
Traumhaus in Adelsdorf / Aisch

Expose

- Ohne Makler & provisionsfrei
- Attraktives Eckgrundstück
- Frei von Durchgangsverkehr
- Unverbaubare Fernsicht

EINFAMILIENHAUS

Familie Röben
Kellerstrasse 23
91325 Adelsdorf / Aisch

☎ 0162 3500 005

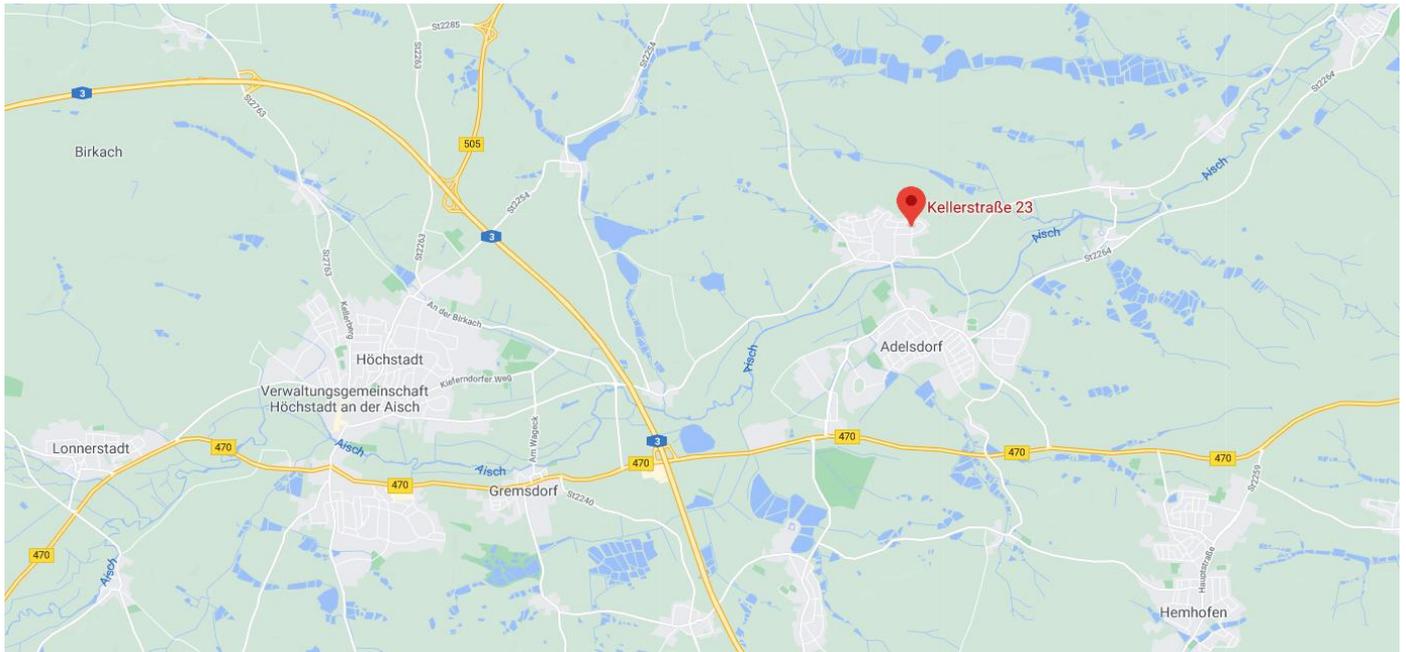
✉ andre.roeben@ideaApriori.de



Regionale Lage

Zentral gelegen und doch mitten im ländlich Grünen

Das Einfamilienhaus liegt im fränkischen Adelsdorf / Aisch rund 20 Kilometer entfernt von der Universitätsstadt Erlangen und Herzogenaurach, die durch Unternehmen wie Siemens, Puma und Adidas zu Deutschlands bedeutenden Technologiestandorten gehören.



Wichtige benachbarte Städte

- Höchststadt / Aisch in 9 Kilometer
- Erlangen in 20 Kilometer
- Fürth in 35 Kilometer
- Nürnberg in 45 Kilometer

Ideale verkehrstechnische Anbindungen

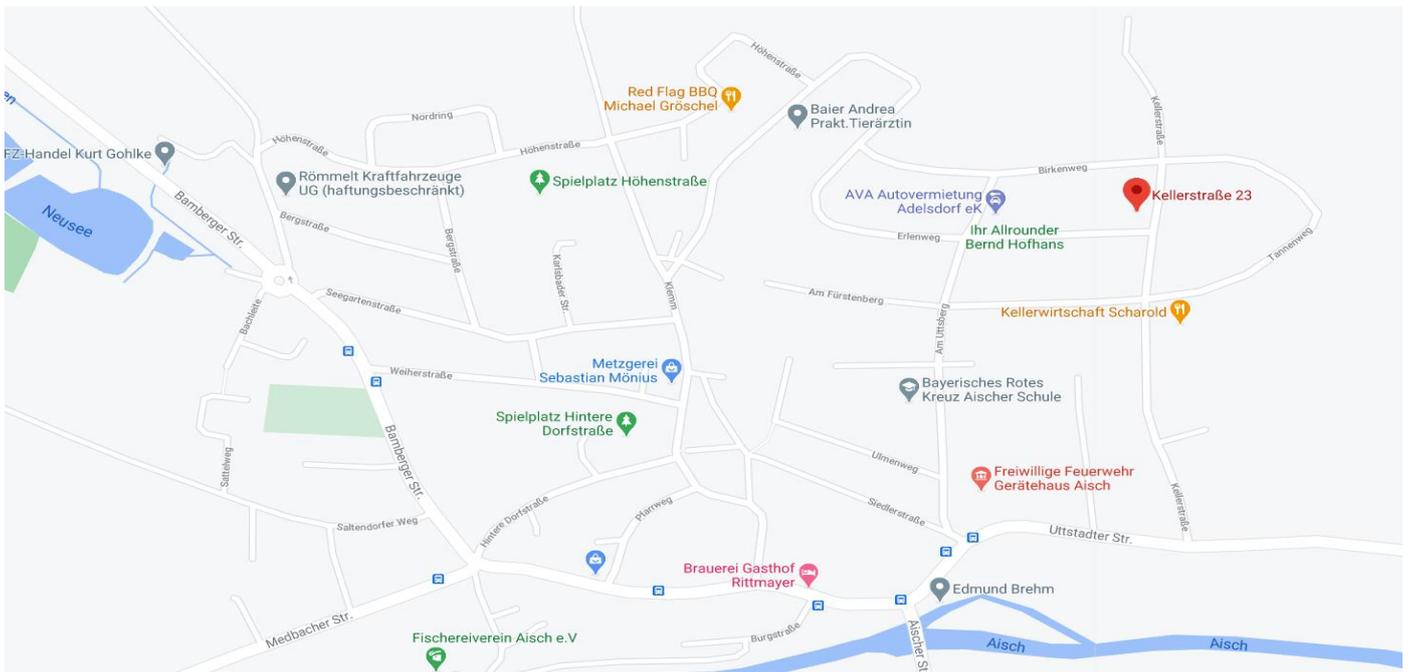
- 5 Kilometer bis zur Autobahn A3 Richtung Würzburg / Nürnberg / München
- 40 Kilometer bis zum Flughafen Nürnberg
- 9 Kilometer bis zum Kreiskrankenhaus

Lokale Lage

Ruhe dank Verkehrsberuhigung und direkt im Grünen

Weil die Immobilie verkehrsberuhigt am Ende der ehemaligen Aischer Neubausiedlung liegt und nördlich an das gut erschlossene Waldgebiet grenzt – gilt die Lage unter den Anwohnern als „Erholungsgebiet“.

Für Radtouren, Wanderungen oder zum Spaziergang an der frischen Luft – die Lage ist ideal für Familien mit Kindern.



Familienfreundliche Anlaufstellen in direkter Nähe

- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in 0,6 Kilometer
- Spielplätze, Kinderkarten und Schule in 0,4 / 1,5 Kilometer
- Allgemein- und Fachärzte in 0,5 / 1 Kilometer
- Wald und Seen in 0,2 / 2 Kilometer
- Sportplätze, Feuerwehr und lokale Handwerksbetriebe in 0,3 / 0,6 Kilometer

Beliebte Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie

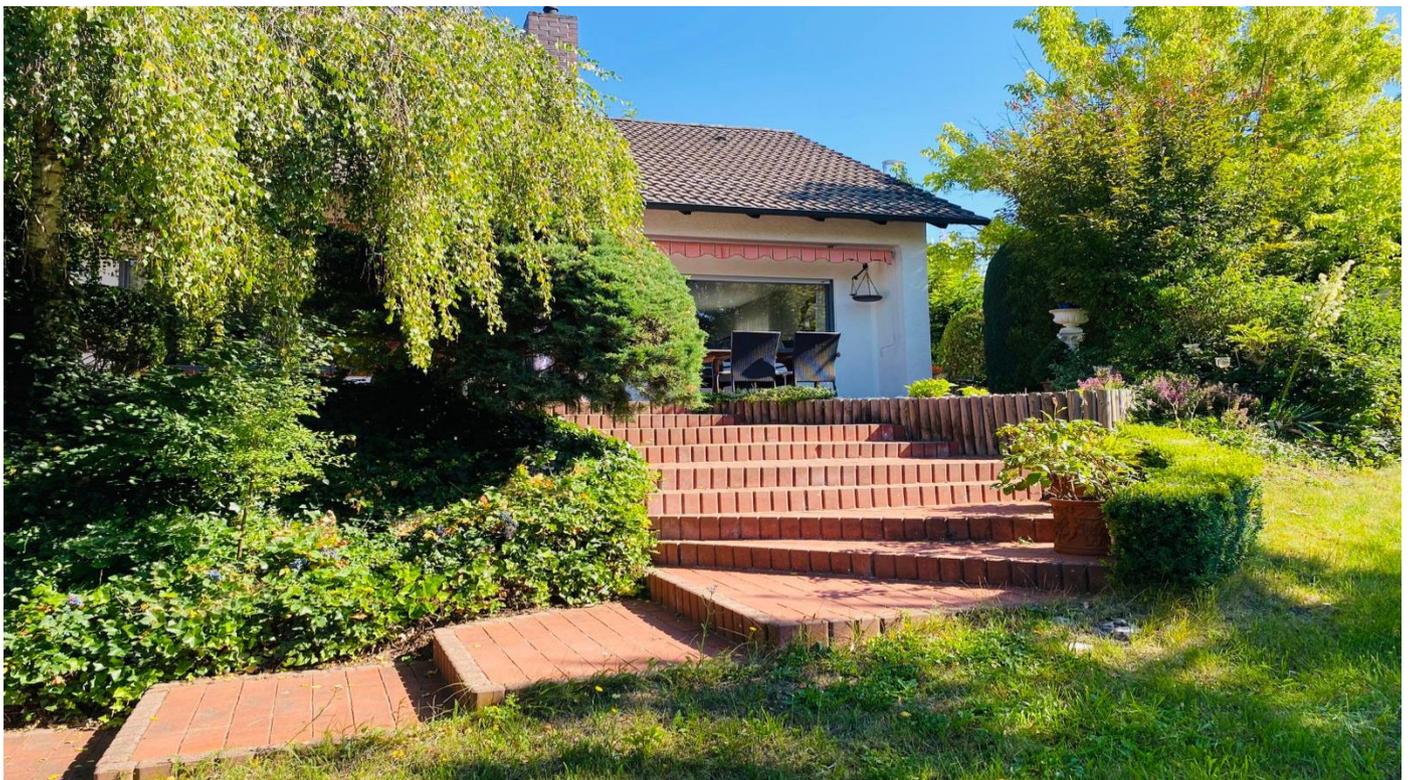
- Supermärkte, Post, Apotheke und Drogerien in 1 / 2 Kilometer
- Fränkische Biergärten und Gaststätten in 0,2 / 0,9 Kilometer

Objektbeschreibung

Ausstattung und besondere Highlights - außen

Haus und Garten aus dem Baujahr 1979 sind im modernen Toskana Stil angelegt und bieten zur bereits gehobenen Ausstattung weitere zahlreiche Erweiterungsmöglichkeiten.

So bietet die Sonnenlage die Erweiterung der Gewinnung von regenerativer Energie und die Nähe zum Glasfaserausbauggebiet eine Netzanbindung von aktuell 100 Mbit/s



Im Außenbereich bietet die Immobilie

- Großzügige Doppelgarage mit elektrischen Torantrieben plus 2 PKW-Stellplätze
- Professionell angelegter Garten mit bedarfsgerechter Beleuchtung
- 2,5 teilüberdachte Terrassen inklusive Markisen
- gemauerter Grillplatz
- Beidseits Dachflächenfenster (Nordfront wurden 2020 ausgewechselt)
- Rollläden an allen Fenstern mit elektr. Antrieb
- Warmwasser mit Solarunterstützung (3 Panels)

Objektbeschreibung

Ausstattung und besondere Highlights - innen

Geschmackvoll wurde das durchgängig bewohnte Haus gepflegt und renoviert, notwendige Erneuerungen fachgerecht durchgeführt und so auf modernem Stand gehalten.



Innen

- Komplett eingerichtete Küche in gutem Zustand
- Fußböden im Wohnbereich 2015 renoviert (gewachste Eiche hell, Fliesen)
- Eingangsbereich / Treppe 2013 renoviert (Glasabtrennung mit Edelstahleinfassung, Treppe gewachst)
- Ölheizung mit Brennwertkessel (Wechsel der Heizung und Öltanks: 2008 / 2017)
- Voll unterkellert, Sauna einschl. Sanitärbereich
- Fenster wiederholt renoviert - Südfront 2016 ausgewechselt

Weitere Ansichten

Ein Gang ums Haus

Die durchgängig einheitliche Klinkerpflasterung rund ums Haus, im Garten und auf den Treppen bietet vollen Zugang zu allen Bereichen des Grundstücks, sowie den direkten Weg zur Doppelgarage.

Die Außenfassade der Westseite ist frisch gestrichen und betont das gepflegte Äußere der Immobilie.

Bäume, Sträucher und Büsche sind gepflegt und bieten bestmöglichen Sichtschutz inmitten der ruhigen Anlage.

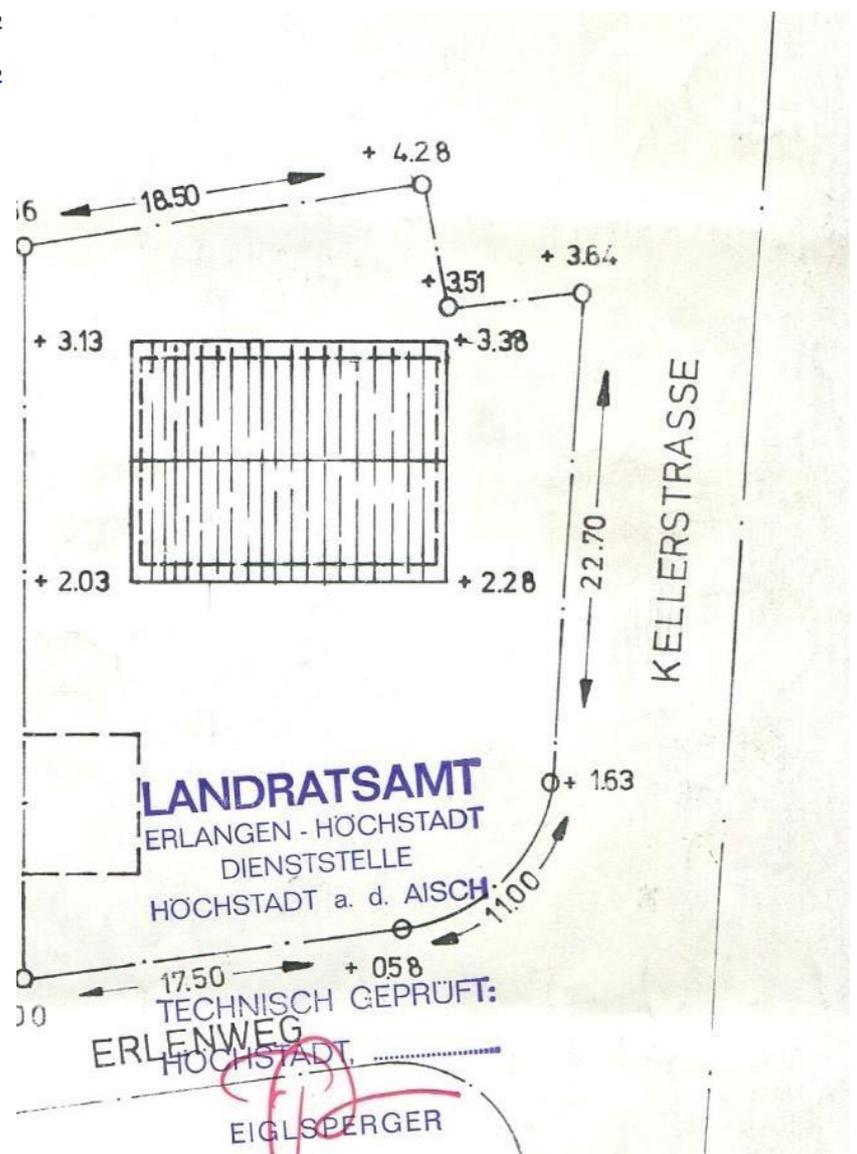


Wichtige technische Daten Grundstück

Zahlen, Grundrisse und Flächen

Die Immobilie in Zahlen

- Grundstücksgröße: 753 m²
 - Wohnfläche: 227 m²
 - Nutzfläche: 53 m²
 - Baujahr: 1979
 - Zimmeranzahl: 8
 - Anzahl Bäder: 2
 - Garagenplätze: 2
 - Stellplätze: 2
-
- **Nutzfläche:** 53 m²
 - Garage: 29 m²
 - Hauswirtschaft: 16 m²
 - Werkstatt: 8 m²



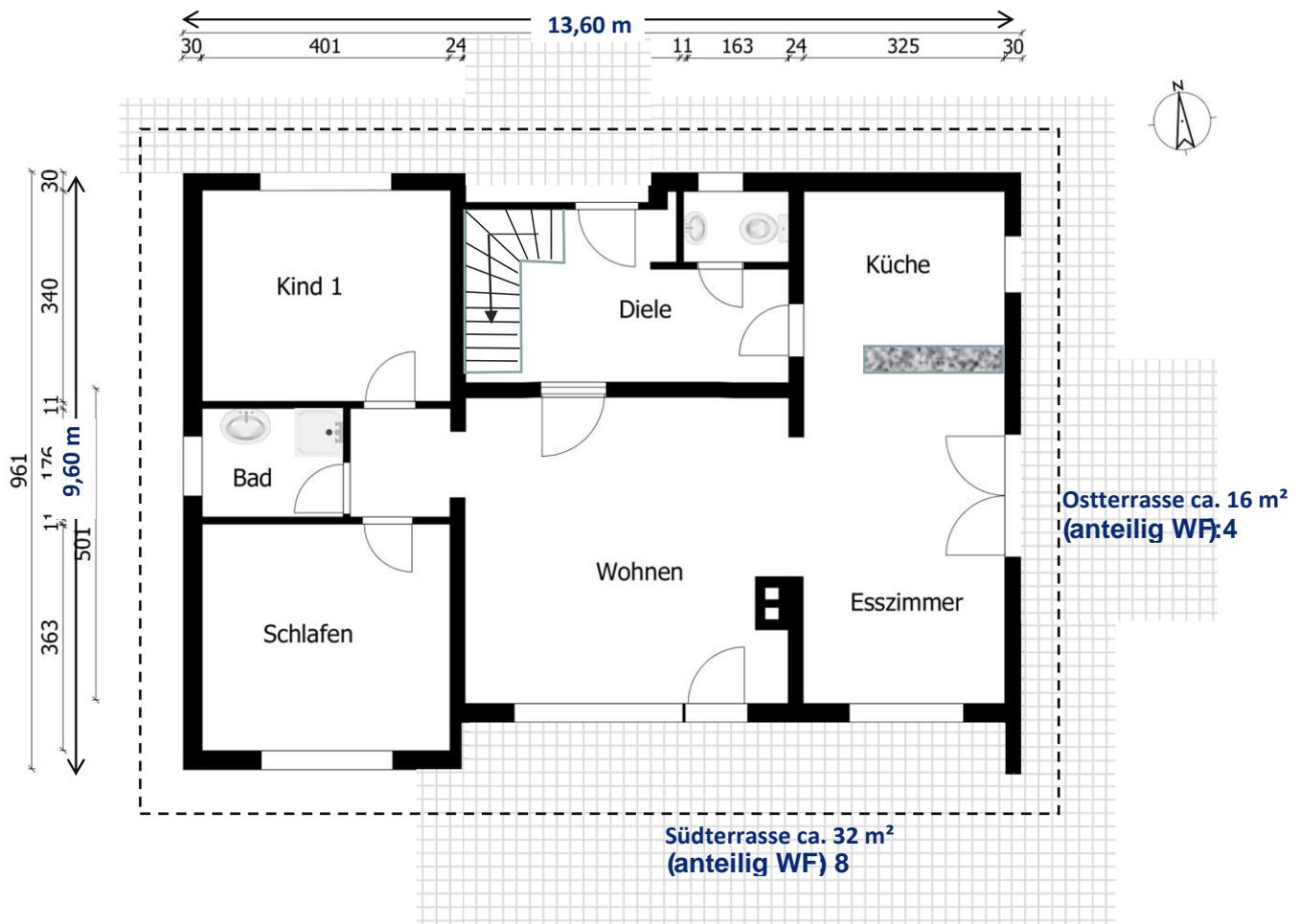
Wichtige technische Daten Erdgeschoss

Zahlen, Grundrisse und Flächen

Flächenangaben gemäß Wohnflächenverordnung

Erdgeschoß 99 m²

- Wohn-/Essbereich: 42 m²
- Küche: 11 m²
- Schlafen: 14 m²
- Diele: 10 m²
- Kind: 13 m²
- Bad: 4 m²
- Gäste-WC: 2 m²
- Flur: 3 m²



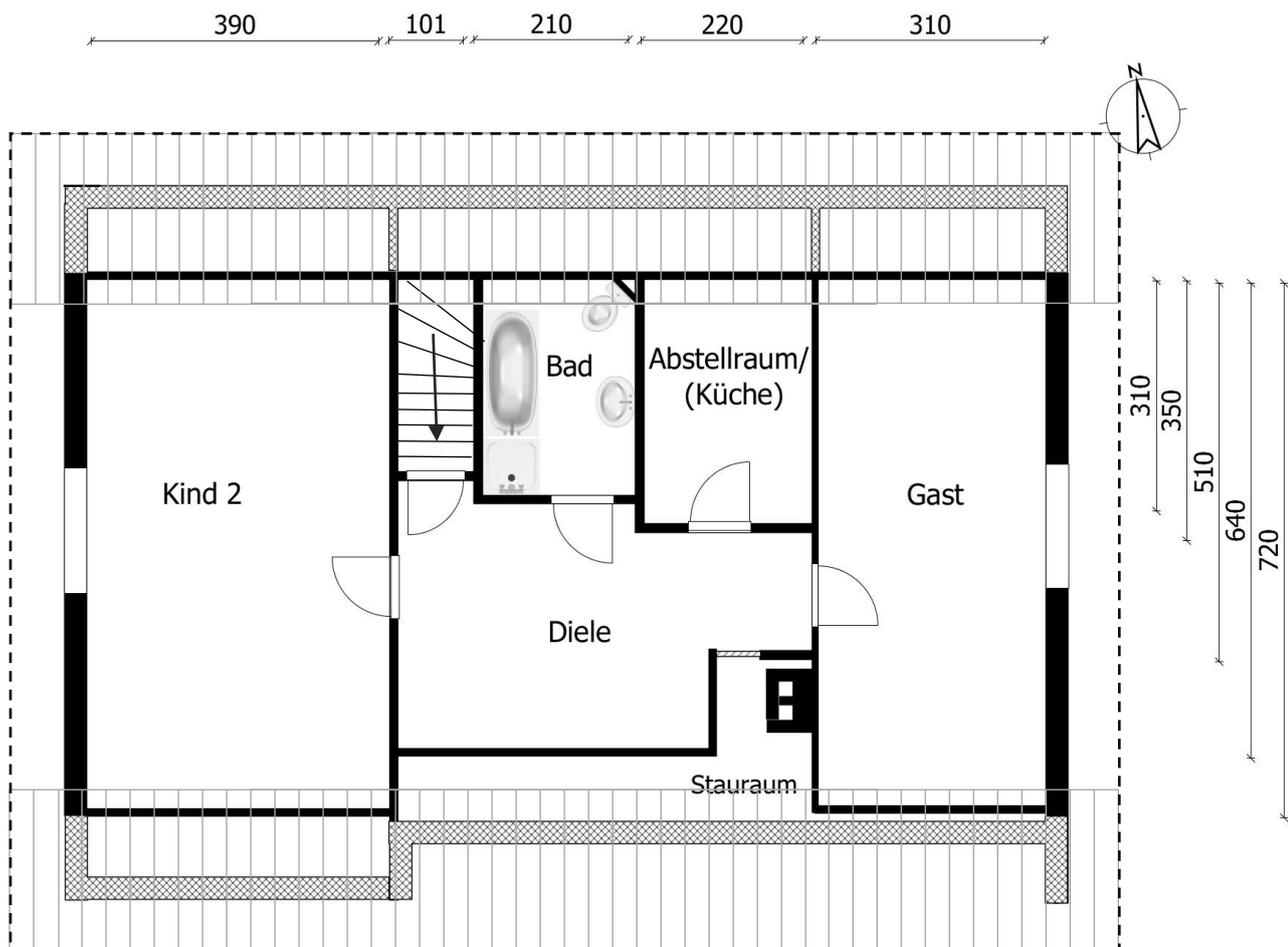
Wichtige technische Daten Obergeschoss

Zahlen, Grundrisse und Flächen

Flächenangaben gemäß Wohnflächenverordnung

Obergeschoss **62 m²**

- Kind 2: 21 m²
- Bad: 5 m²
- Abstellraum: 6 m²
- Gast: 17 m²
- Diele: 13 m²



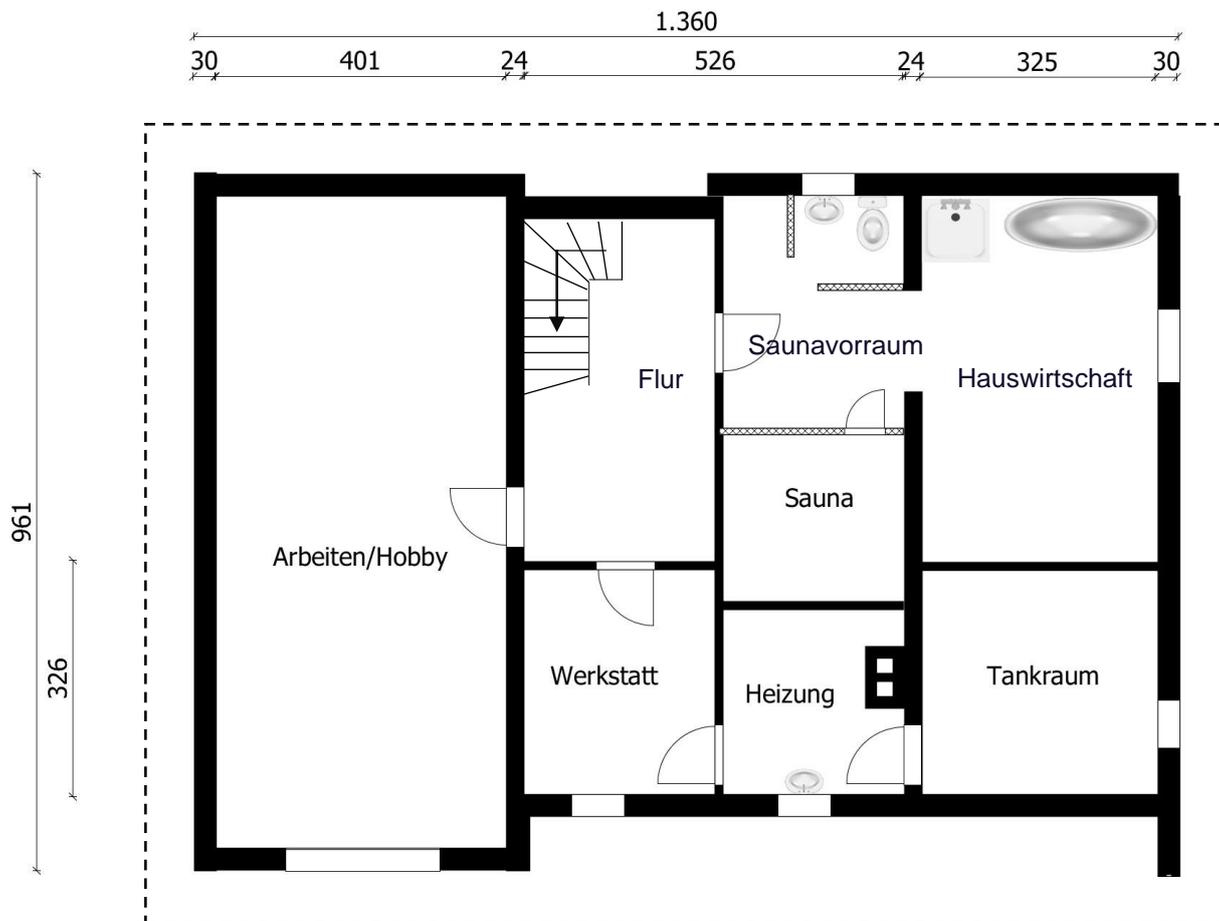
Wichtige technische Daten

Untergeschoss

Zahlen, Grundrisse und Flächen

Flächenangaben gemäß Wohnflächenverordnung

| | |
|------------------------|-------------------------|
| Untergeschoss | 54 m² |
| • Arbeit/Hobby: | 36 m ² |
| • Flur: | 8 m ² |
| • Werkstatt: | 8 m ² |
| • Hauswirtschaftsraum: | 16 m ² |
| • Saunavorraum: | 5 m ² |
| • Sauna: | 5 m ² |



Wichtige technische Daten

Energieausweis Vorderseite

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis:

04.10.2030

Registriernummer ²

BY-2020-003369708

1

Gebäude

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebäudetyp | freistehendes Einfamilienhaus | | |
| Adresse | Kellerstr. 23, 91325 Adelsdorf | | |
| Gebäudeteil | Gesamtes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1979, 1987, 2016 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2009 | | |
| Anzahl Wohnungen | 1 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _{nl}) | 258,0 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | Heizöl | | |
| Erneuerbare Energien | Art: | Verwendung: | |
| Art der Lüftung / Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" 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 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

dannING bauphysik
Dipl.-Ing.(FH) Christoph Dannigkeit
Huntestraße 14a
26135 Oldenburg



05.10.2020
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der 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 bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Wichtige technische Daten

Energieausweis Seite 3

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

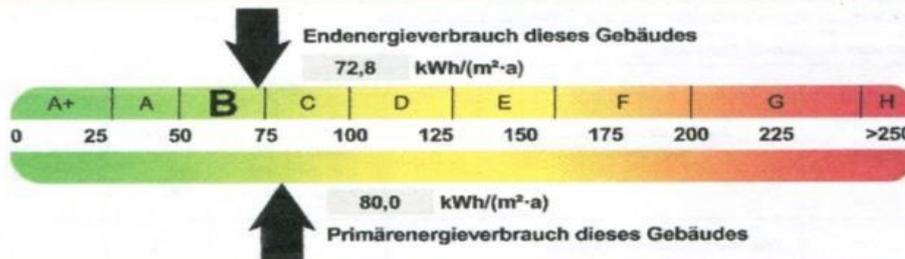
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2020-003369708

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

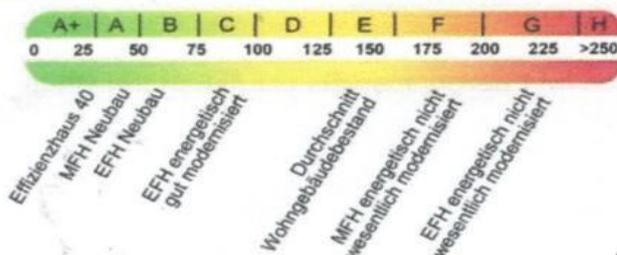
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

72,8 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 | | | | | | |
| 12.07.2011 | 13.08.2019 | Heizöl | 1,10 | 130365 | 23466 | 106899 | 1,06 |
| 12.07.2011 | 13.08.2019 | Leerstandszuschlag | 1,10 | 14372 | 6767 | 7605 | 1,06 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) 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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus