

Exposé

Zweifamilienhaus in Schwarzenbruck

**PROVISIONSFREI: 5-Raum-Architektenhaus +
Einliegerwohnung: Natur trifft auf perfekte Anbindung**



Objekt-Nr. OM-366825

Zweifamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:
Frau A. Schinke

Immenweg 11
90592 Schwarzenbruck
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	512,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	7,50	Garagen	1
Wohnfläche	198,87 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	40,13 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus in Schwarzenbruck, erbaut in solider Massivbauweise, bietet Ihnen nicht nur ein großzügiges Haupthaus, sondern auch eine zusätzliche Einliegerwohnung, die vielfältige Lebensmodelle ermöglicht. Das Beste: Der Kauf ist für Sie provisionsfrei!

Auf 129,20 m² Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchflutetes und gepflegtes Zuhause mit 5 attraktiven, gut geschnittenen Zimmern, einem Badezimmer und einem separaten Gäste-WC. Die großzügigen Panoramafenster im Wohnbereich schaffen eine helle, einladende Atmosphäre und bieten einen wunderschönen Ausblick ins Grüne. Hier finden Sie Raum, um sich vom Stress des Alltags zu erholen und sich selbst zu verwirklichen. Die Immobilie wurde fortlaufend gepflegt und modernisiert, was sich in zahlreichen Details widerspiegelt.

Aktuell ist das Haupthaus solide vermietet und stellt somit eine attraktive Kapitalanlage mit sofortigen, kalkulierbaren Mieteinnahmen dar. Für Eigennutzer eröffnet sich alternativ die Möglichkeit der Kündigung wegen Eigenbedarfs, um dieses charmante Haus ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu bewohnen.

Ein besonderes Highlight und ein echter Mehrwert ist die ca. 69,67 m² große, separate Einliegerwohnung mit 2,5 Zimmern und einem Komplettbad, ausgestattet mit Dusche, Wanne, WC und Waschbecken. Diese Wohnung ist ab August 2025 bezugsfrei und bietet Ihnen außergewöhnliche Möglichkeiten:

- Renditeobjekt: Nutzen Sie die Einliegerwohnung zur Entlastung Ihrer Finanzierung des neuen Eigenheims durch Vermietung.
- Mehrgenerationenwohnen: Ideal für Eltern, erwachsene Kinder oder als komfortabler Gästebereich.
- Home-Office/Praxis: Schaffen Sie sich einen separaten, ruhigen Arbeitsbereich für Ihre beruflichen Aktivitäten.

Das 1990 in Massivbauweise errichtete Architektenhaus ist ein Garant für solide Bauqualität, Langlebigkeit und Wertbeständigkeit. Es verfügt über ein Verblendmauerwerk aus Kalksandstein mit Styropor als Vollwärmeschutz und ist mit überwiegend 3-fach verglasten Fenstern ausgestattet. Die Immobilie wurde gewissenhaft und kontinuierlich saniert und modernisiert, was den hervorragenden Zustand unterstreicht. Besonders hervorzuheben sind folgende Investitionen:

- BRANDNEU: Einbau einer hocheffizienten Gas-Brennwertheizung (August 2024)
- Austausch der Garagenschwingtore gegen ein großes Sektionaltor (Dezember 2023)
- Austausch von Fenster- und Türelementen im Untergeschoss und an der Terrasse (Oktober 2017)
- Neugestaltung des Außenbereichs (August 2014)
- Kupferverkleidung des Doppelgaragendachs und der Fensterbrüstungen (Oktober 2009)

Obwohl der vorliegende Energieausweis auf älteren Verbrauchsdaten basiert, gewährleisten die neue, hocheffiziente Heizung und die vorhandene Dämmung niedrige Energiekosten für die Zukunft.

Das 512 m² große Grundstück ist eine grüne Oase, die durch ihre Großzügigkeit keine Wünsche offenlässt. Ob Sie Blumenstauden pflanzen, Hochbeete anlegen oder einfach nur ausreichend Platz für spielende Kinder wünschen – hier ist alles möglich. Für Ihre Fahrzeuge steht eine geräumige Doppelgarage zur Verfügung, die 2023 mit einem neuen Sektionaltor ausgestattet wurde. Davor liegende Stellplätze bieten zusätzlichen Parkraum für Sie, Ihre Gäste oder die Mieter der Einliegerwohnung. Ein praktischer Kellerraum sorgt für willkommenen Stauraum und rundet das umfassende Platzangebot ab.

Dieses einzigartige Architektenhaus bietet Ihnen eine seltene Kombination aus privatem Rückzugsort, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und exzellenter Infrastruktur. Wurde Ihr Interesse an diesem einzigartigen Zuhause geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre

Kontaktaufnahme (immenweg11@gmail.com), um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Ausstattung

- Haustyp: freistehendes Architekten-Einfamilienhaus (aktuell vermietet) mit separater Einliegerwohnung
- Zimmer: 7.5
- Wohnfläche: 198,87 m² (Hauptwohnung: ca. 129,20 m² [5 Zi.]; Einliegerwohnung: ca. 69,67 m², [2,5 Zi.])
- Grundstücksfläche: 512 m²
- Provision für Käufer: KEINE zusätzliche Käuferprovision!
- Baujahr: 1990
- Letzte Modernisierung/Sanierung: 2024
- Objektzustand: Gepflegt, Modernisiert
- Qualität der Ausstattung: Normal (umfassende Modernisierungen in der Beschreibung)
- Badezimmer: 2
- Gäste-WC: Ja
- Keller: Ja
- Heizungsart: Hocheffiziente Gas-Brennwertheizung (NEU 08/2024!)
- Wesentliche Energieträger: Gas
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, 187 kWh/(m²*a), Effizienzklasse F
- Garage/Stellplatz: Garage, 2 Stellplätze
- Gartennutzung: Ja
- Balkon/Terrasse: Terrasse
- Fenster: überwiegend 3-fach verglast
- Einliegerwohnung: Ja, bezugsfrei ab 08/2025
- Besonderheiten: Architektenhaus-Qualität, ruhige & naturnahe Lage, Top-Anbindung Nürnberg, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wichtiger Hinweis zur Energieeffizienz: Die im Energieausweis angegebene Energieeffizienzklasse F und der Endenergieverbrauch basieren auf den Verbrauchsdaten vor dem Einbau der neuen, hocheffizienten Gas-Brennwertheizung im August 2024. Durch diese umfassende energetische Modernisierung der Heizungsanlage ist eine deutliche Verbesserung der Energiebilanz und eine spürbare Reduktion der zukünftigen Heizkosten zu erwarten. Sie investieren somit in eine Immobilie, bei der eine der wichtigsten energetischen Sanierungsmaßnahmen bereits zukunftsicher und zu Ihrem Vorteil durchgeführt wurde.

Der 3D Grundriss zeigt ein Einrichtungsbeispiel.

Lage

Ihr neues Zuhause – Ein Refugium im Grünen mit allen Vorzügen der Stadt:

Stellen Sie sich vor, Sie beenden Ihren Arbeitstag und tauchen nach nur 20 Minuten Zugfahrt aus der Hektik Nürnbergs in Ihre persönliche Oase der Ruhe ein. Sie hören das Zwitschern der Vögel, atmen die frische Waldluft und wissen: Sie sind zu Hause.

Dieses begehrte Anwesen in Schwarzenbruck-Pfeifferhütte bietet genau das – die perfekte Symbiose aus naturnahem, entspanntem Wohnen und einer exzellenten Anbindung an die Metropolregion. In einer ruhigen Anliegerstraße gelegen, eingebettet zwischen Wiesen und Wäldern, ist diese Immobilie der ideale sichere Rückzugsort für Familien und alle, die dem Alltagsstress entfliehen möchten, ohne auf Komfort und Infrastruktur zu verzichten. Hier können Ihre Kinder unbeschwert spielen und Sie genießen eine Privatsphäre, die selten geworden ist. Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls gesorgt: Eine Bäckerei für die frischen Sonntagsbrötchen ist bequem zu Fuß erreichbar.

Für Naturliebhaber und sportlich Aktive ist die Lage ein Paradies. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie ein Fitnessstudio. Die malerischen Ufer des historischen Ludwig-Donau-Main-Kanals laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren auf dem hervorragend ausgebauten Radweg ein – der perfekte Ausgleich zum Alltag.

Trotz der idyllischen Ruhe profitieren Sie von einer herausragenden Anbindung. Denn verkehrstechnisch ist Schwarzenbruck-Pfeifferhütte optimal gelegen, ca. 20 km südöstlich von Nürnberg und direkt an der Bundesstraße B8. Besonders attraktiv für Berufspendler ist die schnelle Anbindung an das Nürnberger Zentrum: Der nur ca. 1,7 km entfernte Bahnhof Burgthann bietet mit der S-Bahnlinie S1 eine direkte Verbindung in nur etwa 20 Minuten - schnell, stressfrei und umweltfreundlich geradewegs ins Nürnberger Stadtzentrum. Diese Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und schneller Erreichbarkeit der Metropolregion ist ein unschätzbare Vorteil. Für größere Einkäufe und alle weiteren Erledigungen des täglichen Lebens erreichen Sie das Zentrum von Schwarzenbruck in nur fünf Autominuten. Dort finden Sie eine umfassende Infrastruktur mit Supermärkten (REWE, Netto etc.), charmante Cafés, vielfältige Restaurants, Apotheken, Arztpraxen sowie Schulen und Kindergärten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	187,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Weg zum Eingang



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Garten und Terrasse



Wohnzimmer mit Panoramafenster

Exposé - Galerie



Hausansicht aus dem Garten



Schlafzimmer Haupthaus



Badezimmer Haupthaus

Exposé - Grundrisse



Einliegerwohnung/Keller



Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

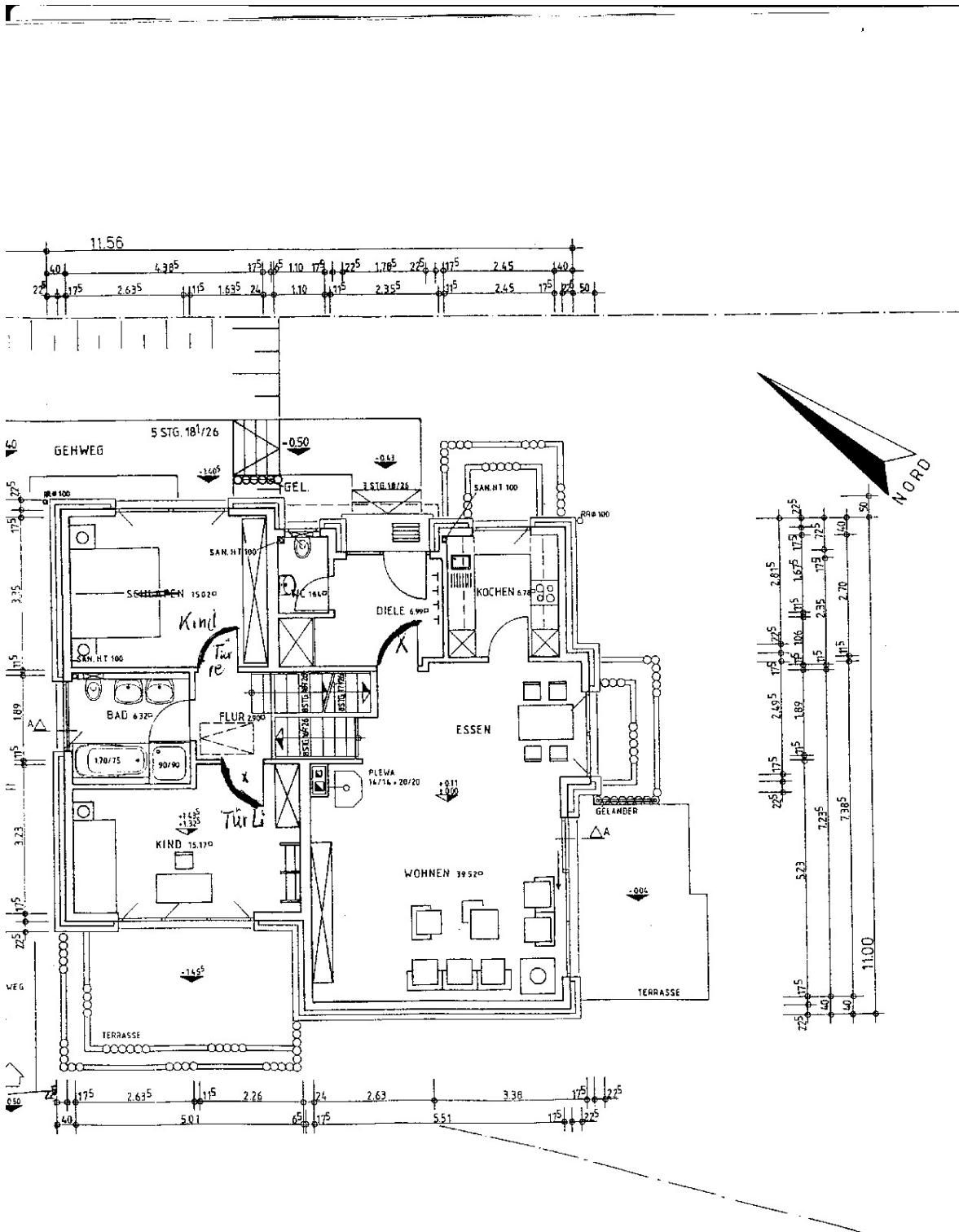


Dachgeschoss/1. Etage

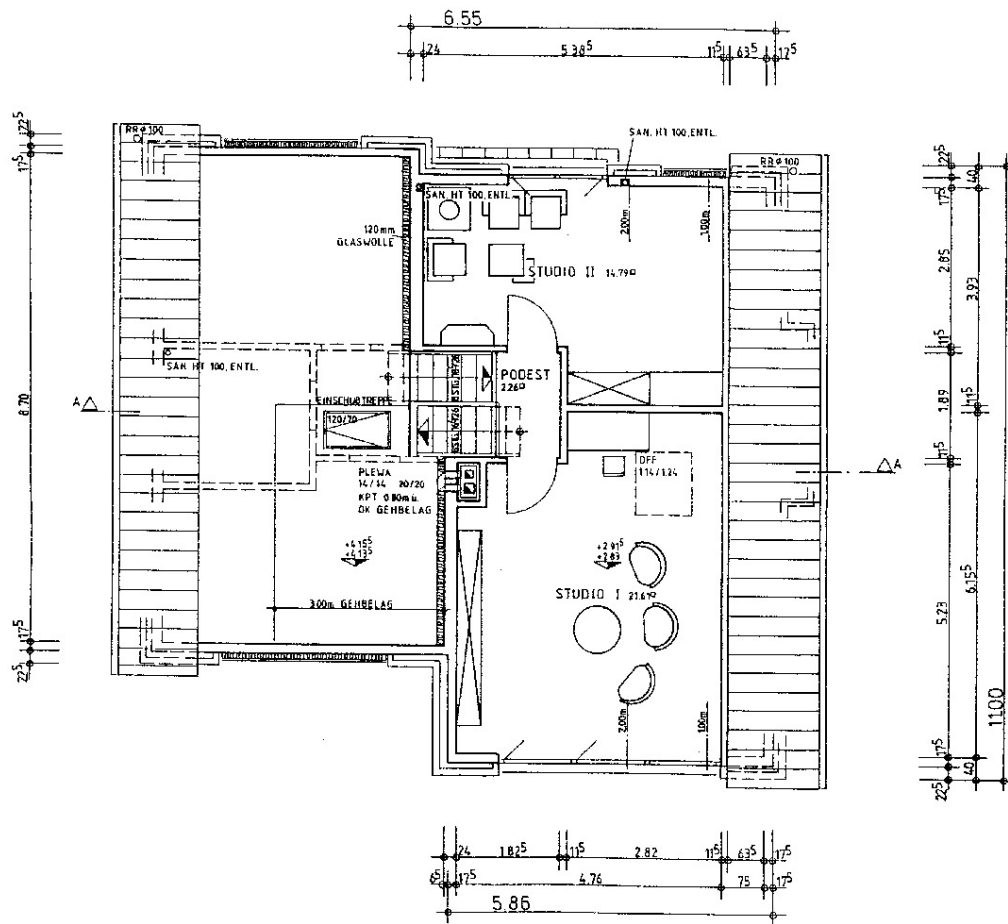


1





Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 22.03.2021

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 21.03.2031

Registriernummer ² BY-2021-003586005

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse	Immenweg 11, 90592 Schwarzenbruck/Pfeifferhütte		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1990 Erbaut		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1990 Heizung, 2006 Vorratswasserheizer		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	239 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, 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

Der Energieausweis dient lediglich 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

Energieberater (HWK)
Walter Summerer
Siechenberg 27
91220 Schnaittach

Walter Summerer

Energieberater (HWK)

Siechenberg 27

91220 Schnaittach

Telefon: 09153/97404

Fax: 09153/97405

22.03.2021

Ausstellungsdatum

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
Registriernummer ist nach deren Eingang
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

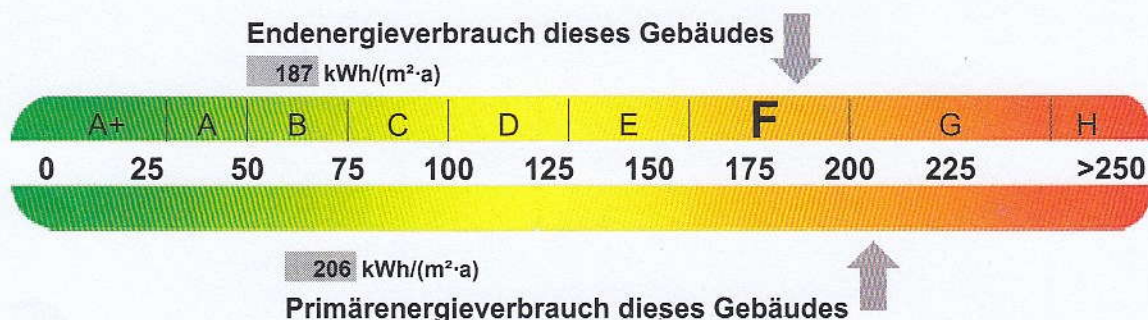
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2021-003586005

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

3

Energieverbrauch



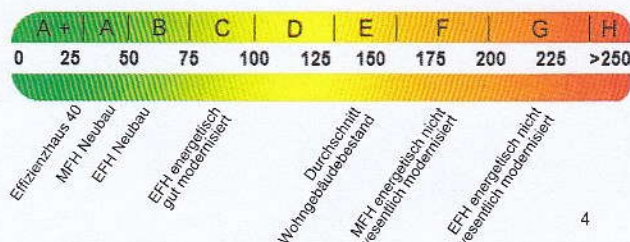
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

187 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
29.12.2015	31.12.2016	Erdgas H	1,1	39587	4815	34772	1,06
01.01.2017	28.12.2017	Erdgas H	1,1	44507	4737	39770	1,06
29.12.2017	31.03.2019	Erdgas H	1,1	41670	5993	35677	1,06
01.04.2019	31.03.2020	Erdgas H	1,1	54720	4776	49944	1,06

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BY-2021-003586005

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

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	Heizung	Moderne Brennwertkessel nutzen zusätzlich die im Wasserdampf des Abgases enthaltene Energie	☐	☒		
2	Wärmeverteilung / -abgabe	Hocheffiziente Pumpen erbringen gleiche Pumpenleistung mit bis zu 90 % weniger Strombedarf	☐	☒		
3	Wärmeverteilung / -abgabe	Hydraulischer Einregulierung der Wassermengen je Heizkörper ist mit Anlagensanierung zu empfehlen	☐	☒		
4	Warmwasserbereitung	Flachkollektoren für Warmwasserbereitung	☐	☒		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

<https://www.iwu.de/veroeffentlichungen/buergerinformationen/energiesparinformationen/>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises