

Exposé

Traumhaftes Anwesen mit Werkstatt, Carports und großem Grundstück



Adresse: Limbach1, 91567 Herriedem

Wohnfläche	Ca. 296 m ²
Nutzfläche	Ca. 186 m ² (ohne Werkstatt)
Zimmer	17
Grundstücksgröße	1548 m ²
Baujahr	1966

Verkehrswertgutachten vom August 2022: 719.000€

Angebotspreis VHB: 540.000€ (provisionsfrei, von privat)

KONTAKT: BERND FRIEDLE, TELEFON: 09825/1562, E-MAIL: BERND.FRIEDLE@OUTLOOK.COM

DETAILS FÜR DIE DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.

Grüner Zaun mit
hochwachsenden
Pflanzen 2-4 m Höhe
blickdicht



Wohnhaus 1, Aufteilung nach Wohnungen



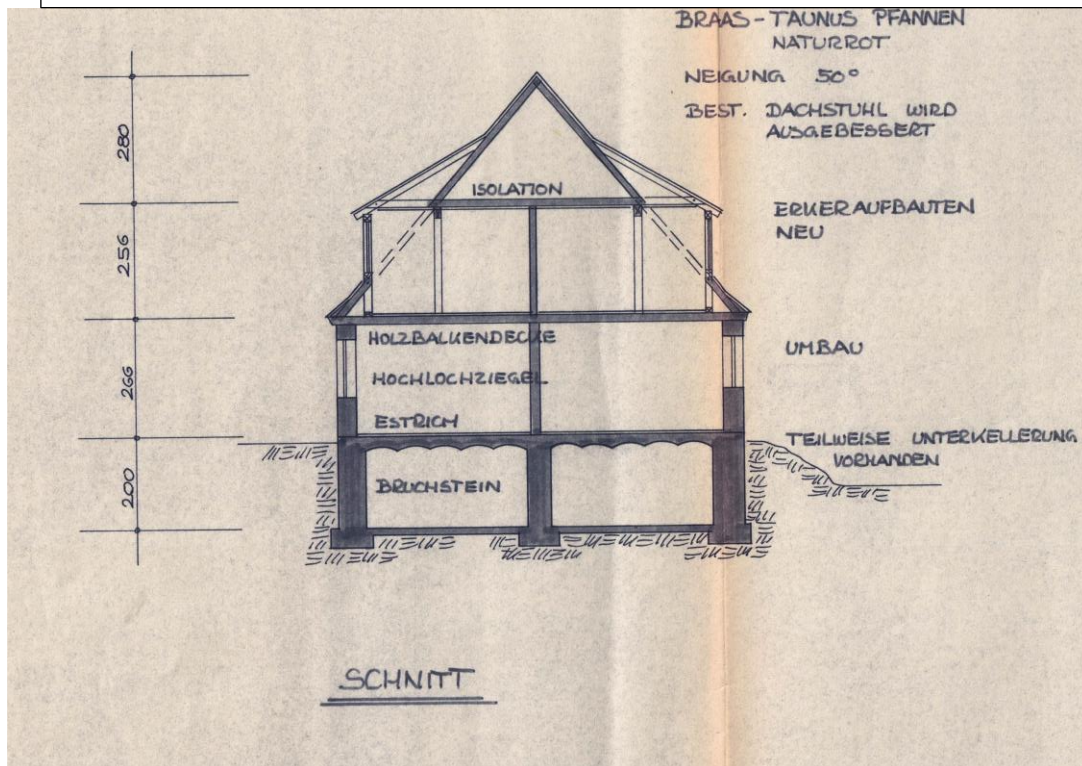
Mietwohnung
1.OG links,
2 Z, EBK, Bad mit
Wanne und
Fenster, 45m²

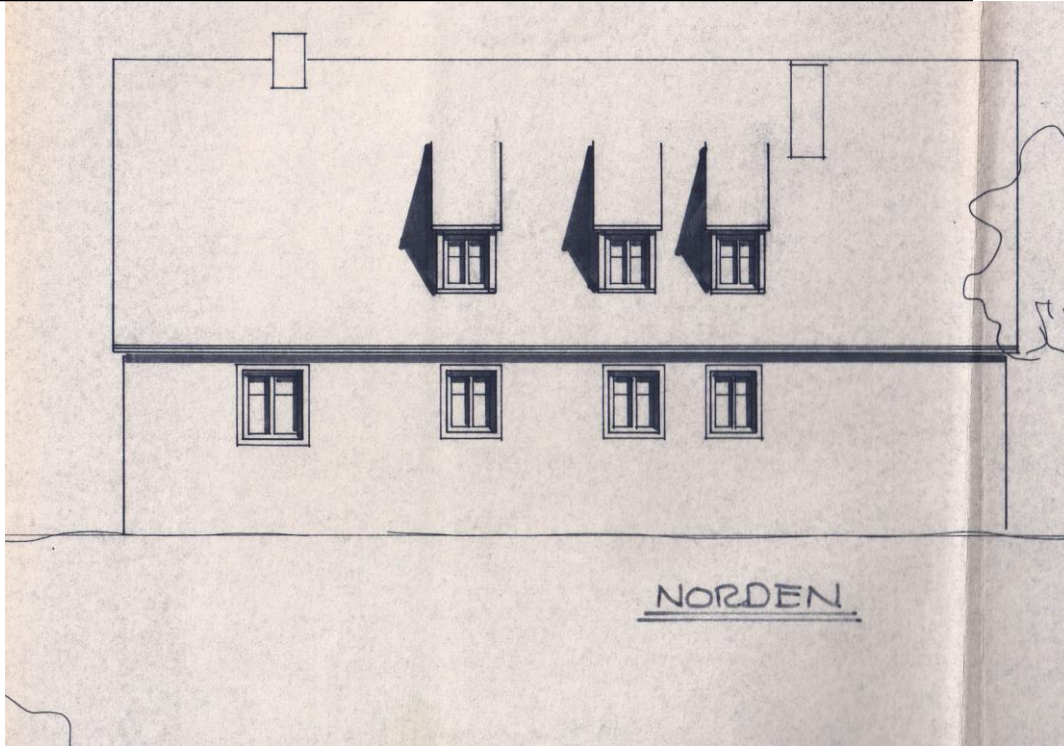
EG Wohnung,
4 Z, EBK,
Herrenbad mit
Fenster und
Damenbad mit
Wanne und
Fenster, 106 m²
Eigennutzung



Mietwohnung
1.OG rechts, 2 Z,
Bad mit Fenster,
Teeküche, 35 m²

Wohnhaus 1, Aufteilung nach Geschossen



Wohnhaus 1, Nordansicht

Wohnhaus 1 Ostansicht



Wohnhaus Südansicht



Flächen und Bruttorauminhalt Wohnhaus 1 entnommen aus dem Gutachten Pfister 2016

Flächen und Bruttorauminhalt

(Angaben aus den Genehmigungsplänen entnommen und in einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit ermittelt/übernommen)

- Wohnhaus**

 - Wohnfläche:

EG rd.	106 m ²
DG rd.	79 m ²
Summe Wohnfläche rd.	185 m ²

 - Nutzfläche:

EG rd.	6 m ²
DG rd.	7 m ²
KG rd.	40 m ²
Summe NF rd.	53 m ²

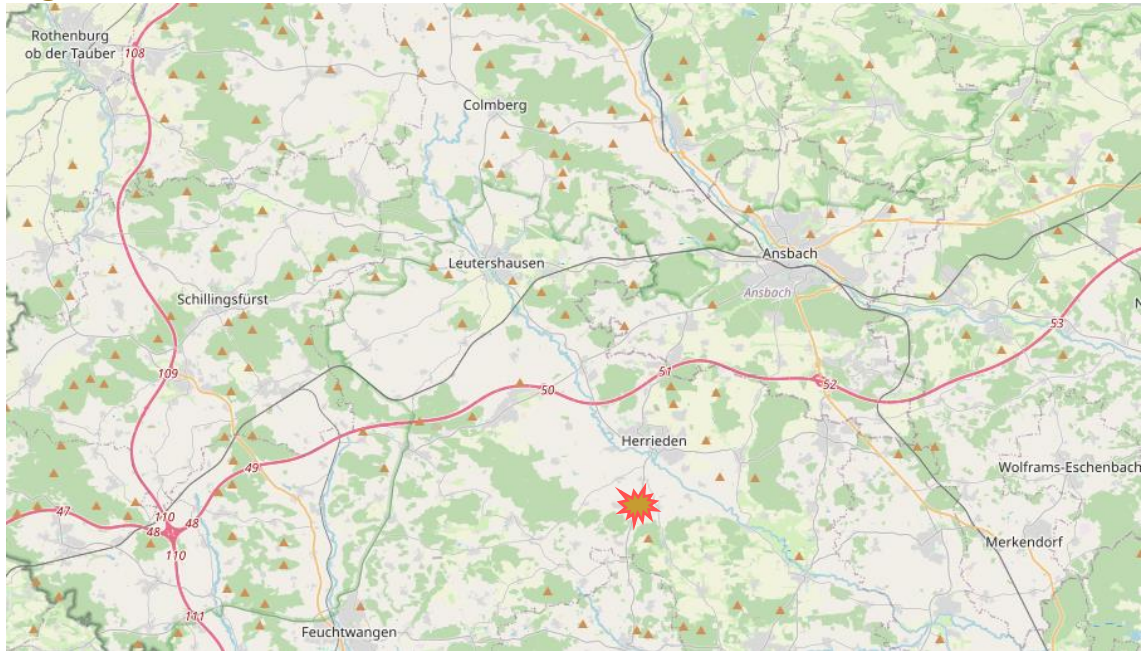
 - Bruttogrundfläche

KG: rd.	58 m ²
EG: rd.	146 m ²
DG: rd.	146 m ²
Summe rd.	350 m ²

 - Bruttorauminhalt Haus KG bis DG: rd. 930 m³

Lage

Lagekarte



3. Lage

Limbach befindet sich ca. 4 km südlich von der zugehörigen Stadt Herrieden.

Das Bewertungsobjekt liegt am südwestlichen Ortsrand des Dorfes Limbach auf einer Hangkuppe. Das Grundstück ist dreiecksförmig zugeschnitten. Die Spitze des Grundstücks zeigt Richtung Süden. Die beiden langen Seiten grenzen auf der Ostseite direkt an die Dorfverbindungsstraße nach Zirndorf an, auf der Westseite befindet sich Grünland mit Bäumen, im Norden führt die Ortsverbindungsstraße in das westlich gelegene Dorf Lattenbuch vorbei. Nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Anwesen und Wohnbebauung.

Insgesamt handelt es sich um eine typische kleine Dorfstruktur in einem stark ländlich geprägten Ortsteil der Stadt Herrieden mit den entsprechenden Immissionen.

Die Autobahn A 6 Nürnberg-Heilbronn verläuft in ca. 6 km Entfernung nördlich an Limbach vorbei. Die Bundesstraße B 14 Nürnberg, führt nördlich in ca. 7 km Entfernung vorbei. Die Entfernung zur nordöstlich gelegenen Stadt Ansbach beträgt ca. 16 km, die Entfernung zur südwestlich gelegenen Stadt Feuchtwangen beträgt ca. 12 km.

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 4 km
Schule	Ca. 4 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 1,5 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 4 km
Bushaltestelle	Ca. 200 m
Autobahn	Ca. 6 km
Bahnhof	Ca. 16 km

Mietwohnung, Wohnhaus 1, 1 OG, links

Mietwohnung möbliert, Wohnhaus 1, 1. OG rechts

EG Wohnung, Wohnhaus 1, Eigennutzung,



Objektbeschreibung

Besonderes Anwesen für gehobene Ansprüche mit viel Raum für die Familie und Gewerbe.

Es ahndelt sich um einen komplett renovierten, ehemaligen Bauernhof, familienfreundlich, seniorenrecht, exklusiv, gemütlich, individuell, luxuriös, praktisch, geräumig, Expose unter taurus 91567@yahoo.de

Dieses herrliche Anwesen im Landhausstil mit einer Wohnfläche von ca. 300 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1600 m² wird Sie begeistern. Das Haus 1 verfügt über insgesamt 8 Zimmer,

Insgesamt sind 4 abgeschlossene Wohnungen, jeweils mit Küche und Bad (bzw 2 Bäder) vorhanden sowie eine Wohn/Geschäftsraumeinheit ebenfalls mit Bad und 2 Toiletten.

Ausnahmslos alle Bäder/Toiletten mit Fenster. alles verteilt auf 2 Häuser. (ca 500 m² beheizbare Fläche).

Das Wohnhaus 1 in Massivbauweise hat Fundamente und Keller in Naturstein. Auch die Außenwände des EG sind in Naturstein plus Vollziegel und sind ca. 60 cm breit. Dies bewirkt eine ausgesprochen angenehme Raumtemperatur auch an heißen Sommertagen sowie eine gute Wärmedämmung im Winter. Im EG finden sich sowohl Holzbalkendecken wie auch Kappendecken. Die Raumaufteilung im EG ist sehr praktisch und gut gelöst. Das zweistöckige, schöne und gepflegte Haus besticht durch eine gehobene Innenausstattung, z.B 4 Bäder, 3 EBK etc.

Im Keller befindet sich die Versorgungszentrale des gesamten Grundstückes. Neben 2 digitalen Stromzählern finden sich hier auch die Verteilung des Fernwassers sowie des Brunnenwassers. Auch die Glasfaserleitung für echtes High Speed Internet findet sich hier : Die Verteilung von dem High Speed Internet verläuft über 3 Fritz Boxen 7590 über LAN (Mesh Verbindung) sowie 3 getrennte WLAN Netze. Dies wurde von einer IT Fachfirma installiert und gewartet. Somit ist überall auf dem Grundstück echtes High Speed Internet verfügbar.

Das Wohnhaus 1 ist errichtet in Massivbauweise mit 3 abgeschlossenen Wohneinheiten und ist teilweise unterkellert. Die gesamte Wohnfläche von 196 m² verteilt sich auf 3 abgeschlossene Wohnungen.

Objektbeschreibung

Beim Kauf dieser Immobilie im Jahr 1993 wurden dem jetzigen Besitzer von der damaligen Besitzerin, Rose Steeger, unter anderem die Baupläne von 1986/1987 übergeben mit dem Hinweis, daß die ausgeführten Renovierungsarbeiten durch die Fa. Buckel Bau aus Herrieden gemacht wurden.

Die Renovierungsarbeiten von 1988 bis 1990 waren lt. Aussage von Frau Steeger sehr umfassend. Es wurde kernsaniert und neu aufgebaut. Die Holzfenster wurden erneuert, die Elektrik (Schalter und Leitungen) wurde erneuert.

Dazu kamen sämtliche Böden, sowie Türen und Wände. Auch die beiden Holztreppen wurden erneuert. Die Holzdecken wurden neu gemacht sowie Wasser,- und Abwasserleitungen erneuert.

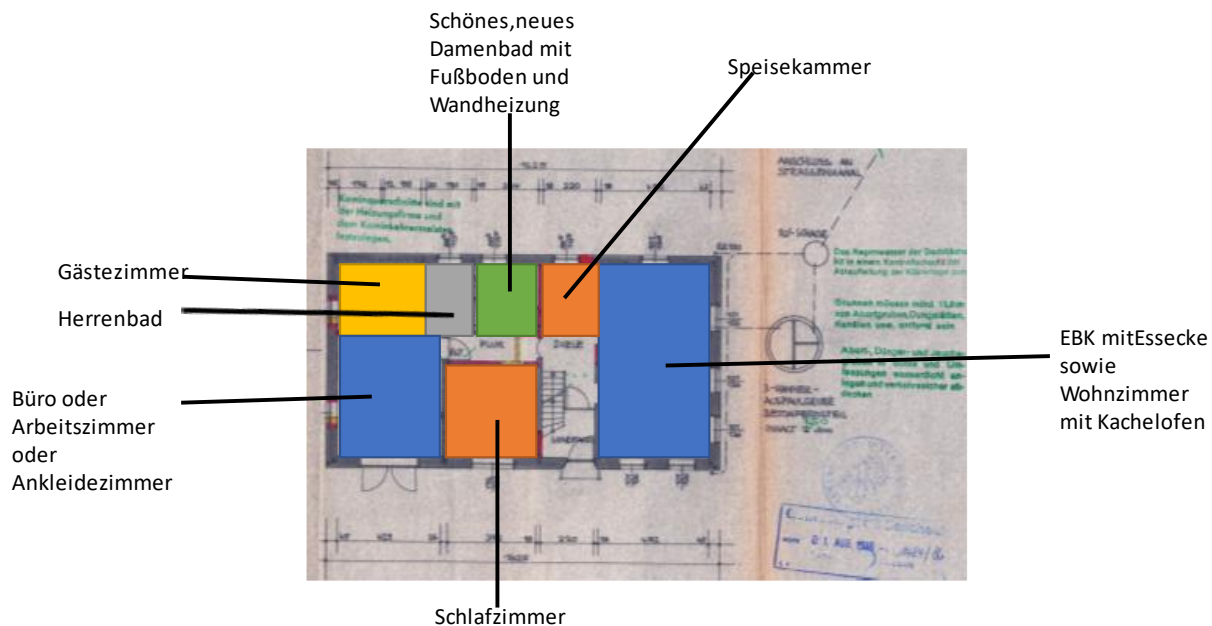
Beim Kauf des Hauses waren neue Nachtspeicheröfen als Heizung sowie ein neuer Kachelofen verbaut. Nach nur einem Winter in Limbach beschloss der heutige Besitzer 2 Maßnahmen. Es wurde eine neue Zentralheizung eingebaut und das Dach des Hauses wurde von außen mit biologischen Dämmstoffen gedämmt. Dazu wurde das komplette Dach abgedeckt und es wurden Holzfaserdämmplatten auf die Sparren des Daches zur weiteren Isolierung genagelt. Auch die Einfassung der Gauben und Kamine wurde mit Kupferblech erneuert.





Diese beiden Maßnahmen führten zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnqualität.

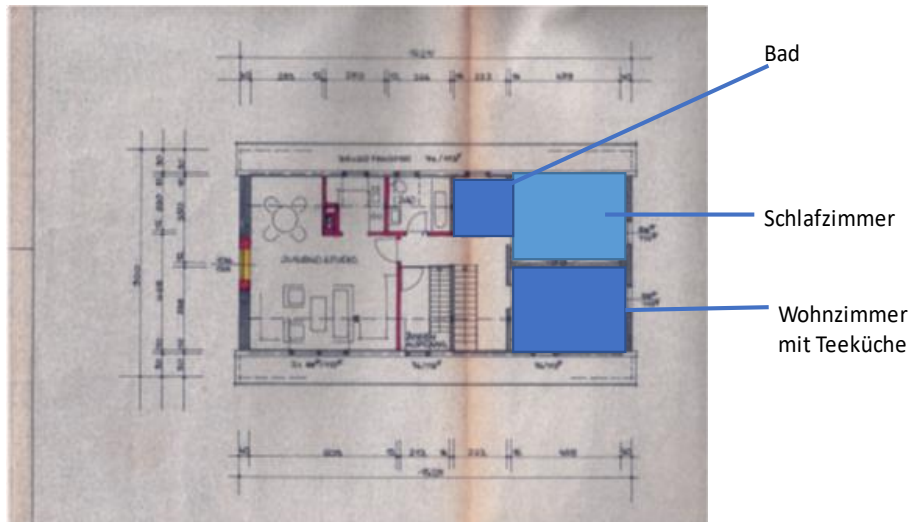
Das Wohnhaus 1 in Massivbauweise hat Fundamente und Keller in Naturstein. Auch die Außenwände des EG sind in Naturstein plus Vollziegel und sind ca. 60 cm breit. Dies bewirkt eine ausgesprochen angenehme Raumtemperatur auch an heißen Sommertagen sowie eine gute Wärmedämmung im Winter. Im EG finden sich sowohl Holzbalkendecken wie auch Kappendecken. Die Raumaufteilung im EG ist sehr praktisch und gut gelöst.



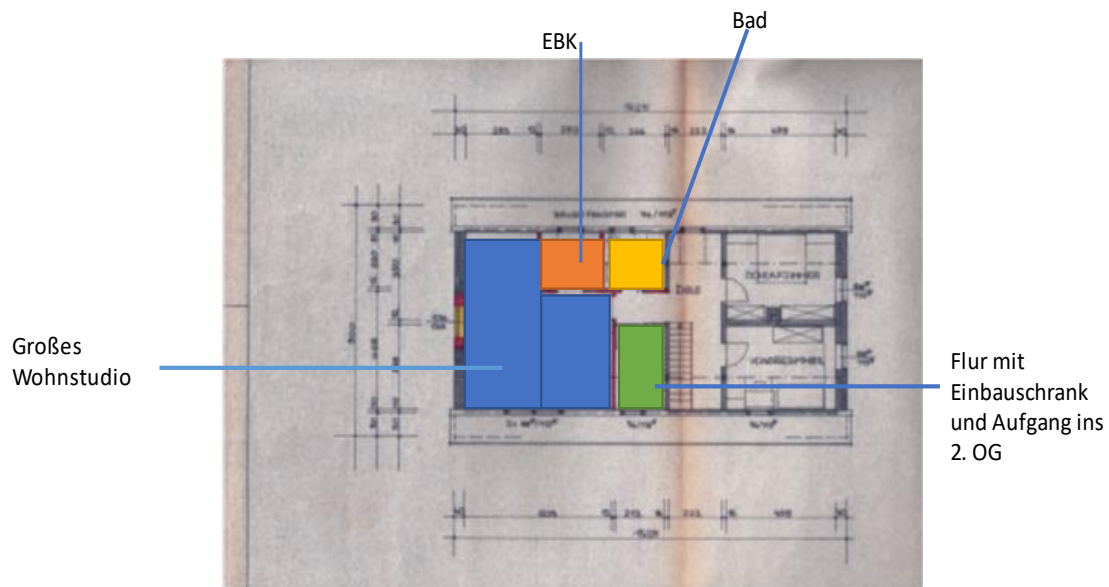
Im Keller befindet sich die Versorgungszentrale des gesamten Grundstückes. Neben 2 digitalen Stromzählern finden sich hier auch die Verteilung des Fernwassers sowie des Brunnenwassers. Auch die Glasfaserleitung für echtes High Speed Internet findet sich hier : Die Verteilung von dem High Speed Internet verläuft über 3 Fritz Boxen 7590 über LAN (Mesh Verbindung) sowie 3 getrennte WLAN Netze. Dies wurde von einer IT Fachfirma installiert und gewartet. Somit ist überall auf dem Grundstück echtes High Speed Internet verfügbar.

Der Ofeneinsatz des Kachelofens ist aufgrund seines Baujahres 1989 (nicht mehr zulässig aufgrund der Feinstaubwerte). Ein neuer Buderus 7 Kw Ofeneinsatz wurde im März 2023 geliefert und von Fa. Kachelofen Danner eingebaut.

Die Wohnung im 1.OG rechts des Wohnhauses1 hat eine Fläche von ca. 35 m², verteilt auf 2 Zimmer mit Bad. Diese Wohnung ist möbliert und ideal für Einzelpersonen.



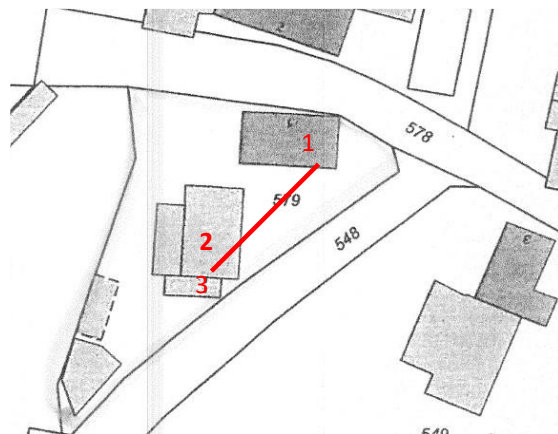
Die Wohnung im 1.OG des Wohnhauses 1 im 1.OG, links hat eine Fläche von 45 m², verteilt auf 2 Zimmer, Küche und Bad sowie das 2.OG das aufgrund des Zuschnittes nicht zur Wohnfläche zählt. Diese sehr schöne, helle Wohnung hat einen ganz besonderen Flair. Das große Wohnstudio ist der schönste Raum im ganzen Haus. Dieser Raum in Naturholzoptik an Decke und Boden lädt zum Entspannen ein. Die offene Küche passt sich wunderbar ein. Das kleine Bad mit Badewanne ist praktisch und schön. Der große Massivholzeinbauschränk im Flur gibt Platz für viele Kleidungsstücke und macht dabei noch eine gute Figur. Geht man die zweite Treppe nach oben ist man im Schlafbereich und auch im Ruhebereich für einen gemütlichen Leseabend. Alles in allem eine einzigartig schöne Wohnung. Für beide Mietwohnungen im Wohnhaus 1 stehe jeweils ein Stellplatz für PKW's, in Summe also 2 Stellplätze kostenlos zur Verfügung.



Die Bewohner können den eingezäunten Gartenbereich direkt vor dem Hauseingang nutzen um gemütlich in der überdachten Pergola zu sitzen, zu feiern oder zum Grillen.



Die Zentralheizung des Wohnhauses 1 wird über eine Fernwärmeleitung vom Wohn,- und Geschäftshaus 2 versorgt. Über eine 60 Kw Heizomat Hackschnitzelheizung in Verbindung mit einer Viessmann Solarthermieanlage (15 m²) ist die Wärme sowohl ökologisch wie auch sehr preiswert im Vergleich zu fossilen Energieträgern.



Die Hackschnitzel Zentralheizung wurde im Gebäude 2 und die Solarthermie auf dem Dach des Hackschnitzelsilos (Gebäude 3) installiert und versorgt über eine Wärmeleitung auch das Gebäude 1 mit Warmwasser und Heizungswärme



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **23.08.2026** Registriernummer² **BY-2016-001022479** **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus
Adresse	Limbach 1, 91567 Herrieden
Gebäudeteil	Wohngebäude
Baujahr Gebäude ³	1936
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2005
Anzahl Wohnungen	2
Gebäudenutzfläche (A _n)	255,5 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Heizwerk, regenerativ
Erneuerbare Energien	Art: Biomasseheizung Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (Verkauf / Pacht)



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 Bezugsgröße 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 8). 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

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:
Ingenieurbüro Jungbauer
Unabhängigen Energieberatungsleistungen
Tumultstr. 29
91522 Ansbach

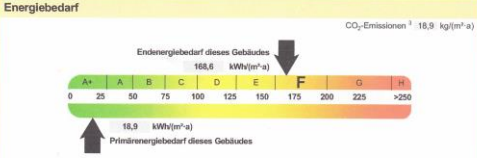
24.08.2016
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV. ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 3 und 4 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzuzeichnen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzuzeichnen. ³ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzuzeichnen. ⁴ bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation. ⁵ Mehrfachangaben möglich.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer² **BY-2016-001022479** **2**



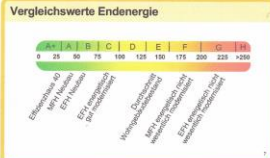
Anforderungen gemäß EnEV ¹	Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
Primärenergiebedarf Ist-Wert 18,9 kWh/(m ² ·a) Anforderungswert 96,3 kWh/(m ² ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle (q) Ist-Wert 0,70 W/(m ² ·K) Anforderungswert 0,56 W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Sonnenlichter Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 9 Absatz 5 EnEV
	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **168,6 kWh/(m²·a)**

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art	Deckungsanteil
	%
	%
	%



Ersatzmaßnahmen⁶

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

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswerte
 Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)
 Verschärfte Anforderungswerte für die energetische Qualität der Gebäudehülle (q): W/(m²·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können, insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen ersetzen die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen 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. ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises. ³ freiwillige Angabe. ⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. ⁵ nur bei Neubau. ⁶ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus. ⁷ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG.

Zusammenfassung Wohnhaus 1

Das Haus 1 von 1988 bis 1990 komplett renoviert und auch in den Jahren danach energetisch verbessert. Die exklusive Ausstattung der Räumlichkeiten mit Echtholzböden, Laminat, Fliesen und Kachelofen werten die Wohnqualität gekonnt auf . Das Haus ist errichtet in Massivbauweise mit 3 Wohneinheiten und ist teilweise unterkellert. Die gesamte Wohnfläche von 186 m² verteilt sich auf 3 abgeschlossene Wohneinheiten.

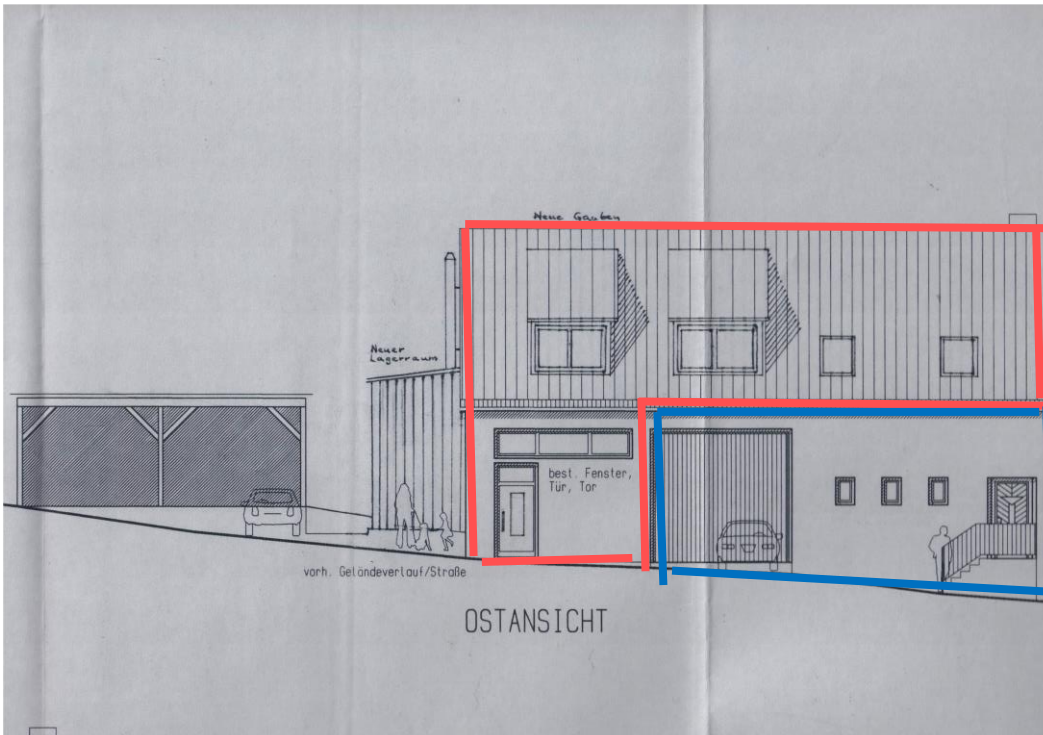
Wohnung 1: 106 m², 4 Zimmer, Wohnzimmer mit offener Einbauküche, neuwertige Bäder

Wohnung 2: 45 m², 2 Zimmer, Küche, Bad

Wohnung 3: 35 m², 2 Zimmer, Bad und Teeküche (möbeliert)



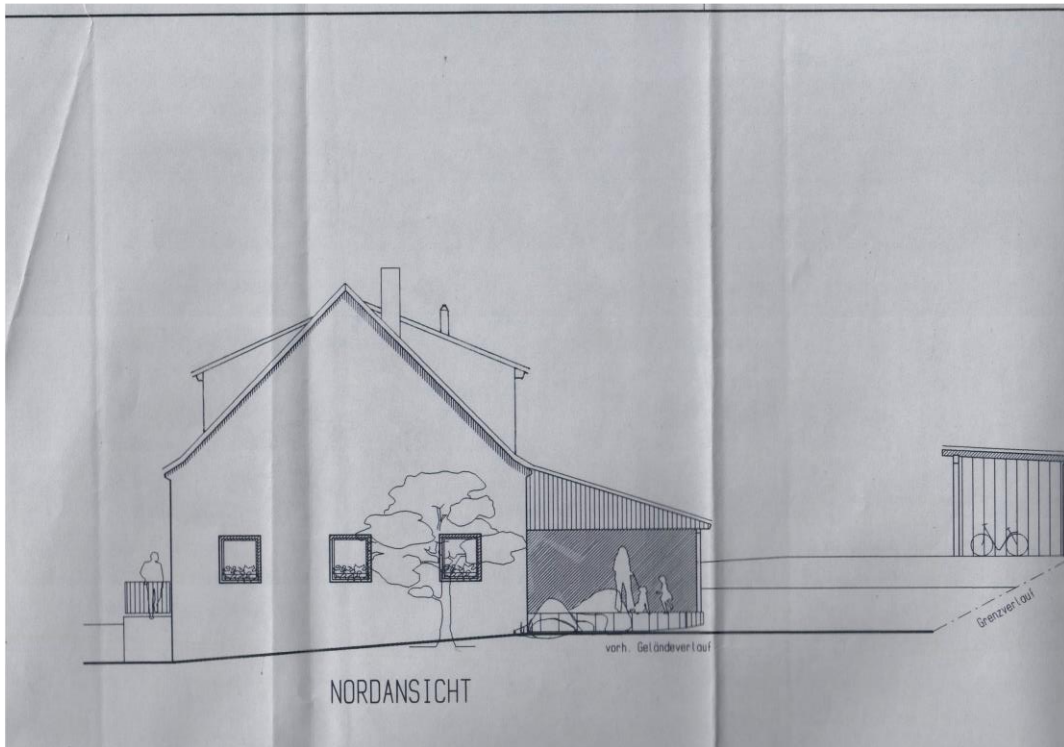
Wohn,- und Geschäftshaus 2 Aufteilung nach Bereichen (Ostansicht).



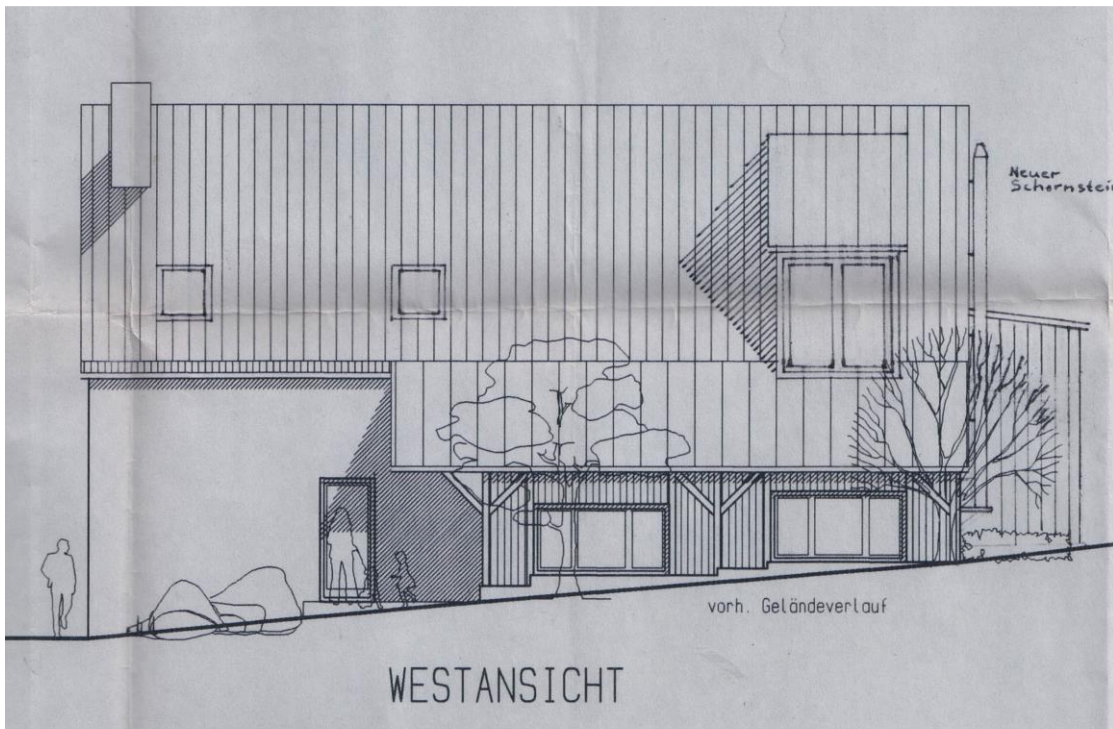
Mietwohnung 1. OG. 3 Z,
große EBK, großes Bad
mit Wanne und Dusche
sowie Fenster, 111 m² WF

Praxis und Seminarräume
im EG, 3 Z. EBK, Bad sowie
Damen, und
Herrentoilette. 186 m² NF

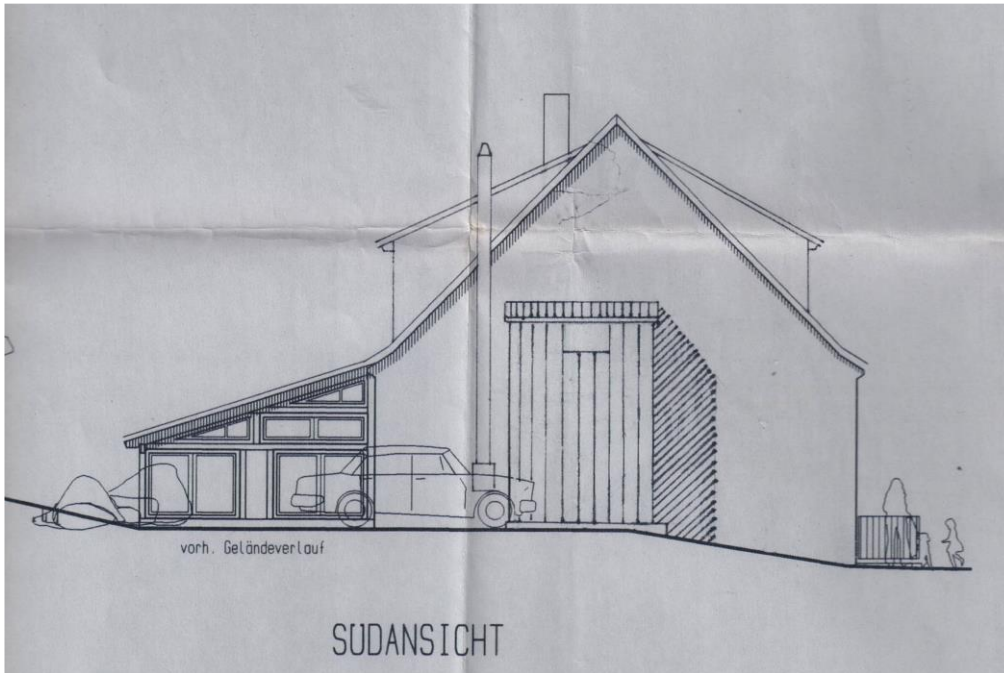
Wohn,- und Geschäftshaus Nordansicht



Wohn,- und Geschäftshaus Westansicht



Wohn,- und Geschäftshaus Südansicht



ehemalige Scheune mit Wohnung und Seminarräume

- vermietete Wohnfläche (Angabe AG):

DG rd.	111 m ²
Summe Wohnfläche rd.	111 m ²

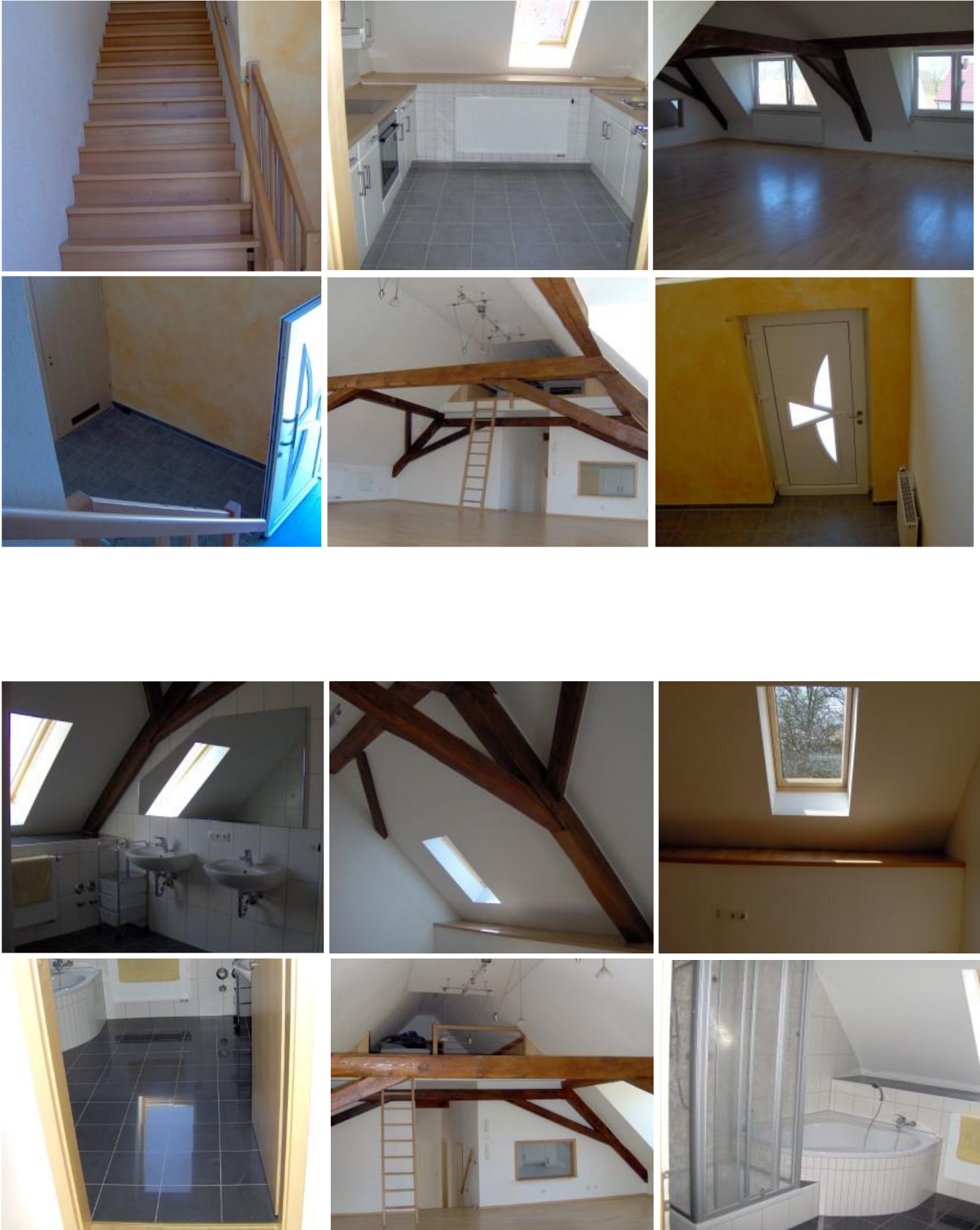
- Nutzfläche:

EG Seminarräume rd.	163 m ²
EG Nebennutzfläche	23 m ²
Summe NF rd.	186 m ²

- Bruttogrundfläche

EG: rd.	198 m ²
DG: rd.	156 m ²
Summe rd.	354 m ²

- Bruttorauminhalt Haus EG bis DG: rd. 1.306 m³
(ohne Freisitz)



Wohnung im Wohn und Geschäftshaus 2



Seminarraum und Praxis im Wohn und Geschäftshaus 2



Seminarraum und Praxis im Wohn und Geschäftshaus 2



Seminarraum und Praxis im Wohn und Geschäftshaus 2

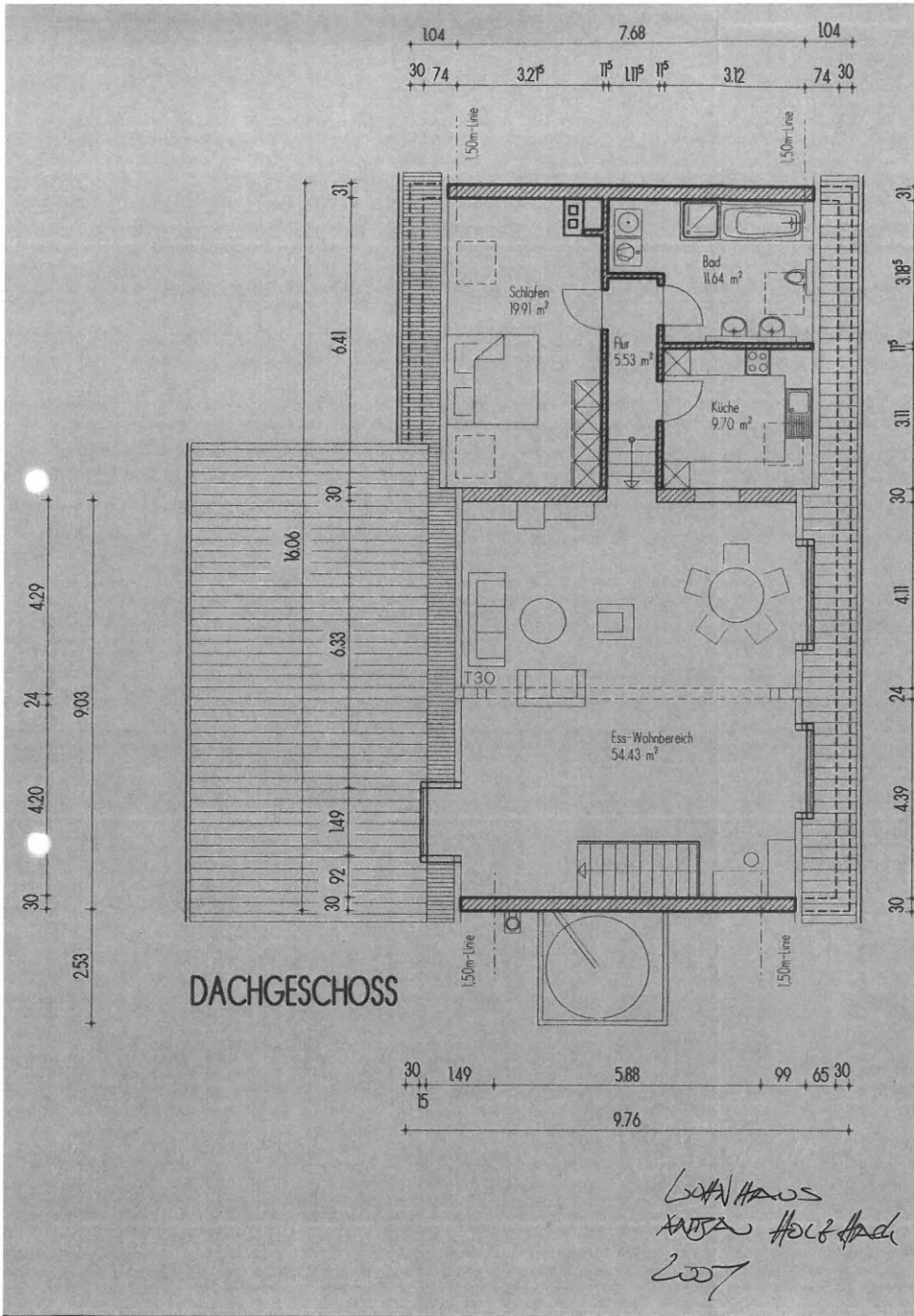


Bar als Gesellschaftsraum und überdachter Freisitz



Erster Bauplan von 1966

Bauplan von 2005 für ein KfW 60 Energiesparhaus im 1.OG des Wohn und Geschäftshauses 2 (ehemalige Scheune).



Im Jahr 2005 beauftragte der jetzige Besitzer die Fa. Josef Christ als Generalunternehmer mit dem Ausbau des 1.OG zu einer Wohnung nach Kfw Energiehaus 60 Standard.

Dabei wurden 123322 € allein in dem Jahr 2005 in den Ausbau dieser Wohneinheit investiert.

Betrag	Datum	Firma
208,92	21.02.2005	Feuchter
426,71		Engelhardt
1001,07	01.02.2005	Herz
258,68	09.03.2005	Danner
205,32	23.01.2005	Riegel
124,2		Herz
349,25	31.03.2005	Herz
45,24	01.04.2005	Engelhardt
1007,59	31.03.2005	Wellhöfer
643,8	07.04.2005	MR AN
78,88	05.04.2005	Regner
94,59	06.05.2005	Buckel
58	09.05.2005	Heller
202	20.05.2005	Landesjustizkasse Grundbuch
36	21.05.2005	Baywa
528	24.05.2005	MR
17400	01.07.2005	J.Christ
981,66	01.07.2005	J.Christ
326,93	13.06.2005	MR
222,11	18.06.2005	Behninger
161,32	28.06.2005	A&S
192	18.07.2005	MR
1298,04	25.07.2005	hapa
4090,19	12.09.2005	J.Christ
3000	29.09.2005	Kopf
4400	29.09.2005	Kopf
23200	04.10.2005	J.Christ
1400	25.10.2005	Fa. Bullin
249,98	26.10.2005	Engelhardt
100	17.10.2005	Böhner
375,84	18.11.2005	Riegel
2138,33	18.11.2005	J. Christ
30000	28.11.2005	J. Christ
862,46	31.11.2005	Kaiser
151,43	06.12.2005	Kaiser
297,54	31.11.2005	Kaiser
2784	07.12.2005	Behninger
1479	07.12.2005	Behninger
610,86	20.12.2005	Engelhardt
113,68	20.12.2005	Gläser
3317,6	20.12.2005	Köstner
18900,81	11.12.2005	J. Christ
123322,03		

Im Jahr 2011 begann der Neubau der Praxis mit Seminarraum am Wohn und Geschäftshaus 2.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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


Gültig bis: 29.11.2025

Registriernummer ² BY-2015-000737054

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Limbach 1, 91567 Herrieden		
Gebäudeteil	Dachgeschoss		
Baujahr Gebäude ³	1960		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2005		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	160 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Hackschnitzel		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

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

Energieberater/HWK
Christ Josef
Am Kräuterlehrgarten 10
91567 Herrieden

Bauplanung-Energieberatung-
Bautechnische Nachweise
Maurermeister ZQual/Bau, BayBO § 62

30.11.2015

Ausstellungsdatum


Josef Christ
Unterschrift des Ausstellers
Am Kräuterlehrgarten 10

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV, die die Registrierung (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang die Registriernummer des Vorgängerantrags zu übernehmen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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


Gültig bis: 29.11.2025

Registriernummer ² BY-2015-000737054

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Limbach 1, 91567 Herrieden		
Gebäudeteil	Dachgeschoss		
Baujahr Gebäude ³	1960		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2005		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	160 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Hackschnitzel		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
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 übersichtliche 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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Energieberater/HWK
Christ Josef
Am Kräuterlehrgarten 10
91567 Herrieden

Bauplanung-Energieberatung-
Bautechnische Nachweise
Maurermeister ZQual Bau, BayBO § 62

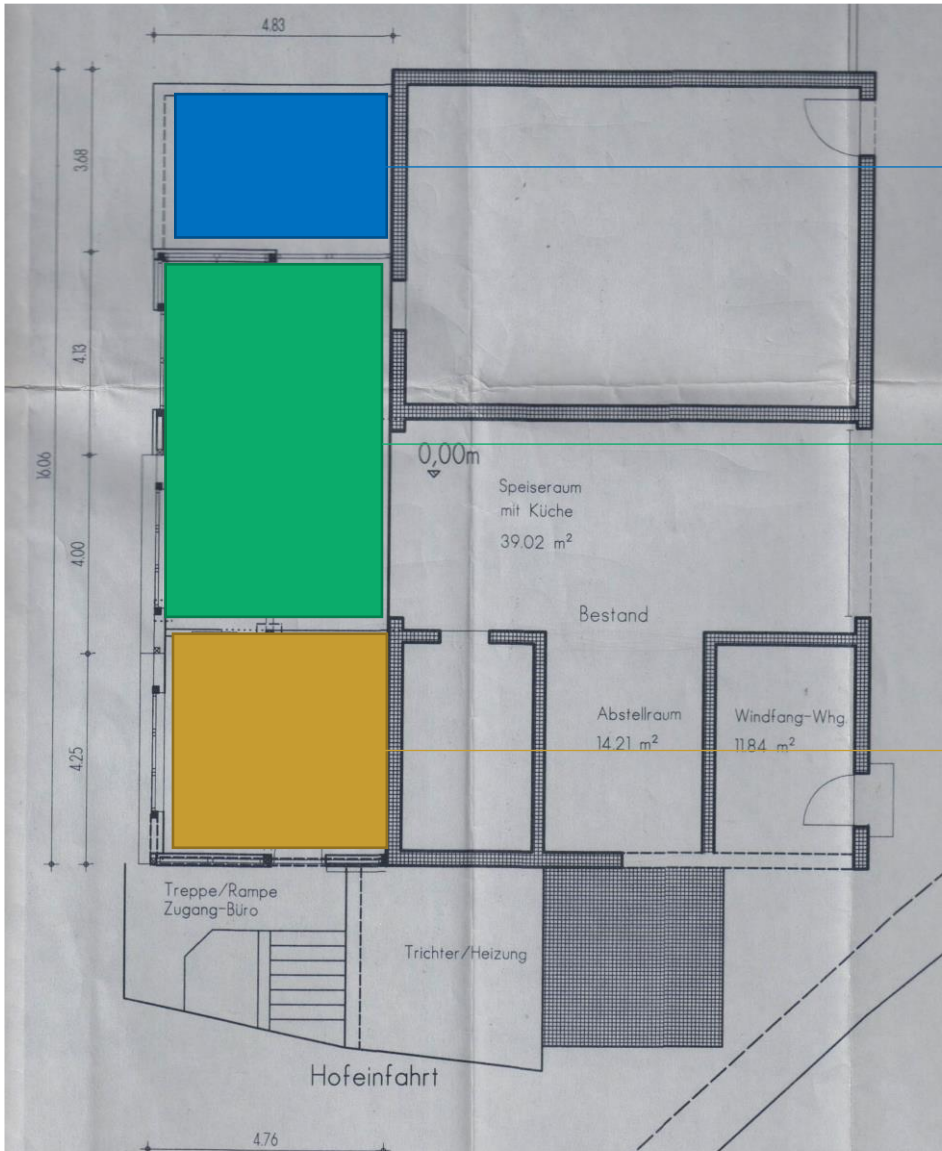
30.11.2015

Ausstellungsdatum

Josef Christ
Unterschrift des Ausstellers
Am Kräuterlehrgarten 10

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV, 91567. ² Bei nicht zeitlicher Zuteilung 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. ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Anlage ist anzugeben. 804 7 7172

Ausbau als Büro // Praxisräume in 2013



Veranda überdacht als
Raucherbereich oder Relax
Bereich.

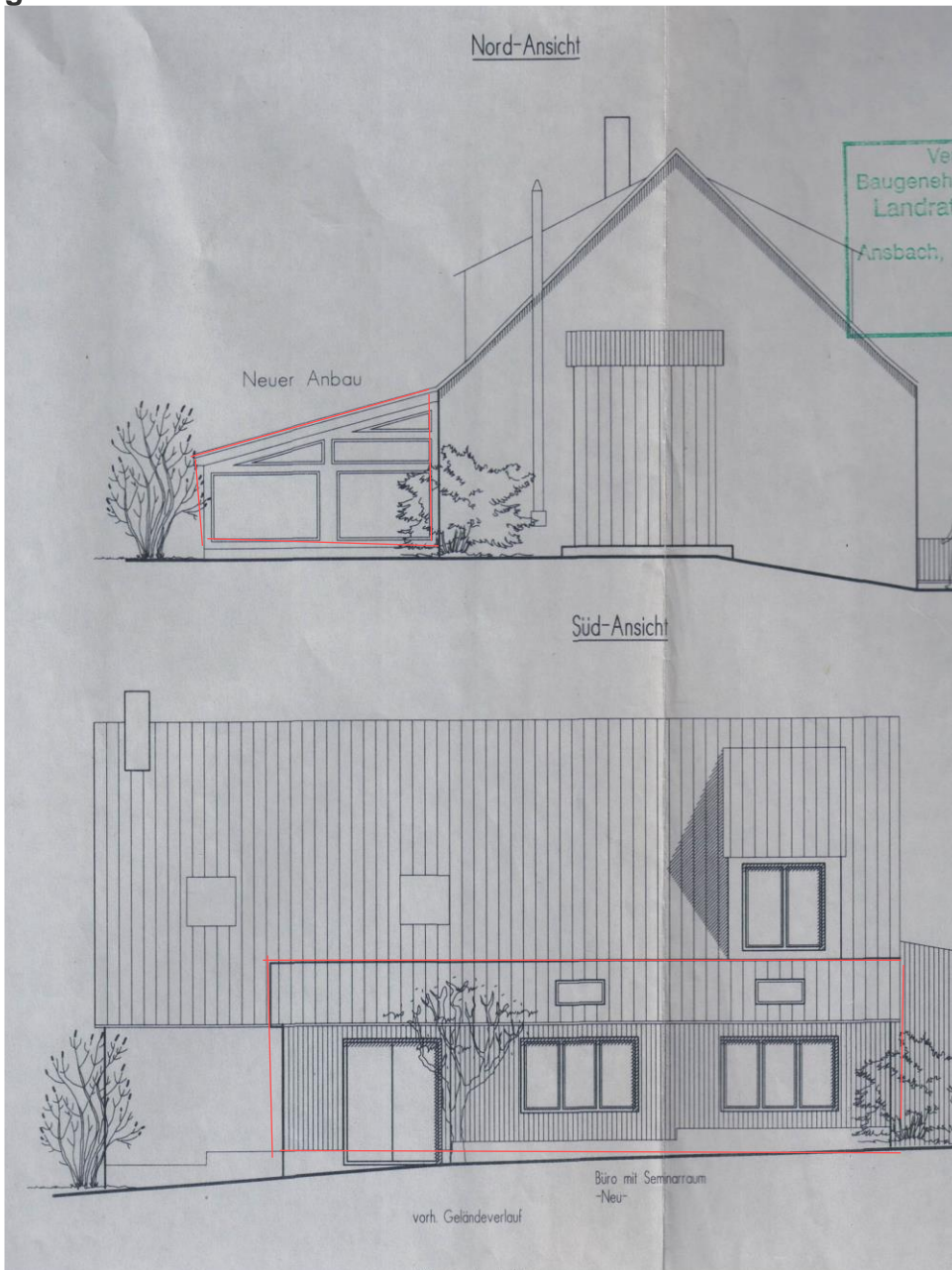
Seminarraum bzw.
Aufenthaltsraum mit
separatem Zugang und
Fußbodenheizung

Praxis bzw. Büro mit
separatem Zugang und
Fußbodenheizung



Zugang zur Praxis
bzw. Büro

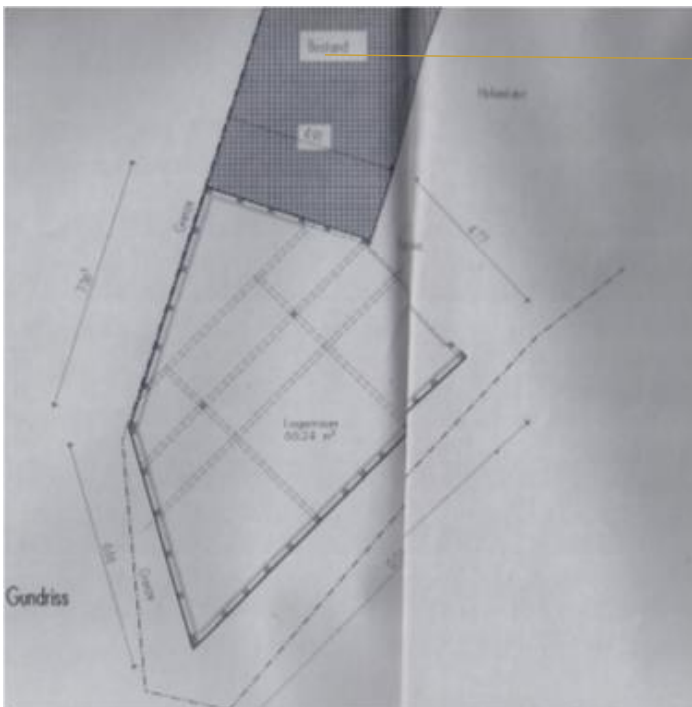
Sowohl die Praxis wie auch der Seminarraum sind angenehm hell durch die großen Glasflächen



Nebengebäude, 3 große Carports plus große abschließbare Werkstatt



Abschließbare Werkstatt mit Rolltor.
67 m² Stellfläche für 2 PKW plus
Motorräder und Fahrräder sowie
Werkbänke und Regale.



Carport ca. 80 m² Stellfläche, reichlich
Platz für 3 PKW oder auch größere
Fahrzeuge



Zusammenfassung

**Besonderes Anwesen mit zwei Häusern auf Traumgrundstück!
Besonderes Anwesen für gehobene Ansprüche mit viel Raum für die Familie und Gewerbe.**

Es ahndelt sich um einen komplett renovierten, ehemaligen Bauernhof, familienfreundlich, seniorengerecht, exklusiv, gemütlich, individuell, luxuriös, praktisch, geräumig, Expose unter taurus 91567@yahoo.de

Dieses herrliche Anwesen im Landhausstil mit einer Wohnfläche von ca. 300 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1600 m² wird Sie begeistern. Das Haus 1 verfügt über insgesamt 8 Zimmer,

Insgesamt sind 4 abgeschlossene Wohnungen, jeweils mit Küche und Bad (bzw 2 Bäder) vorhanden sowie eine Wohn/Geschäftsraumeinheit ebenfalls mit Bad und 2 Toiletten.

Ausnahmslos alle Bäder/Toiletten mit Fenster. alles verteilt auf 2 Häuser. (ca 500 m² beheizbare Fläche).



Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Bauernhaus plus Wohn und Geschäftshaus
Adresse	Limbach 1, 91567 Herrieden
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Herrieden Ortsteil Limbach

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	590000 €
Provision	Provisionsfrei, von privat, ...
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung,
Aktuelle Nutzung	Bewohnt, vermietet,...
Nutzung bei Übergabe	Frei und im vermieteten Zustand

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	Ca. 296 m ²
Nutzfläche	Ca. 239 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 1.548 m ²
Anzahl Küchen	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	6
Anzahl separater WCs	2
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	4
Anzahl Kellerräume	2

Bauweise

Baujahr	1966 // 1990 // 2005 // 2012
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,40 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Wohneinheiten	5
Keller	Teilkeller
Anzahl Stellplätze	6 Außenstellplätze 3 Carport Stellplätze plus 2 Garagenstellplätze
Elektroinstallation	3-adrig, zuletzt erneuert 2005
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	2006
Befeuerung	Hackschnitzel
Heizungsart	Heizkörper

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	ca. 30 m ²
Balkon	
Kamin/Ofen	Kachelofen, Kamin,...
Sauna	nein

Solarthermie -Anlage	Ja, ca. 15 m ²
Wintergarten Seminarraum	Ja, ca. 34 m ²
Rollläden/Jalousien	Ja, nur Erdgeschoss
...	...

Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	200000 Bit/s
Internetanbieter	andere
Fernsehanschluss	Satellit

Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	579 Oberschönbronn
Grundbuch-Blatt-Nr.	1156
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	keine
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

Energieausweis

Energieausweis-Art	Siehe Expose
Energieausweis gültig bis	Siehe Expose
End-Energieverbrauch/-bedarf	
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	
Wesentlicher Energieträger	Hackschnitzel, Solar

Mietaufstellung

Mieter	Einheit	Größe (m ²)	Lage	Kaltmiete /Monat
Wohnung	1	111 m ²	OG	800 €
Wohnung	2	45 m ²	OG	400 €
Wohnung	3	35 m ²	OG	300 €
Eigentümer Wohnung	4	107 m ²	EG	800 e
Geschäftsbereich	5	186 m ²	EG	1200 €
Gesamt				3500 €

Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Bernd Friedle
E-Mail-Adresse	Bernd.friedle@outlook.com
Telefonnummer	09825-1562
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 17-19 Uhr, Sa. & So. 17 – 18 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Uns passt es immer gut Donnerstags & Freitags ab 16 Uhr. Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.

Weitere Unterlagen
