

Exposé

Wir, die Eigentümer, verkaufen provisionsfrei ein freistehendes Einfamilienhaus in 91080 Spardorf.

Lage:

Das Anwesen mit einer Grundstücksfläche von 997 m² liegt in einer ruhigen und gut erschlossenen Wohnlage in Spardorf. Die Wohngemeinde Spardorf mit ihren ca. 2300 Einwohnern befindet sich nordöstlich von Erlangen und bietet mit ihren unterschiedlichen Ortsteilen ein vielfältig lebendiges Gemeindeleben mit hervorragender Infrastruktur. Der Ort ist von vielen Grünflächen und Wäldern umgeben und liegt vor den Toren des Naturparks „Fränkische Schweiz“.

Die Immobilie ist über eine öffentliche Stichstraße, die im Wesentlichen von Anliegern genutzt wird, zu erreichen. Im direkten Umfeld und bequem zu Fuß erreichbar befinden sich ein Einkaufszentrum, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen, ein Kindergarten, ein Sportverein mit verschiedenen Abteilungen, ein Hallenbad und eine Vielzahl von niedergelassenen Ärzten. Die Innenstadt von Erlangen mit ihren Arbeitsplätzen und dem kulturellen Angebot ist leicht mit dem Auto, alternativ mit dem Bus über die naheliegende Bushaltestelle oder mit dem Fahrrad in 20 min zu erreichen.

Gebäude:

Das angebotene Objekt wurde 1970/71 erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es handelt sich um ein Massivhaus (Keller: Kalksandvollsteine Wandstärke 30 cm, Erd-/Obergeschoss: Hochlochziegel Wandstärke 30 cm, Decken: Stahlbeton) mit zwei Vollgeschossen und vollständiger Unterkellerung. Das Dachgeschoss mit einem Giebeldach (Dachneigung von 30°) ist nicht ausgebaut. Die Nord-Süd-Ausrichtung der Dachfläche ist für die Nutzung einer PV-Anlage bestens geeignet. Das Wohnhaus hat eine funktionale und gefällige Raumaufteilung (Wohnfläche: Wohn-/Schlaf-/Nebenräume und Küche gesamt ca. 160 m², Terrasse und Balkon nicht eingerechnet! Kellerräume, Heizraum und Öltankraum gesamt ca. 65 m²) mit einer angenehmen Deckenhöhe von ca. 2,50 m. Es gibt ein großzügiges Wohn-/Arbeitszimmer, ein Esszimmer mit zusätzlichem Wohnbereich (erweitert 1980), vier Schlafzimmer, zwei Bäder, eine Gästetoilette, einen Hobbyraum sowie eine Küche und weitere Nebenräume.

Drei Schlafzimmer schließen an einen großzügigen Balkon an, mit direktem Blick in den Hauptgarten. Wohnräume und Schlafzimmer sind mit Vollholzparkettböden ausgestattet. Der offene Eingangsbereich mit geschwungener Treppe in das Obergeschoss bzw. in den Kellerbereich ist mit Travertin ausgelegt.

Um dem im Keller liegenden Hobbyraum Tageslicht zu geben, ist dieser mit vollwertigen Fenstern ausgestattet und der Außenbereich wurde angebösch und bepflanzt.

Anmerkung: Gebäudeansichten und genauere Abmessungen können den beigefügten Fotos und Übersichtsplänen entnommen werden.

Gebäudeheizung:

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mit einem Öl-Niedertemperatur-Gussheizkessel von Buderus (Baujahr 1988), der über einen innen liegenden Stahlöltank (Fassungsvermögen von ca. 7000 Liter) versorgt wird. In der warmen Jahreszeit kann der Betrieb der Ölheizung eingestellt und Warmwasser über einen elektrischen Heißwasserspeicher von AEG (Kapazität 80 Liter) erzeugt werden. Zusätzlich zur bestehenden Ölheizung können über einen Kachelofen mit Scheitholzbrenner (Buderus Heizeinsatz, 1995 erneuert, Wärmeleistung 8 kW) Teile des Untergeschosses beheizt werden, was besonders in der Übergangszeit für Wärme und Behaglichkeit sorgt.

Anmerkung: Detailliertere Angaben zum Energiebedarf des Gebäudes können dem beigelegten Energieausweis entnommen werden.

Garage:

Die angeschlossene übergroße Garage (gemauert, ca. 10,50 m Länge und ca. 3,00 m Breite), mit weiteren Stellplätzen davor und dahinter, hat ausreichend Platz für einen PKW und zusätzlich noch für Fahrräder, Gartengeräte und Brennholz. Die Garage ist mit dem Haus über ein Vordach verbunden und kann auch bei schlechtem Wetter problemlos erreicht werden.

Anmerkung: Siehe beigefügte Fotos der Gebäudeansicht und Übersichtsplan.

Außenanlagen:

Ein breiter Vorgarten mit Hecke und Bepflanzung grenzt das Gebäude zum Gehweg und zur Stichstraße ab. Der eingewachsene und liebevoll gestaltete Hauptgarten befindet sich im hinteren Bereich des Gebäudes, ist nach Süden hin ausgerichtet und bietet Sichtschutz von allen Richtungen.

Die direkt am Haus gelegene und teilweise überdachte Terrasse hat ausreichend Platz zum Verweilen und Sonne tanken. Im hinteren Bereich des Gartens befindet sich zusätzlich eine großzügige Sitzecke (gesamt ca. 20 m², erschlossen mit Strom und Wasser), dreiseitig abgegrenzt durch Kalksandvollsteine, für den Aufenthalt an warmen Sommertagen

Anmerkung: Siehe beigefügte Fotos vom Garten

Verkaufsmodalitäten:

Das Anwesen steht für 935.000.- € zum Verkauf und ist provisionsfrei. Der Bezug der Immobilie ist relativ zeitnah möglich und erfolgt nach Absprache.

Das gesamte Anwesen einschließlich Grundstück ist schuldenfrei. Falls Sie das angebotene Objekt erwerben möchten, schicken Sie bitte Ihre Anfrage für einen Besichtigungstermin per E-mail an: EFHinSpardorf@gmail.com

Allgemeiner Disclaimer für Inhalte:

Die in dieser Anzeige und im Exposé enthaltenen Informationen werden ohne Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit, Nützlichkeit oder Aktualität bereitgestellt. Der Verfasser übernimmt keine Verantwortung oder Haftung für Fehler oder Auslassungen im Inhalt.

Anlagen:

- aktuelle Fotos
- Übersichtspläne Bauantrag Nov. 1969
- Energieausweis Mai 2026

Gebäudeansichten



Ansicht Nord-Ost-Seite



Eingangsbereich

Gebäudeansichten



Ansicht Nord-West-Seite



Ansicht Süd-Seite

Terrassenbereich



Hauptterrasse Blickrichtung Nord-Westen



Hauptterrasse Blickrichtung Nord-Osten

Gartenbereich



Balkonblick in den Garten



Rückseite Garage mit Stellplatz

Gartenbereich



Blickrichtung Süden



Sitzecke am Südende des Gartens

The floor plan shows a building with a central staircase and several rooms. The overall dimensions are 17.45 by 11.95. The rooms and their dimensions are:

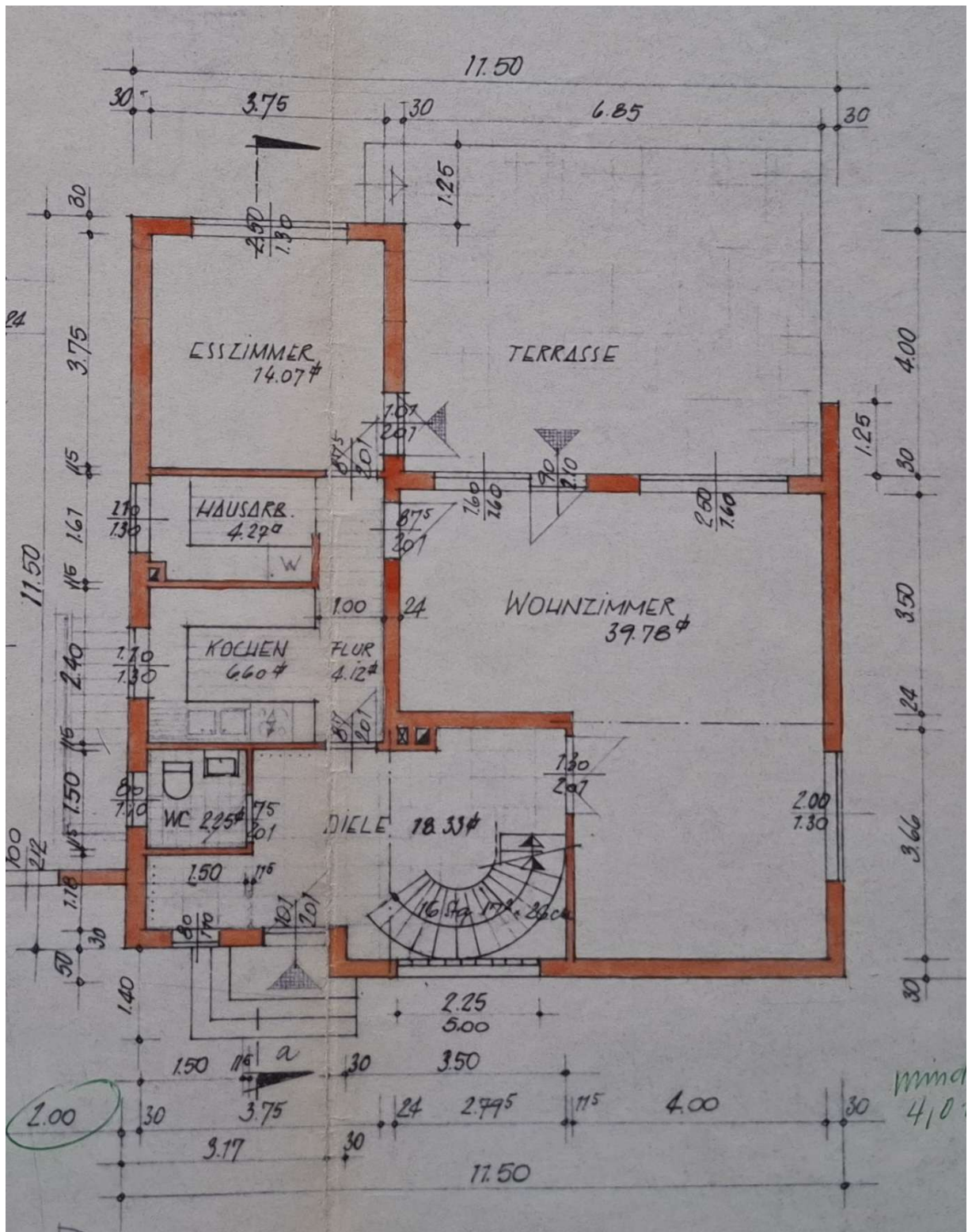
- ÖLTANKRAUM**: 17.88 x 8.00
- HEIZUNG**: 9.70 x 3.80
- KELLER** (top left): 11.45 x 3.20
- KELLER** (bottom left): 7.50 x 1.00
- KELLER** (right): 28.30 x 3.45

Other features and dimensions include:

- Staircase**: 12.19 x 2.50
- Entrance**: 1.14 x 3.00
- Room 1**: 1.14 x 3.00
- Room 2**: 2.60 x 3.74
- Room 3**: 2.60 x 3.74
- Room 4**: 2.60 x 3.74
- Room 5**: 2.60 x 3.74
- Room 6**: 2.60 x 3.74
- Room 7**: 2.60 x 3.74
- Room 8**: 2.60 x 3.74
- Room 9**: 2.60 x 3.74
- Room 10**: 2.60 x 3.74
- Room 11**: 2.60 x 3.74
- Room 12**: 2.60 x 3.74
- Room 13**: 2.60 x 3.74
- Room 14**: 2.60 x 3.74
- Room 15**: 2.60 x 3.74
- Room 16**: 2.60 x 3.74
- Room 17**: 2.60 x 3.74
- Room 18**: 2.60 x 3.74
- Room 19**: 2.60 x 3.74
- Room 20**: 2.60 x 3.74
- Room 21**: 2.60 x 3.74
- Room 22**: 2.60 x 3.74
- Room 23**: 2.60 x 3.74
- Room 24**: 2.60 x 3.74
- Room 25**: 2.60 x 3.74
- Room 26**: 2.60 x 3.74
- Room 27**: 2.60 x 3.74
- Room 28**: 2.60 x 3.74
- Room 29**: 2.60 x 3.74
- Room 30**: 2.60 x 3.74
- Room 31**: 2.60 x 3.74
- Room 32**: 2.60 x 3.74
- Room 33**: 2.60 x 3.74
- Room 34**: 2.60 x 3.74
- Room 35**: 2.60 x 3.74
- Room 36**: 2.60 x 3.74
- Room 37**: 2.60 x 3.74
- Room 38**: 2.60 x 3.74
- Room 39**: 2.60 x 3.74
- Room 40**: 2.60 x 3.74
- Room 41**: 2.60 x 3.74
- Room 42**: 2.60 x 3.74
- Room 43**: 2.60 x 3.74
- Room 44**: 2.60 x 3.74
- Room 45**: 2.60 x 3.74
- Room 46**: 2.60 x 3.74
- Room 47**: 2.60 x 3.74
- Room 48**: 2.60 x 3.74
- Room 49**: 2.60 x 3.74
- Room 50**: 2.60 x 3.74

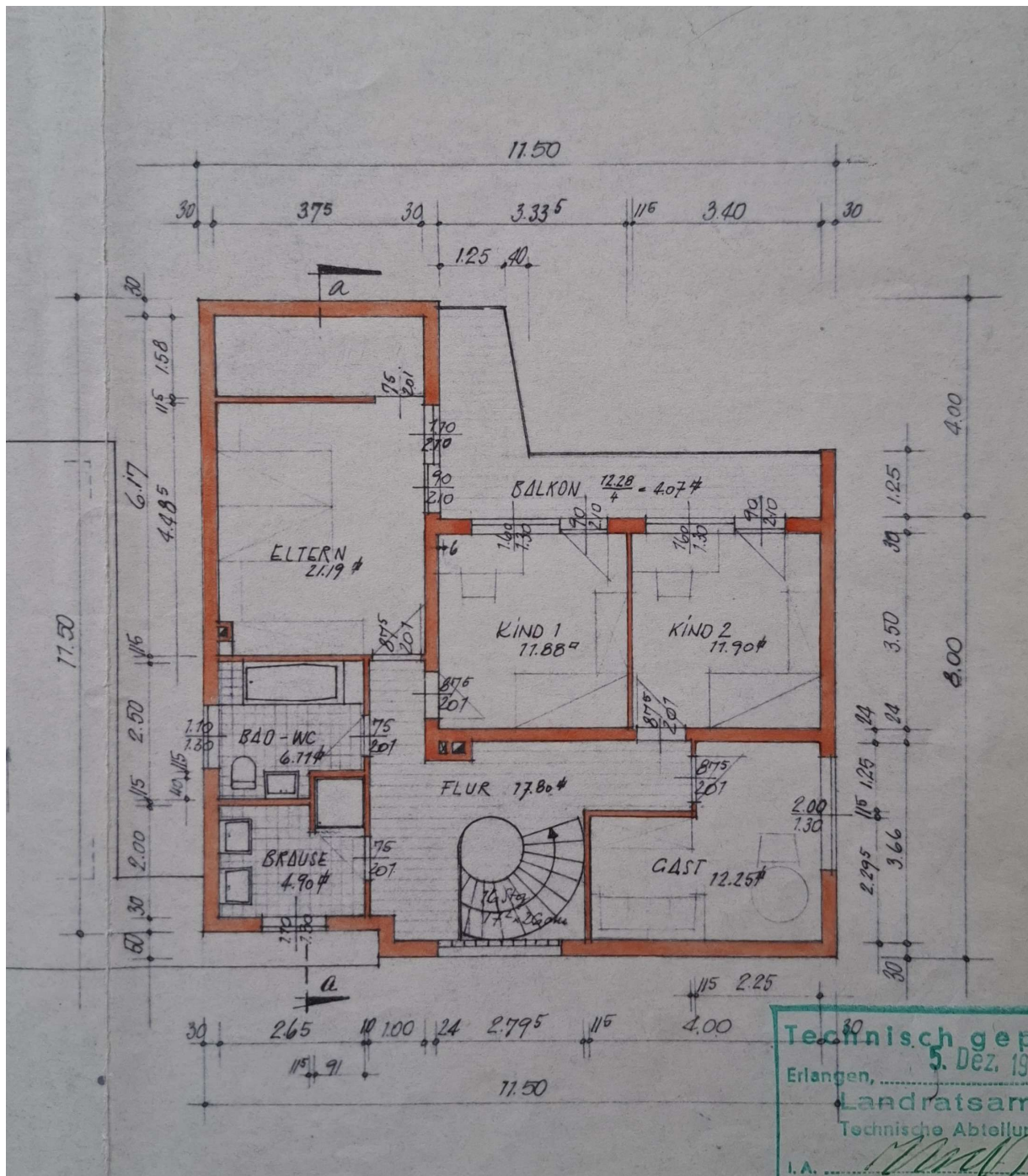
Seite 9 von 15

Übersichtspläne Bauantrag



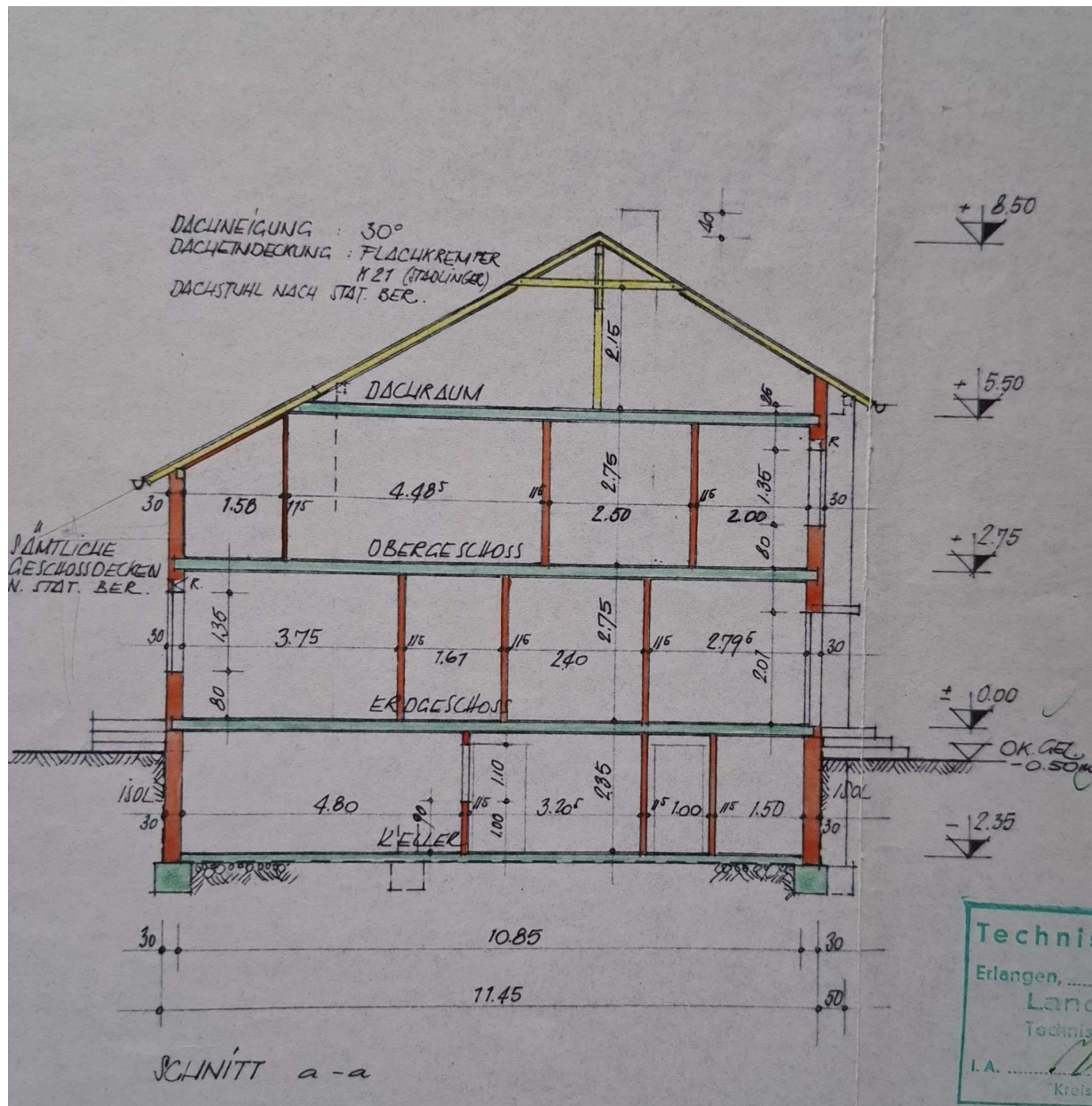
Erdgeschoss

Übersichtspläne Bauantrag



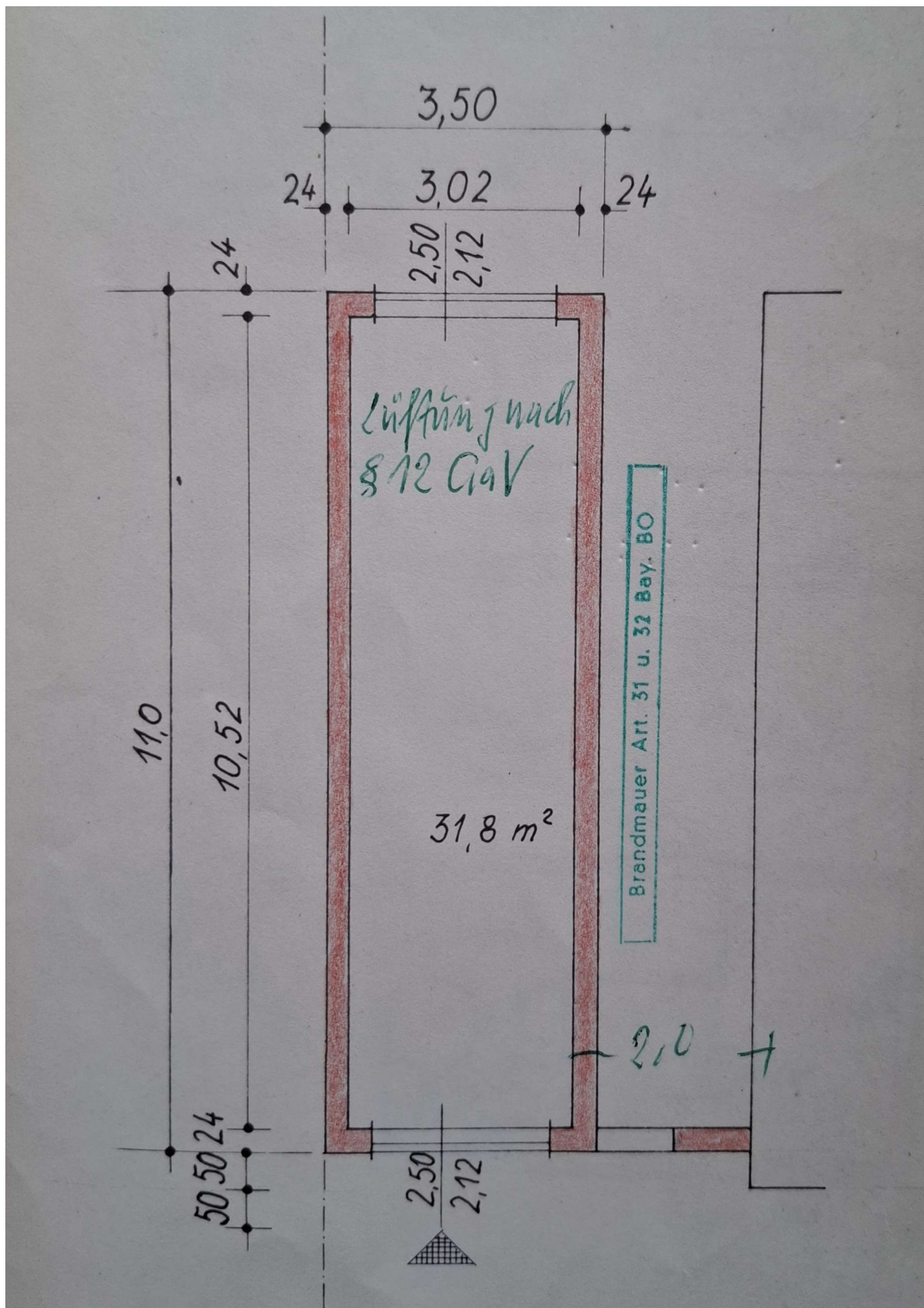
Obergeschoss

Übersichtspläne Bauantrag



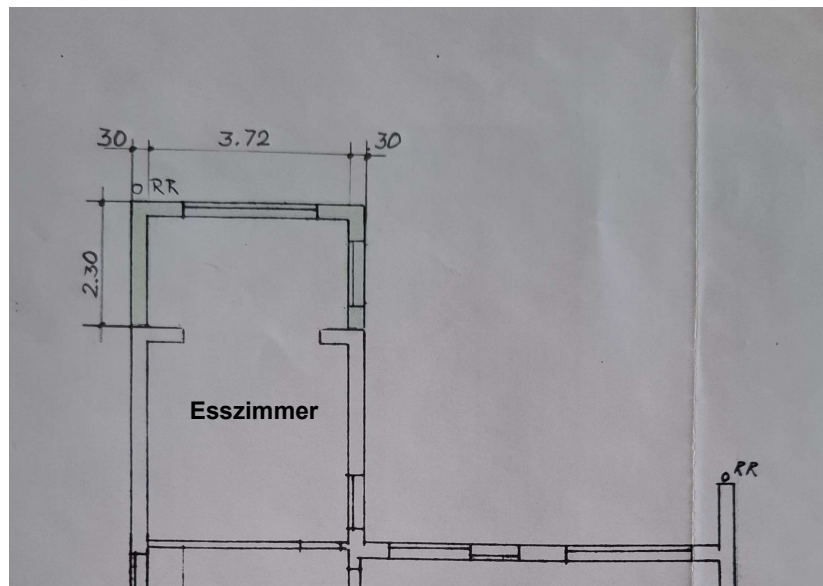
Gebäudeschnitt

Übersichtspläne Bauantrag

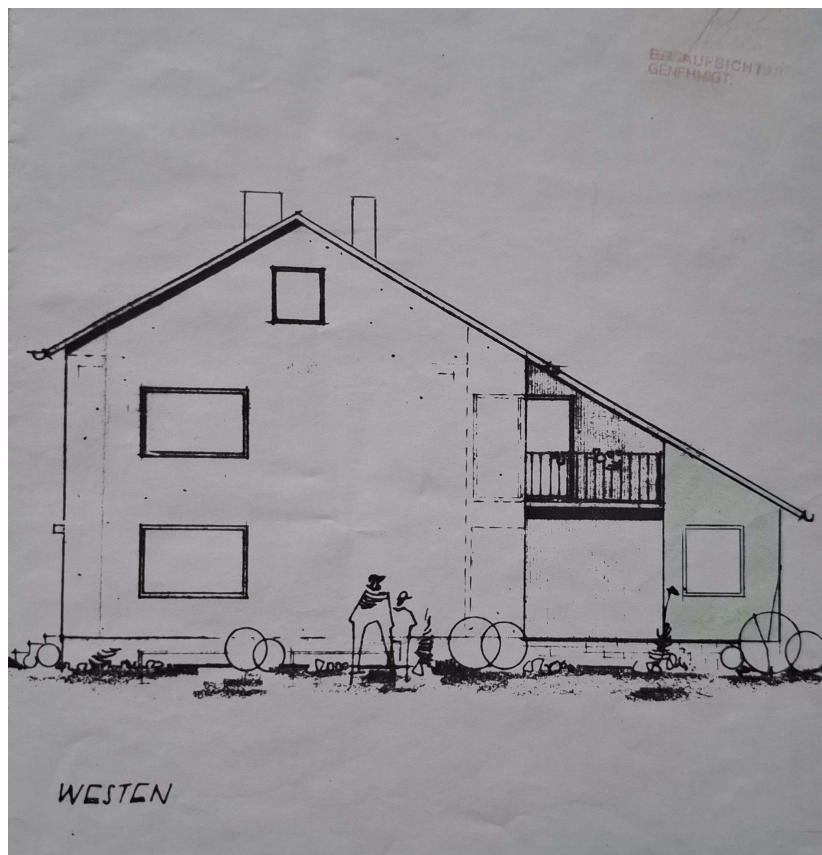


Garage

Erweiterung Esszimmerbereich 1980



Grundriss Esszimmer



Ansicht Westseite

Energieausweis Mai 2026

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

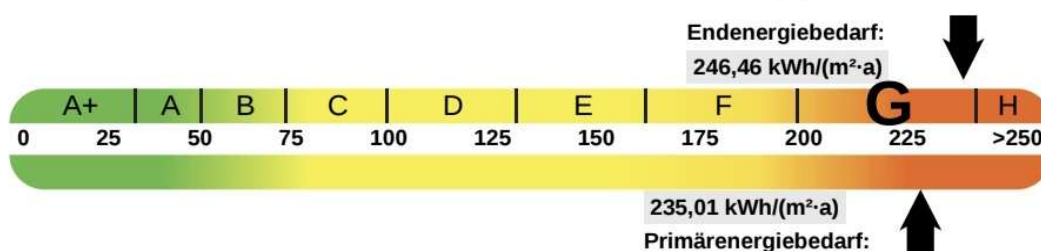
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2026-006405089

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 69,48 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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 §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

246,46 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 GEG³

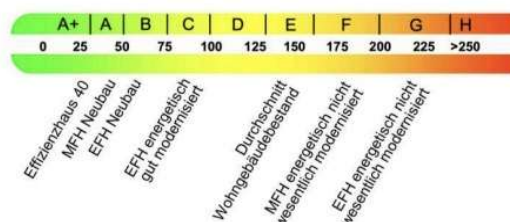
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71 c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71 d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f, g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Dezentrale, 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 der Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage ⁶	Anteil EE 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 m² Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG³ Mehrfachnennungen möglich⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf