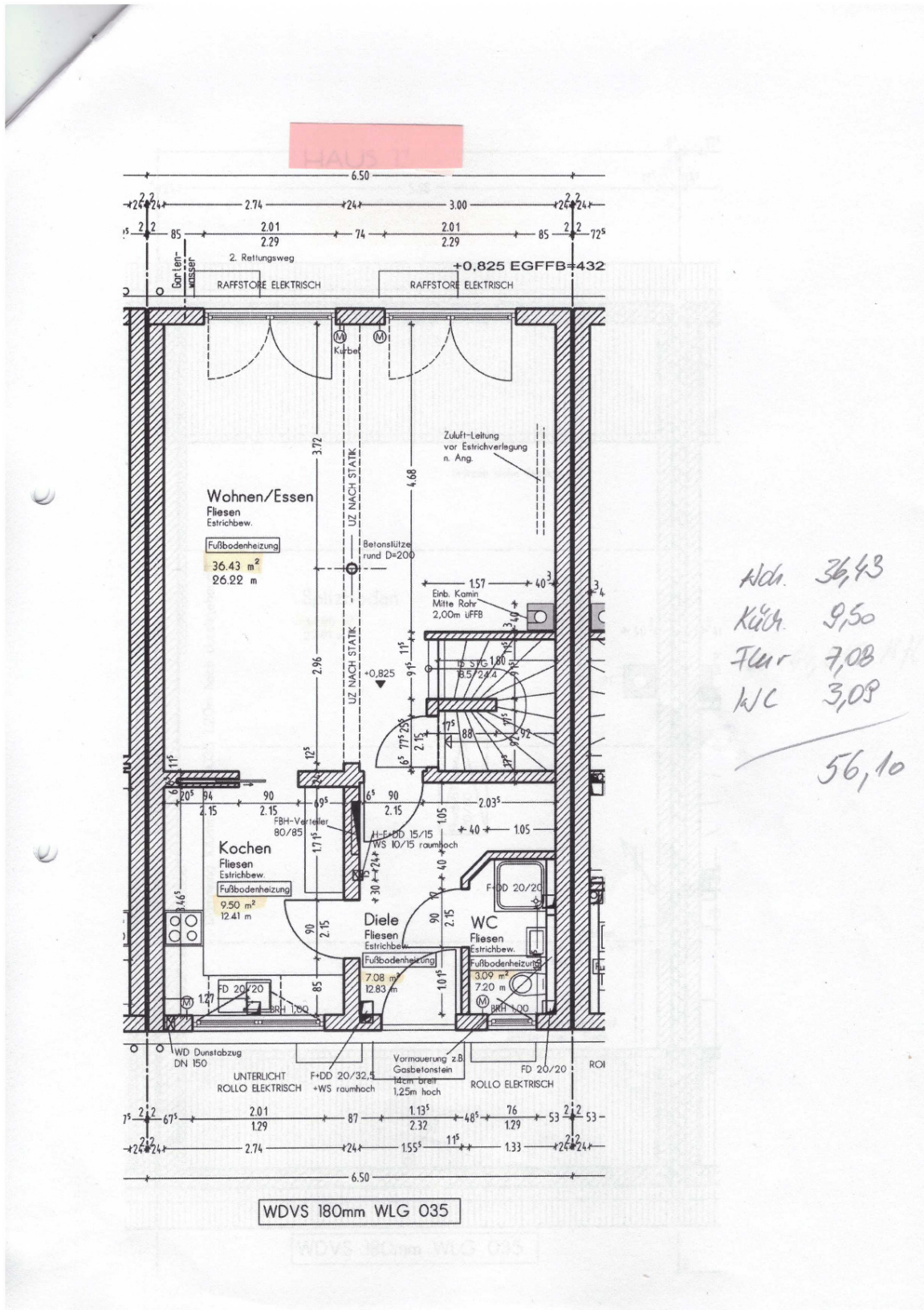


Doppelgarage mit div. Ablagen

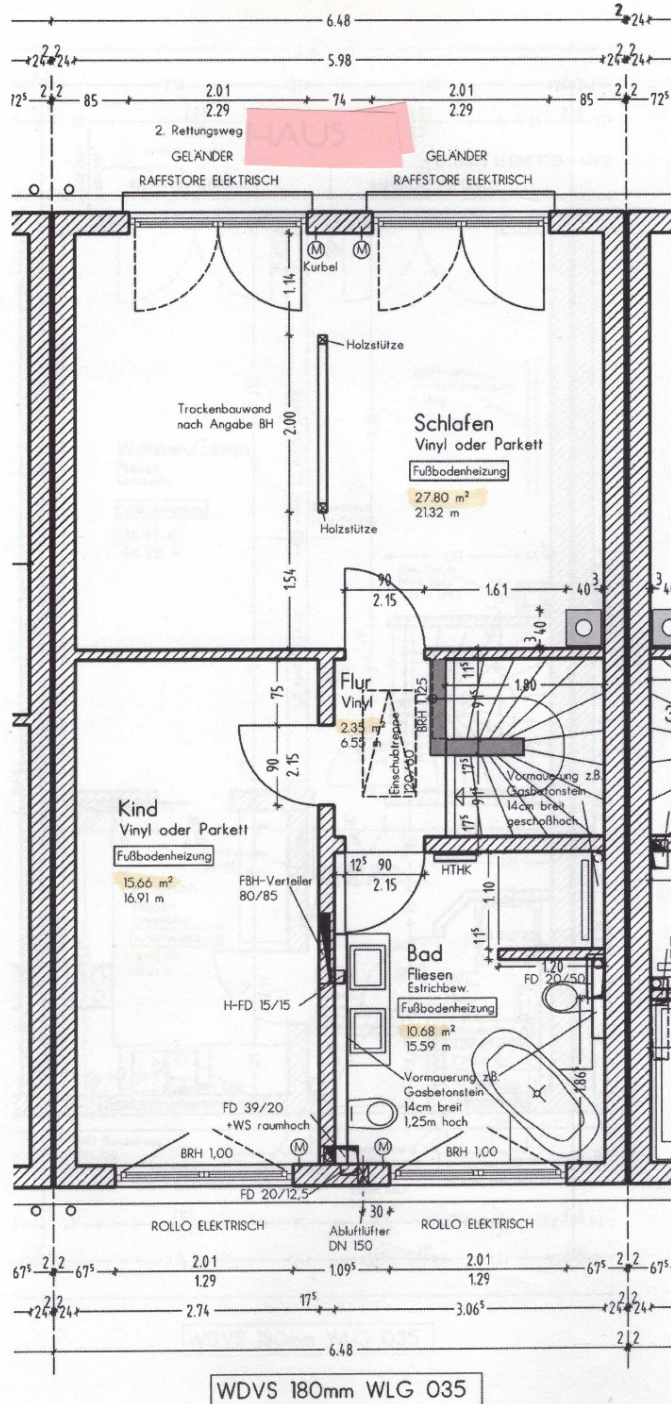


Wallbox mit 6m Kabel

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Sch. 27,80

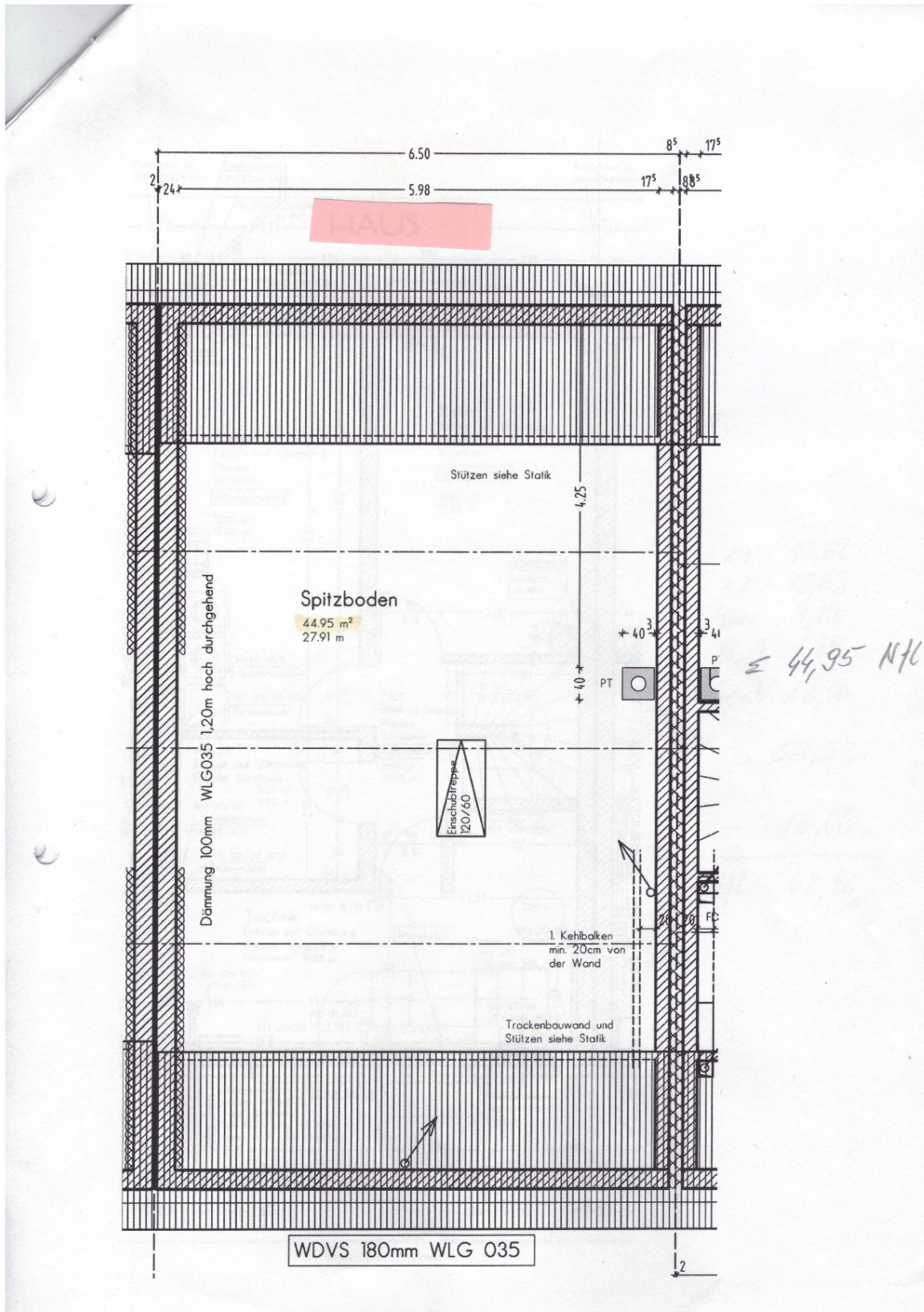
Flur 2,35

A2 15,66

Bad 10,68

56,49

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Bedarfsausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

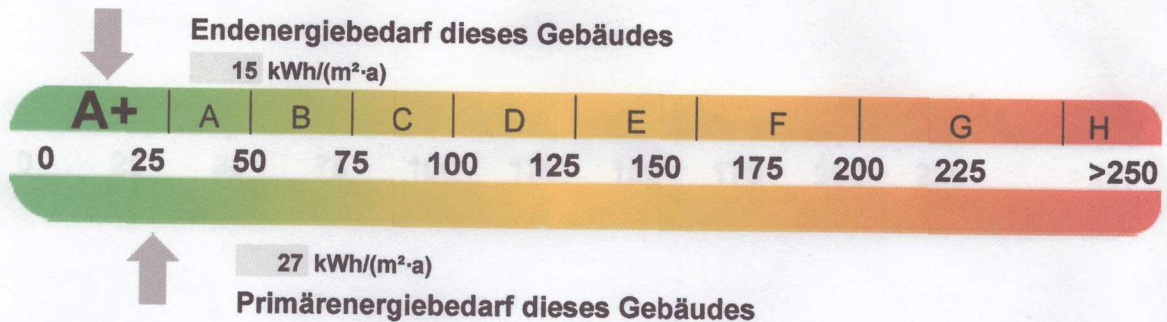
Registriernummer ² BY-2018-002028645

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 9 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 27 kWh/(m²-a) Anforderungswert 37 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,23 W/(m²-K) Anforderungswert 0,36 W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

15 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

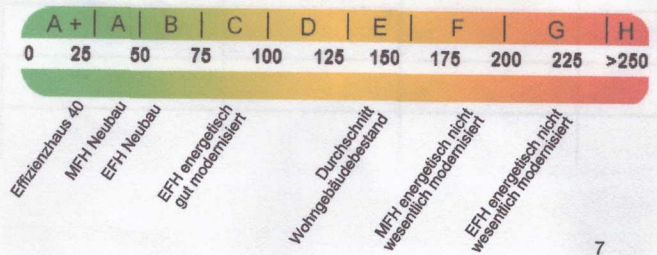
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 31,5 kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 0,3 W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

³ freiwillige

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus