



Exposé



*Großes Einfamilienhaus mit
vorgeplanter
Einliegerwohnung direkt an
der Pegnitz*

**91275 Auerbach
In der Oberpfalz**



**Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Platz,
vorgeplanter Einliegerwohnung und großem Potential
zum Ausbau**

Objektanschrift: Am Bahnhof 6, 91275 Auerbach i.d. Oberpfalz

Besichtigungstermine nach Vereinbarung mit Happe Immobilien
unter der Rufnummer: 0173 6569205

Kaufpreis: 345.000 EUR

Eckdaten zur Immobilie

Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Vermarktungsart	Verkauf
Ort	Michelfeld / Auerbach i.d. Oberpfalz
Derzeitige Wohnsituation	Durch Eigentümer bewohnt
Verfügbar ab	01.08.2024
Wohnfläche	ca. 434,46 m ²
Grundstücksfläche	ca. 1.940 m ²
Etagen im Gesamtobjekt	2
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	231,80 kWh/(m ² *a)
Baujahr lt. Energieausweis	1924
Wesentlicher Energieträger	Ölheizung und Holzscheitheizung
Heizungsart	Öl & Holz
Ausstattung	Standard
Zustand	Gepflegt, teilweise renovierungsbedürftig
Details	<ul style="list-style-type: none"> - Direkte Lage am Fluss Pegnitz - Viele Fenster, helle Wohnatmosphäre - Mehr als sechs KFZ-Stellplätze - Hochwertige, gemütlich-rustikale Wohnausstattung im OG - Vorgeplante Einliegerwohnung im EG für schnell realisierbare Mieteinnahmen - Ca. 1970: neue zweifach verglaste Fenster - Ca. 1990: Neue Einbauküche mit Geräten - 1996: Badezimmer renoviert - 2006: neue Holzscheitheizung und Ölheizung - 2006: Einbau von drei Pufferspeichern - 2016: teilweise neue Bodenbeläge im OG - 2017: Aufbereitung des Parketts - 2017: neue Innentüren im OG - 2017: Renovierung / Malerarbeiten im OG - 2018: neue, schnellere Internetleitung - 2018: Einbau einer neuen Duschverglasung - 2021: Einbau eines Kamins mit 11,3 KW - 2021: Dreifach verglaste Fenster in Teilen des EGs

	<ul style="list-style-type: none"> - 2021: Planung / Vorbereitung einer Einliegerwohnung - 2021: teilweise neue Leitungen in geplanter Einliegerwohnung
Garage / Stellplatz	6 freie KFZ-Stellplätze
Balkon	nein
Terrasse	nein
Baujahr	1924
Käuferprovision	Provisionsfrei für Käufer
Kaufpreis	345.000 EUR

Objektbeschreibung:

Das Haus erstreckt sich über ein Grundstück von circa 1900 m², direkt angrenzend an den malerischen Fluss Pegnitz. Diese besondere Lage bietet nicht nur eine naturnahe Umgebung, sondern auch eine herrliche Aussicht auf die Pegnitz und die grünen Pegnitzwiesen. Auf der gegenüberliegenden Seite verläuft eine Bahnstrecke neben dem Haus, deren Geräuschemission sich jedoch stark in Grenzen hält.

Besonderheiten des Hauses:

- **Massive Bauweise aus den 1920er Jahren:** Das Haus ist solide in massiver Bauweise errichtet, was seine Langlebigkeit und Stabilität unterstreicht. Der Charme dieser Zeit spiegelt sich in den Details wieder, die über die Jahre liebevoll gepflegt und modernisiert wurden.
- **Große Fensterfronten mit toller Aussicht:** Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Fensterfronten im Erd- und Obergeschoss, die nicht nur viel natürliches Licht hereinlassen, sondern auch einen unvergleichlichen Blick auf die Pegnitz und die grüne Umgebung bieten. Diese Fenster schaffen eine Verbindung zwischen drinnen und draußen und verleihen dem gesamten Haus ein einladendes Ambiente.
- **Modernisierte Heizungsanlagen:** Das Haus ist mit zwei effizienten Heizungsanlagen ausgestattet - einer Holzsplit-Heizung und einer Ölheizung. Diese Kombination ermöglicht ein sparsames und ökologisches Heizen. Große Pufferspeicher werden genutzt, um Warmwasser zu erzeugen und zu speichern, was den Komfort und die Energieeffizienz des Hauses erhöht.
- **Potenzial zum Ausbau:** Der Dachstuhl des Hauses bietet mit einer Stockhöhe von über 7 Metern großes Potenzial für einen möglichen Ausbau. Hier können zusätzliche Wohnflächen geschaffen werden, die den Bedürfnissen und Wünschen der neuen Eigentümer entsprechen. Im Erdgeschoss kann mit wenig Aufwand eine Einliegerwohnung fertiggestellt werden und der ehemalige Verkaufsraum eignet sich dank seiner tollen Aussicht und der großen Fensterfront zur Umgestaltung in gemütlichen Wohnraum.
- **Vorgeplante Einliegerwohnung:** Im Erdgeschoss ist eine vorgeplante Einliegerwohnung. Hier wurden die Leitungen teilweise neu verlegt und neue, dreifach verglaste Fenster eingebaut. Mit wenig Aufwand kann die Einliegerwohnung fertiggestellt werden und dadurch als zusätzliche Einnahmequelle dienen.

Aufteilung des Hauses:

Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung auf circa 200 m² Fläche, die in rustikaler, modernisierter Weise gestaltet ist. Hier kann der zukünftige Eigentümer komfortabel leben und das charmante Ambiente des Hauses genießen.

Im Erdgeschoss ist eine Einliegerwohnung geplant, für die bereits Architektenpläne vorliegen. Durch das Ziehen einiger Wände und die Fertigstellung der Anschlüsse kann diese Einliegerwohnung vermietet werden, was eine zusätzliche Einkommensquelle darstellt. Alternativ kann der großzügige Verkaufsraum im Erdgeschoss auch als gemütliches Wohnzimmer umgestaltet werden, je nach den Vorlieben des neuen Eigentümers.

Zusammenfassung:

Dieses Haus in der Am Bahnhof 6 in Auerbach in der Oberpfalz vereint den Charme vergangener Zeiten mit modernem Komfort und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer einzigartigen Lage direkt an der Pegnitz und der Nähe zur Bahnstrecke bietet es ein naturnahes Wohngefühl mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Die Kombination aus historischer Bausubstanz, großzügigen Fensterfronten und modernen Heizungsanlagen macht dieses Haus zu einem ganz besonderen Angebot.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ein Ort mit vielfältigem Potential – von der Gestaltung nach individuellen Wünschen bis hin zu nachhaltigen Energiekonzepten.

Ausstattung:

Obergeschoss

Beim Betreten des Hauses gelangt man einen kleinen Vorraum, von dem aus man über eine Treppe ins Obergeschoss gelangt, oder direkt ins Erdgeschoss eintreten kann. Geht man die Treppe hinauf, gelangt man in den ausgebauten Wohnbereich des Hauses. Der Mix aus rustikaler und moderner Einrichtungsweise gepaart mit durchgeführten Renovierungen lassen die gesamte Etage zu einer gemütlichen, großzügigen und stilvollen Wohnung werden.

Vor dem Betreten der Wohnung haben Sie die Gelegenheit, in einer kleinen, außen gelegenen Diele, Schuhe und Kleidung abzulegen. Durch eine gläserne Abtrennung, kann man von hier aus bereits direkt in das Wohn- und Esszimmer blicken. Dieser ist das Herzstück der Wohnung.

Durch die Verbauung von vielen Holzelementen und dem im Jahr 2016 verlegten Laminat, wird man direkt von der rustikalen, gemütlichen Einrichtung abgeholt. Ein großer Esstisch bietet hier ausreichend Platz für die gesamte Familie und kann für Feiern mit Freunden und Familien, dank des großen Raumes, beliebig erweitert werden. Der Essbereich geht offen in den Wohnzimmerbereich über. Eine große, L-förmige Wohnlandschaft lädt zu gemütlichen Abenden auf dem Sofa ein. Der im Jahr 2021 eingebaute Kamin mit integrierter Kochfunktion sorgt kraftvoll für ausreichend Wärme im Raum und verteilt sich auch auf der gesamten Etage gut. Links neben dem Wohnungseingang befindet sich eine kleine Lesensiche. Ein angrenzendes Regal zur Aufbewahrung von Büchern und ein gemütlicher Sessel vor meinem Fenster laden zu gemütlichen Lesestunden ein. Zahlreiche, zweifach verglaste Fenster lassen den Raum von morgens bis abends hell erscheinen.





Vom Wohnzimmer aus führen zwei offene Durchgänge in einen schmalen Flur, welcher die Etage mittig teilt. Von dort aus hat man Zugang zu vier weiteren Räumlichkeiten der Etage. Verlässt man das Wohnzimmer in den Flur und biegt links ab, gelangt man in das Gästezimmer. Der L-förmig geschnittene Raum hat genügend Platz für ein großes Doppelbett, wodurch auch Gästen bei einem Übernachtungsbesuch viel Komfort geboten wird. Des weiteren befindet sich in diesem Raum ein kleines Büro. Hier können Sie Büroarbeiten, leicht abgeschottet vom Trubel des Alltages, erledigen. Dabei bietet ein in die Wand integriertes Holzregal gute Lagermöglichkeiten für Unterlagen, Dokumente und Ordner. Vom Gästezimmer aus führt eine Tür zu einer Wendeltreppe, die ins Untergeschoss führt. Der Bodenbelag besteht aus hochwertigem Fischgrätparkett, welches 2017 aufbereitet wurde und dem Raum einen gemütlichen, warmen und hochwertigen Eindruck verleihen. Das Zimmer kann, je nach individuellen Ansprüchen, auch als Kinderzimmer, vollwertiges Büro oder als Hobbyraum genutzt werden.



Verlässt man das Gästezimmer wieder und tritt im Flur in den nächstgelegenen Raum auf der linken Seite ein, findet man hier das Ankleidezimmer vor. Neben dem Lagern von Kleidungsstücken wird dieser Raum auch als Abstellmöglichkeit genutzt, um Gegenstände des alltäglichen Gebrauchs unauffällig zu lagern. Hier wurde 2017 ein hochwertiger Laminatboden neu verlegt und die Fliesen an den Wänden gestrichen. In diesem Raum befinden sich auch Anschlüsse für eine Küche. Die Nutzung und Gestaltung dieses Raumes können vielfältig sein. Ob als Ankleidezimmer, Abstellzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Auch ein Durchbruch zum

benachbarten Zimmer, nämlich der Küche, wäre denkbar, um diese neu und größer zu gestalten.

Die nebenan befindliche Küche, steht im Zeichen der 1990er Jahre. Beige gefliester Boden, tapezierte Wände und eine solide Küche sind optisch kein Highlight, doch erfüllen sie in jedem Fall ihre Funktion. Neben der Hauptküchenzeile gibt es noch eine kleine, welche aus der Kühlgefrierkombination, einem Apothekerschrank sowie einer kleinen Arbeitsfläche besteht. Dieser Ort eignet sich wunderbar zum Platzieren von Elektrogeräten, wie zum Beispiel einer Kaffeemaschine. Ein kleiner Esstisch mit zwei Stühlen finden ebenfalls Platz in der Küche, wodurch das Kochen oder Backen auch in Gesellschaft von Familie oder Gästen möglich ist. Auch kann man hier den Morgen mit einem Kaffee und einem kleinen Frühstück direkt in der Küche beginnen. Für große Küchenschlachten ist durch eine nach außen abführende Dunstabzugshaube und einem großen, doppelflügeligen Fenster für ausreichend Lüftungsmöglichkeiten gesorgt.



Zurück im Flur, befindet sich an dessen Kopfende das Schlafzimmer. Groß geschnitten ist es in punkto Ausstattung, Einrichtung und Design eines der Highlights der Wohnung. 2016 renoviert ist es mit neuem, hochwertigem Laminat und gestrichenem Flies an den Wänden definitiv ein optischer Hingucker. Mit seinen 31qm kann man hier große Kleiderschränke und Sideboards aufstellen. Auch das Bett kann in uneingeschränkter Größe ausfallen. Insgesamt drei große Fenster geben dem Raum die entsprechende Helligkeit und gewährleistet auch gute Lüftungsmöglichkeiten.



Verlässt man das Schlafzimmer wieder und macht über den Flur und das Wohn- und Esszimmer eine linksumfassende 180° Abbiegung, gelangt man in einen kleinen Flur, der Zugang zum Badezimmer, zur Waschküche und zum Büro gewährt.

Auf der linken Seite findet man zunächst das Badezimmer vor. Durch die ausreichende Trennung von den Haupträumen, kann man hier kleine und große Geschäfte ungestört verrichten. Zuletzt 1996 renoviert, ist es mit rot-orangen Fliesen bestückt, welche eine warme und gemütliche Atmosphäre in den Raum bringen. 2018 wurde die Dusche, welche sich gemeinsam mit der Toilette auf einer kleinen Empore befindet, neu eingebaut und ein ebenerdiger Zugang ermöglicht. Bereits im Jahr 2006 wurde neben dem Eingang der Dusche eine Handtuchheizung installiert, wodurch man direkt nach dem Duschen auf ein vorgewärmtes Handtuch zurückgreifen kann. Ein in die Wand eingelassener Spiegel und ein ummauertes Waschbecken erinnern dabei noch an die späten 90er Jahre. Ein Fenster neben der Toilette und der Dusche ist dabei gut platziert, um nach dem Besuch der Toilette oder nach einer Dusche den Raum durchzulüften. Die Gefahr von Schimmel besteht daher in dieser Immobilie nicht.



Begibt man sich in das benachbarte Zimmer, findet man die Waschküche vor. Dieser schnörkellose Raum dient zur Bewältigung des Haushaltes. Eine Waschmaschine, ein Trockner, ein Waschbecken, ein Regal und sogar eine Toilette lassen keine Wünsche offen, um der Wäsche Herr zu werden. Schwarz-weiß gefliest, besticht der schmale Raum mehr durch seine Praktikabilität als durch Schönheit.

Benachbart daran, und damit der letzte Raum der Etage, ist das Büro. 2017 renoviert, wurden hier neben einem neuen Laminatboden, Malerarbeiten durchgeführt. Auch dieser Raum verfügt über ein großes Fenster. Ob als Büro, Kinderzimmer, Abstellraum oder Gästezimmer, auch dieser Raum kann in vielfältigster Weise genutzt werden.

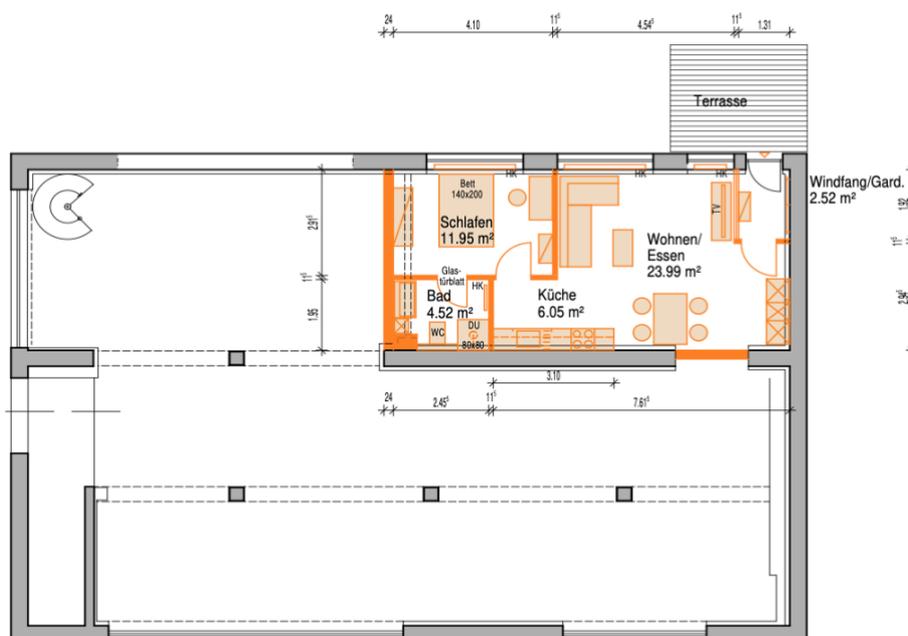
Erdgeschoss

Das Erdgeschoss ist in zwei Segmente geteilt. Einem ehemaligen Verkaufsraum und einer geplanten Einliegerwohnung.

Der ehemalige Verkaufsraum ist eine große, freiliegende Fläche, welche mit Teppichboden bestückt ist. Zurzeit wird diese Fläche als Abstellmöglichkeit genutzt. Eine große Fensterfront bietet einen tollen Ausblick in die Natur. Hier blickt man zunächst auf den Fluss Pegnitz, dahinter auf die Pegnitzwiesen und am Horizont erstreckt sich Wald. Die einfach verglasten Fenster sind bodentief und durchfluten den Raum mit Licht. Eine Holzbalkendecke mit zahlreichen Deckenlampen erinnern noch an ein Ladengeschäft vergangener Zeiten. Durch die fantastische Aussicht und die Möglichkeit zur Installation eines Kamines, ist hier der Ausbau zu Wohnraum mehr als denkbar.



Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich eine Art Rohbau. Dieser Teil des Hauses wurde in den 70er Jahren angebaut. 2021 wurden hier alle Maßnahmen getroffen, um eine Einliegerwohnung zu errichten. Dabei wurden dreifach verglaste Fenster eingebaut, Leitungen und Anschlüsse neu verlegt und Pläne vom Architekten erstellt. Mit relativ wenig Aufwand kann hier die Einliegerwohnung fertiggestellt werden. Eine Vermietung der Räumlichkeit würde ein zusätzliches Einkommen generieren.



Vorentwurf zum Ausbau einer Einliegerwohnung im Erdgeschoss Variante 4 M 1/100

Keller

Neben Abstellmöglichkeiten finden Sie im Keller die zwei Heizungen des Hauses. Im Jahr 2006 wurde dabei eine neue Ölheizung der Marke Vissmann sowie eine Holzscheitheizung der Marke ETA eingebaut. Gemeinsam mit drei Pufferspeicher wird die gesamte Immobilie nachhaltig und energieeffizient geheizt. Direkt neben der Heizung befindet sich ein Holzlager, welches eine ebenerdige Einfahrt nach draußen hat. Holz kann daher unkompliziert und einfach direkt neben der Heizung gelagert werden.

Außenbereich

Im Außenbereich findet man zwei Anbauten vor. Zum einen eine Werkstatt und zum anderen einen ehemaligen Stall und Abstellraum. Die Werkstatt wurde in den siebziger Jahren angebaut. Sie besteht aus zwei Abteilungen. Zum einen einem Abstellraum und zum anderen einer Werkstatt. 2021 gestrichener Betonboden und zweifach verglaste Fenster geben dem Ganzen einen zeitgemäßen, modernen Eindruck. Der zweite Anbau ist als sanierungsfähig zu bezeichnen und wird nur noch als Abstellfläche genutzt.



Lagebeschreibung

Räumliche Nähe zu Nürnberg

Die Lage dieses Hauses ist ideal für diejenigen, die die Nähe zur Metropole Nürnberg schätzen. Mit einer kurzen Fahrtzeit von nur etwa 35 Minuten erreichen Sie das pulsierende Zentrum, um von allen Annehmlichkeiten einer Großstadt zu profitieren, sei es beruflich oder für Freizeitaktivitäten.

Relevante Einrichtungen in der Nähe

In unmittelbarer Umgebung finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- **Ärzte und Apotheken:** Mehrere Arztpraxen und Apotheken sind bequem zu erreichen, um Ihre Gesundheitsversorgung sicherzustellen.
- **Schulen und Kindergärten:** Für Familien mit Kindern bieten Auerbach und Umgebung eine Auswahl an Schulen und Kindergärten, darunter der Kindergarten Michelfeld, die Dr.-Heinrich-Stromer-Grundschule in Auerbach, die Realschule des Zweckverbandes Auerbach, oder das Gymnasium Pegnitz.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte und Geschäfte für den täglichen Einkauf sind in zahlreicher Anzahl in Auerbach ansässig.

Anbindungen an Bus und Bahn

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Der nächste Busbahnhof in Auerbach ist in unmittelbarer Nähe des Hauses, die nächsten Zugbahnhöfe sind in Pegnitz und in Neuhaus. Gute Anbindungen für Pendler und Reisende sind dadurch sichergestellt. Darüber hinaus bieten Buslinien eine flexible Option für den lokalen Transport.

Naturerlebnis an der Pegnitz

Ein besonderes Highlight dieses Anwesens ist die unmittelbare Nähe zur malerischen Pegnitz. Der Fluss schlängelt sich direkt neben dem Haus und bietet eine idyllische Atmosphäre. Die angrenzenden Pegnitzwiesen sind perfekt für Spaziergänge, Joggen oder Fahrradtouren geeignet. Ein paar Schritte weiter lädt der Wald zu Abenteuern und Erkundungen ein, perfekt für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Hier erwartet Sie ein wahrhaftiges Naturerlebnis, direkt vor Ihrer Haustür.

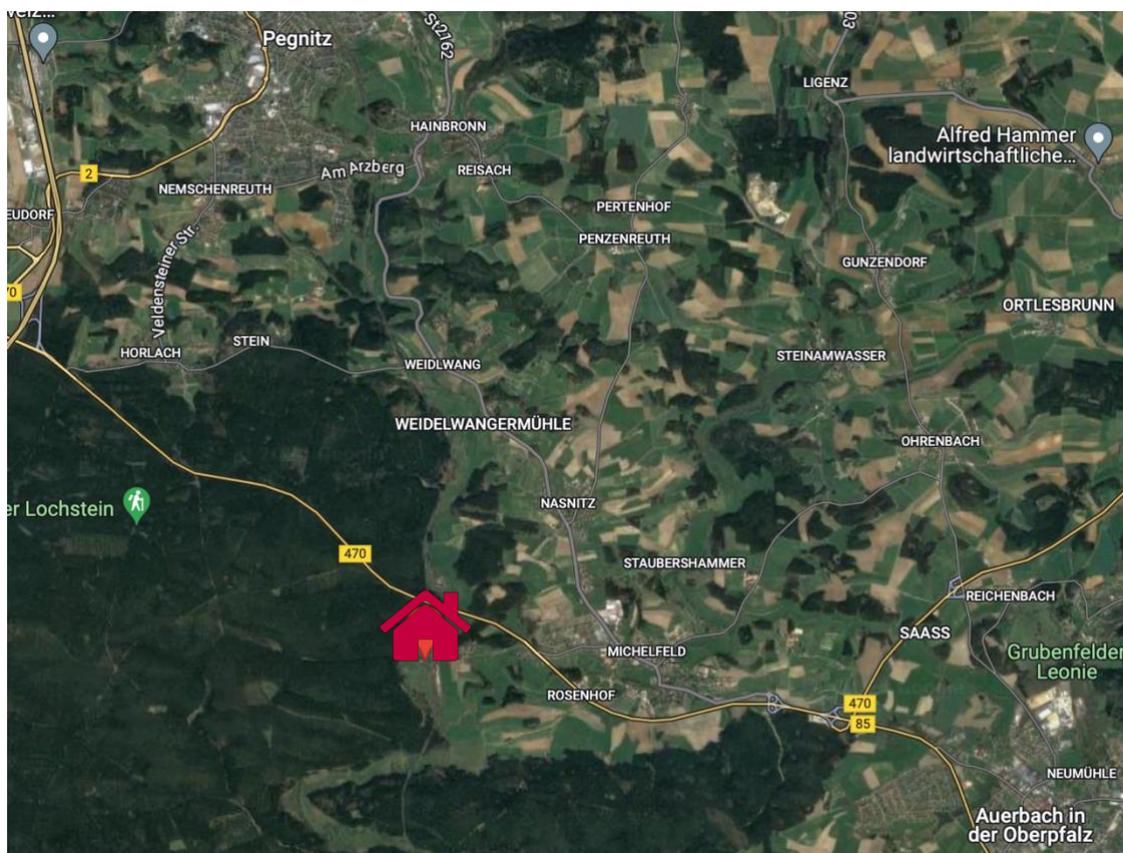
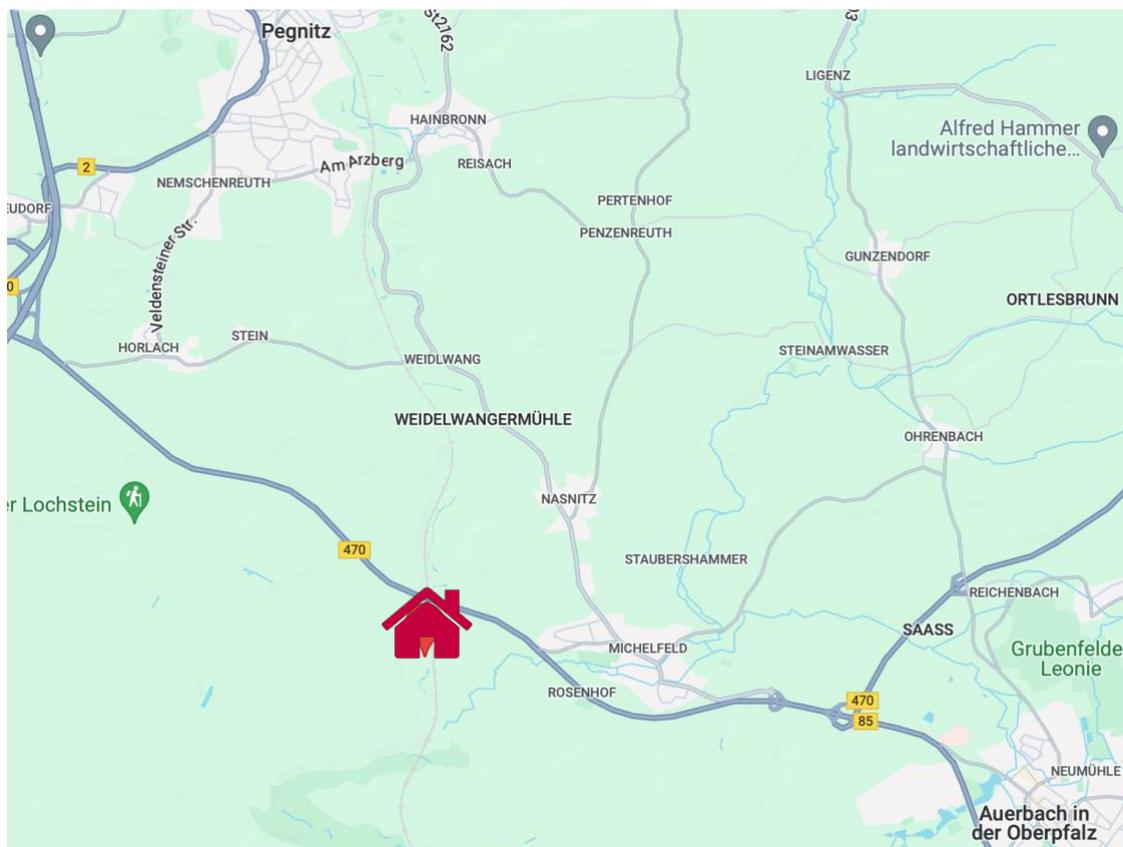
Hinweis zur Bahnstrecke

Es ist wichtig zu erwähnen, dass eine Bahnstrecke direkt neben dem Haus verläuft. Während dies eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet, sollten potenzielle Käufer die Nähe zur Bahnstrecke berücksichtigen.

Lebensqualität in Auerbach in der Oberpfalz

Auerbach in der Oberpfalz ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben und Wohlfühlen. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität, geprägt von einer freundlichen Gemeinschaft, intakter Natur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Sie eine ausgewogene Mischung aus Tradition und Moderne, die es Ihnen ermöglicht, das Beste aus beiden Welten zu genießen.

Die Einwohner schätzen besonders die familiäre Atmosphäre und die gute Infrastruktur, die es ermöglicht, alle Bedürfnisse des Alltags bequem zu erfüllen. Egal ob kulinarische Entdeckungen in gemütlichen Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten oder Sporteinrichtungen – Auerbach hat für jeden etwas zu bieten.



Quelle: Google Maps

Grundrisse



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Wohnflächenberechnung

Pauschalisierte Berechnung der Wohnfläche

Aufbau	Nr.	Nutzung / Lage	Art	Länge	Breite	Fläche	Wohn- / Gewerbefläche
Einfamilienhaus							
EG	1	Diele	W	3,44	2,09	7,19 m ² x m	7,19 m ²
	2	Hauswirtschaftsbereich (Rohbau / Planung)	W	9,21	5,05	46,51 m ² x m	46,51 m ²
	3	Wohnbereich (Rohbau / Planung)	W	17,52	7,00	122,64 m ² x m	122,64 m ²
	4	zukünftige ELW (Rohbau / Planung)	W	10,45	5,05	52,77 m ² x m	52,77 m ²
	5	pauschalisierter Abzug wg. Rohbau (10%)	W	22,19	1,00	22,19 m ² x m/-1	-22,19 m ²
OG	1	Diele	W	2,37	1,95	4,62 m ² x m	4,62 m ²
	2	Wohn-/Essbereich	W	13,51	7,19	97,14 m ² x m	97,14 m ²
	3	/.	W	2,09	1,43	2,99 m ² x m/-1	-2,99 m ²
	4	/.	W	3,91	2,05	8,02 m ² x m/-1	-8,02 m ²
	5	Diele	W	3,70	1,22	4,51 m ² x m	4,51 m ²
	6	Arbeitszimmer	W	5,57	3,47	19,33 m ² x m	19,33 m ²
	7	/.	W	3,38	0,81	2,74 m ² x m/-1	-2,74 m ²
	8	Abstellraum	W	4,15	2,04	8,47 m ² x m	8,47 m ²
	9	/.	W	1,09	1,05	1,14 m ² x m/-1	-1,14 m ²
	10	Bad	W	4,17	2,33	9,72 m ² x m	9,72 m ²
	11	Diele	W	6,48	1,21	7,84 m ² x m	7,84 m ²
	12	Schlafzimmer	W	6,29	4,97	31,26 m ² x m	31,26 m ²
	13	Küche	W	3,57	3,18	11,35 m ² x m	11,35 m ²
	14	Arbeitszimmer	W	3,57	3,14	11,21 m ² x m	11,21 m ²
	15	Schlafzimmer	W	6,28	4,93	30,96 m ² x m	30,96 m ²
	16	/.	W	2,70	2,23	6,02 m ² x m	6,02 m ²
Wohnen:							434,46 m²
Gewerbe:							0,00 m²
Gewerbeanbau							

EG	1	Abstellraum	G	5,12	m x	4,29	m =	21,96	m ² x m	21,96	m ²
	2	/.	G	3,52	m x	0,73	m =	2,57	m ² x m/-2	-1,28	m ²
	3	/.	G	5,12	m x	0,77	m =	3,94	m ² x m/-2	-1,97	m ²
	4	Werkstatt	G	5,18	m x	3,02	m =	15,64	m ² x m	15,64	m ²
										Wohnen:	0,00 m²
										Gewerbe:	34,35 m²
										Gesamt Wohnen:	434,46 m²
										Gesamt Gewerbe:	34,35 m²

Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter: keine Anrechnung,
 Raumteile mit einer Höhe über 1 Meter, aber unter 2 Metern: 50-prozentige Anrechnung
 Raumteile mit einer Höhe über 2 Metern: volle Anrechnung auf die Wohnfläche
 Terrasse/Balkon/Wintergarten: Anrechnung zur Hälfte, aber Deckelung bei 15% der reinen Wohnfläche

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 10.04.2034

Registriernummer ² BY-2024-005039950

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Am Bahnhof 6, 91275 Auerbach in der Oberpfalz		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1924		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	496,80 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

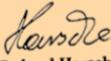
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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
Harsche-Energieberatung
 Inh. Roland Harsche
 (Energieberater)
 Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

11.04.2024

Ausstellungsdatum


 Roland Harsche
 Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall 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

Rechtliche Hinweise

Besichtigung

Wenn Ihnen die hier angebotene Immobilie gefällt, melden Sie sich bei uns zur Vereinbarung eines zeitnahen Besichtigungstermins.
Besichtigen Sie in aller Ruhe. Gerne beantworten wir Ihnen vor Ort alle Fragen zur Immobilie.

Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie bei Interesse an einem Immobilienkauf mit Ihrer Immobilienfinanzierung. Gemeinsam finden wir den idealen Partner. Hierfür arbeiten wir mit unterschiedlichen Banken am Markt zusammen.

Provision

Die Höhe unserer Erfolgs- und / oder Vermittlungsprovision ist den Eckdaten des Objektes zu entnehmen. Sie ist nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zur Zahlung fällig.

Haftungsausschluss

Unsere Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers bzw. des Vermieters. Diese Informationen haben wir nicht überprüft und können deshalb auch keine Haftung übernehmen. Außerdem gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Ihr Ansprechpartner

Happe Immobilien
Jonas Happe
Mobil: 0173 65 69 205
E-Mail: mail@happe-immo.de
Website: www.happe-immo.de



Jonas Happe
Immobilienmakler IHK