

Energiesparhaus in Top-Lage Nähe Hersbrucker Therme und PEZ



Top-Lage

Das Haus liegt an einer ruhigen Stelle voll nach Süden ausgerichtet am Sonnenhang von Pommelsbrunn (ca. 5.500 Einwohner) bei Hersbruck mit unverbaubarem Blick ins Grüne. In der Nähe befinden sich das PEZ Pegnitztal-Einkaufszentrum mit 26 Fachgeschäften (Haupteinkaufszentrum für das östliche Nürnberger Land), Kindergärten, Schulen, Seniorenheime, Kliniken und die Hersbrucker Frankenalb-Therme. Das Rathaus, zwei Banken, ein Allgemeinarzt, eine Apotheke, zwei Kindergärten und eine Grundschule sind zu Fuß über reine Anliegerwege erreichbar. Den Einwohnern und Besuchern steht eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten (Naturfreundehaus, Kletterfelsen, Rad- und Wanderwege, Seen, Sportvereine etc.) zur Verfügung.

Verkehrstechnisch liegt das Haus ebenfalls sehr günstig. Die B14 führt von der A9, Anschlussstelle Lauf/Hersbruck direkt zum Ort. Es gibt ferner 2 Bahnlinien, die in den VGN Verkehrsverbund Großraum Nürnberg einbezogen sind und gleichzeitig Anbindung an den Fernverkehr gewährleisten. Mit dem Pendolino ist man in 15 Minuten in Nürnberg (Hauptbahnhof). Nach Auskunft der Deutschen Bahn steht mit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2010 auch die verlängerte S-Bahn Linie S1 (Nürnberg – Lauf a. d. Pegnitz – Hartmannshof) mit einer zu Fuß erreichbaren S-Bahn-Station direkt im Ort bereit.

Allgemeine Kenndaten zum EFH mit ELW (DHH)

- sofort beziehbar
- Grund 516 m²
- Wohnfläche ca. 172 m² (davon ELW ca. 46 m²)
- 7 Zimmer

- 3 Bäder
- Terrasse mit Markise nach Süden
- 2 Balkone nach Süden bzw. Westen
- Garage mit seitlicher Tür (extra lang: 7 m)
- zusätzlicher Kfz-Stellplatz neben Garagenvorplatz
- Gewächshaus und Gerätehäuschen

Raumaufteilung

- Ebene 1: Windfang; Einliegerwohnung (ca. 46 m²): Flur, 2 Zimmer, davon 1x mit Anschlüssen für Küchenzeile und Zugang zur Terrasse, Duschbad/WC mit Waschmaschinenanschluss; Hauptwohnung: Diele, Stahltreppe mit Edelholzstufen und Handlauf, 2 Keller, davon 1x mit Waschmaschinenanschluss, Heizungs- und Tankraum
- Ebene 2: Diele, Wohn-/Esszimmer (ca. 30 m²) mit Zugang zum Südbalkon, Küche, WC, Schlafzimmer mit Zugang zu großem Bad (2 Waschtische, Dusche, Badewanne) und Terrasse (Garten)
- Ebene 3: Diele, 2 große Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon (Westausrichtung), 1 kleines Zimmer (mit einem der großen Kinderzimmer verbunden), Duschbad/WC, Abstellraum
- Spitzboden: Terrestrische und Satelliten-Anlage

Energiesparende Außenschale

- Außenmauern Kalksandstein 36,5 cm und 30 cm stark mit Vollwärmeschutz 6 cm stark
- Dachdämmung 15 cm alukaschierte Steinwolle, Rigips auf Lattung, Wohnräume zusätzlich mit 4 cm Steinwolle und Profilholz auf Lattung
- Fassade 2005 neu gestrichen

Fenster

Edelhartholzfenster (Meranti) mit Doppelisolierverglasung im Wohnbereich

Innenausstattung

Böden

- Italienischer Marmor in Windfang und Diele in 1. Ebene
- Fliesen in Küche, Bädern, WC und einem Keller
- Fertigparkett in Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer und Diele 2. Ebene
- Teppichböden in Wohnräumen und Flur der Einliegerwohnung sowie Wohnräumen und Diele der 3. Ebene
- PVC-Boden in der Küchenzeile der Einliegerwohnung
- Isolierbeschichtung in der Garage, einem Keller sowie im Heizungsraum und Tankraum

Wände

- Rauputz im Windfang
- Glasgewebe in Dielen, Wohnräumen und Treppenhaus der Hauptwohnung weiß gestrichen, farbig abgesetzt in Wischtechnik
- Tapete bzw. Raufasertapete gestrichen in Diele und Wohnräumen der Einliegerwohnung
- Fliesen in allen Bädern raumhoch, WC, Küche bzw. Küchenzeile im üblichen Umfang
- Kellerräume Zementputz weiß gestrichen

Decken

- Holzdecken in allen Räumen der Einliegerwohnung
- Holzkassetten mit integrierter Halogenbeleuchtung in Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer der 2. Ebene
- Holzdecken (doppelt isoliert, insgesamt ca. 20 cm) in den 3 Wohnräumen der 3. Ebene

Heizung und Warmwasser

- Öl-Zentralheizung
- Warmwasserkessel ca. 180 Liter
- Heizkörper in allen Wohnräumen, Bädern, WC, Treppenhaus und Windfang
- zusätzlich Fußbodenheizung in allen Bädern und WC

Außenanlagen

- 4 Betonstützmauern (30 cm stark), Abdeckung mit Natursteinplatten aus Porphy (vorn) oder Biberschwanzziegeln (seitlich und hinten)
- teilweise Mauerverblendung und Torsäulen mit Naturstein (Porphy)
- große Terrasse der Einliegerwohnung aus Porphy-Natursteinplatten auf Stahlbetonplatte
- Freisitz aus Porphy-Pflastersteinen auf Stahlbetonplatte (Westseite)
- Ziergarten vorn und seitlich mit Biotop (2 Quellsteine)
- Gemüsegarten hinten mit Gewächshaus und Gerätehäuschen
- Balkone mit Granitplatten auf Kiesbett, Kupferverblechung
- Zuweg zum Haus aus besandeten Handformziegeln, Einfassung aus Eisenbahnschwellen für den Landschaftsbau
- Vorplatz mit Garageneinfahrt und Kfz-Stellplatz aus Beton-Oktagonpflaster braun

Preis

- € 199.000 (inkl. Garage und Stellplatz)

Bilder



Hausansicht

Bilder



Wohn-/Esszimmer



Schlafzimmer



Bad



Kinderzimmer 1



Bilder



Kinderzimmer 2



Bad Kinder



Terrasse



Bad Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung

Bilder



Garten im Süden



Freisitz



Teich mit Quellstein



Garten im Westen



Aussicht im Herbst

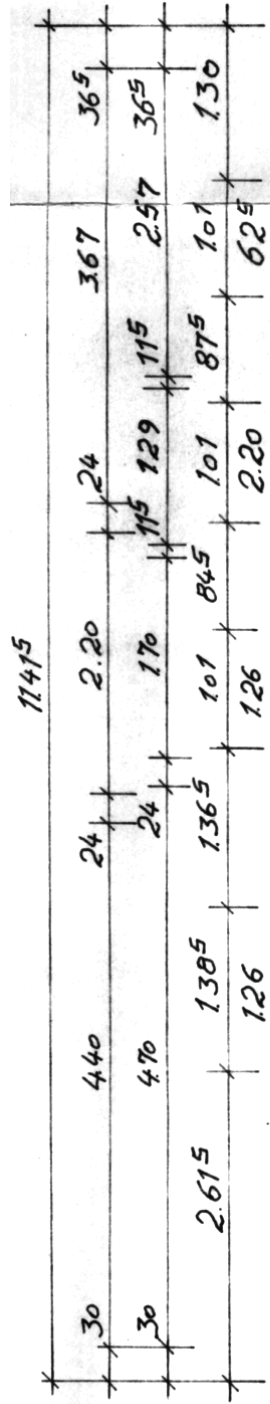
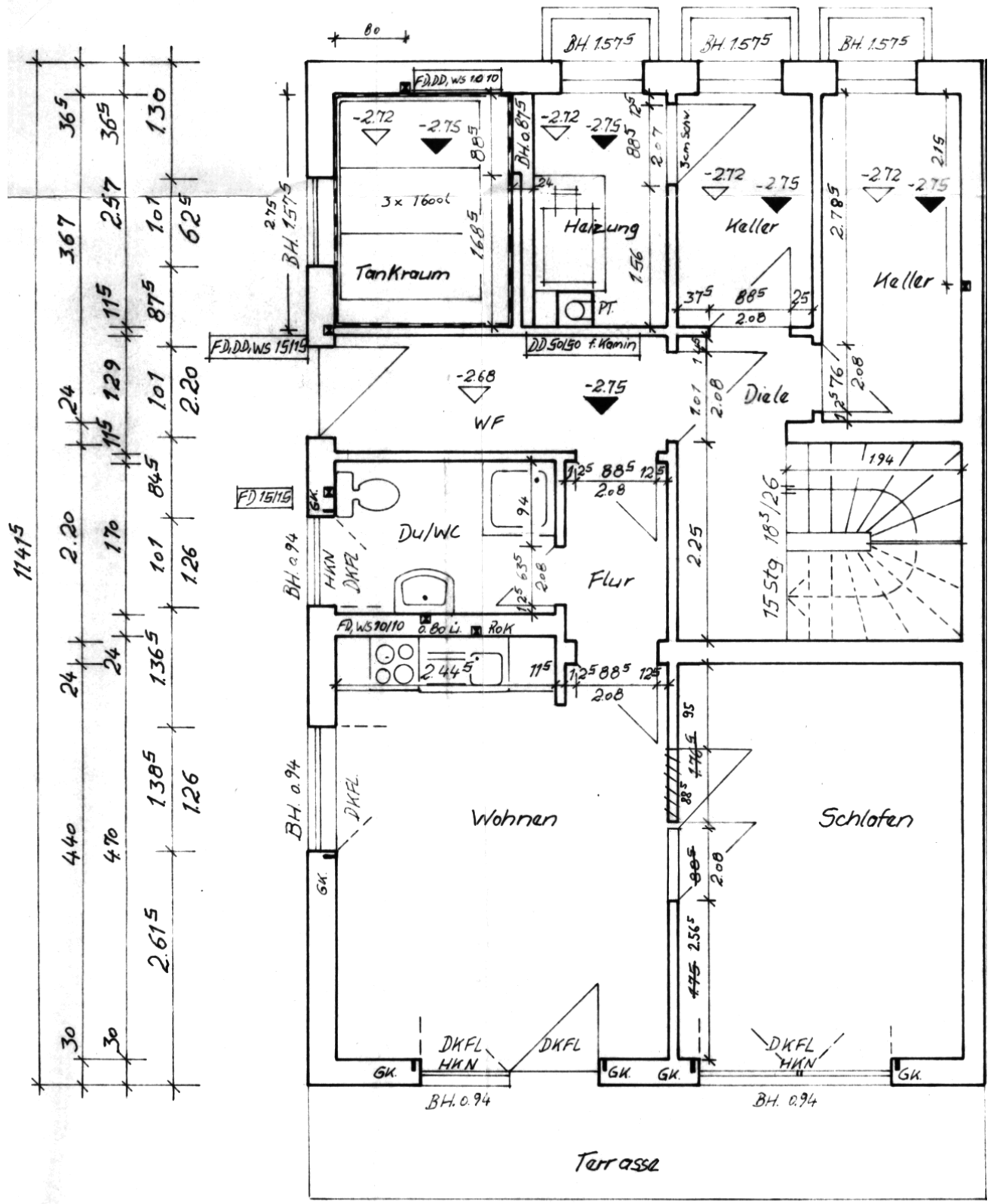
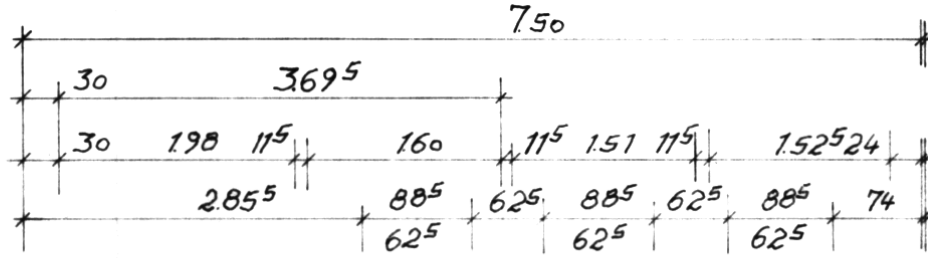
Wohnflächenberechnung und Raumzuordnung

Ebene	Raum	Fläche	Zuordnung
1	Windfang	4,62	HW & ELW je 1/2
	Diele HW	7,37	Hauptwohnung
	Diele ELW	2,20	Einliegerwohnung
	Dusche/WC	4,71	Einliegerwohnung
	Wohnen	16,43	Einliegerwohnung
	Schlafen	13,45	Einliegerwohnung
	Terrasse 1/2 ca.	7,00	Einliegerwohnung
	2	Diele	5,48
Wohnen		29,71	Hauptwohnung
Küche		6,58	Hauptwohnung
WC		2,53	Hauptwohnung
Bad		7,29	Hauptwohnung
Schlafen		13,41	Hauptwohnung
Balkon 1/2		5,46	Hauptwohnung
3		Flur	3,81
	Kind	12,66	Hauptwohnung
	Arbeitsraum	5,01	Hauptwohnung
	Studio	15,32	Hauptwohnung
	Dusche/WC	3,69	Hauptwohnung
	Abstellraum	1,87	Hauptwohnung
	Balkon 1/2	3,36	Hauptwohnung
	Wohnfläche Einliegerwohnung		46,10
Wohnfläche Hauptwohnung		125,86	
Wohnfläche Haus gesamt		171,96	
Nebenflächen	Keller 1	5,43	
	Keller 2	3,77	
	Heizung	3,99	
	Tankraum	4,94	
Garage		19,87	
Anmerkung: Flächenmaße sind unverbindlich, Rohbaumaß abzgl. 3%, Terrassen und Balkone zu 50%, Wohnflächen niedriger als 2 m zu 50%			

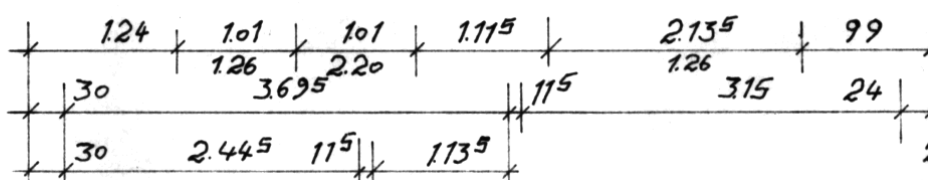
Pläne des Architekten

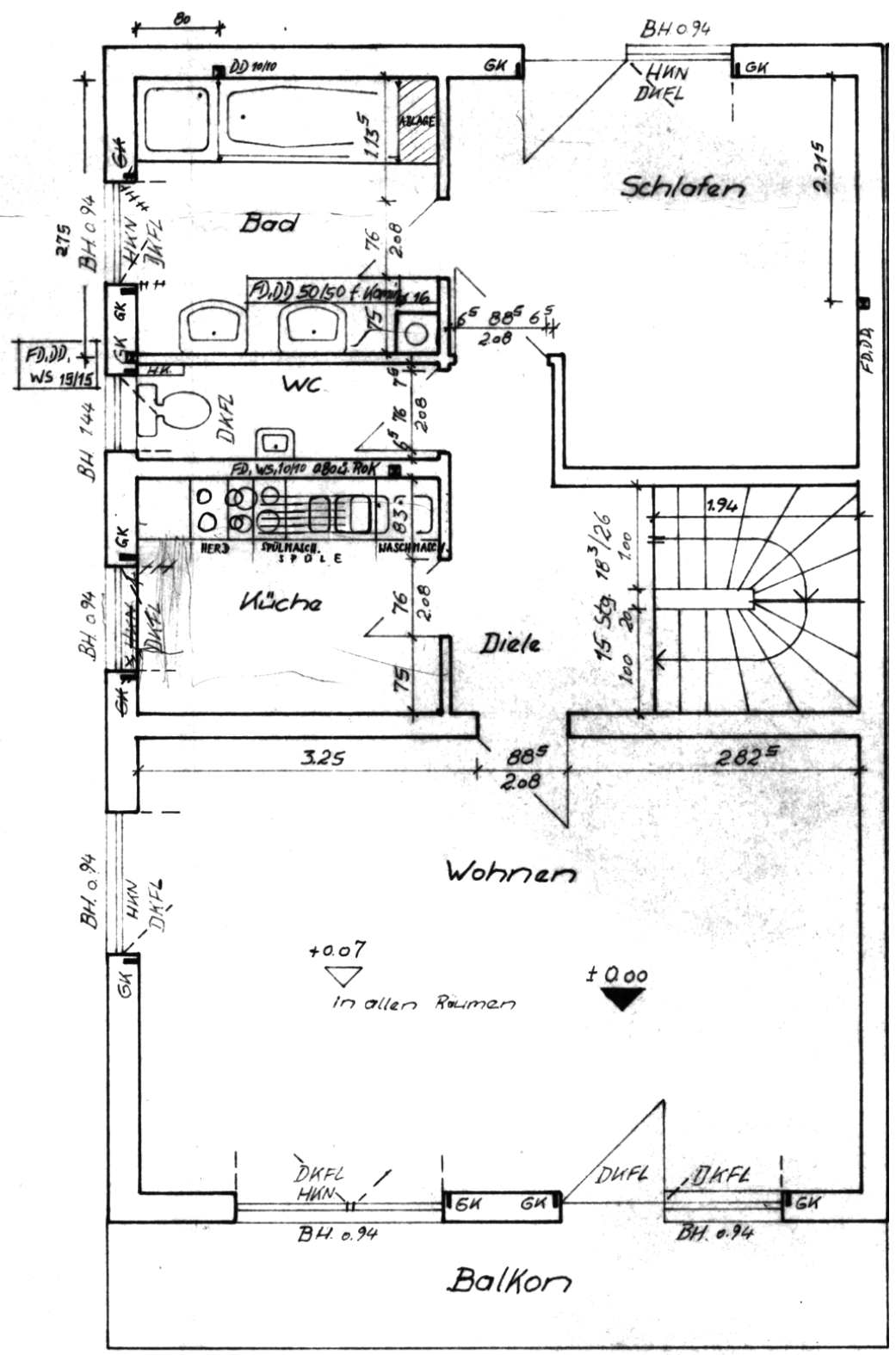
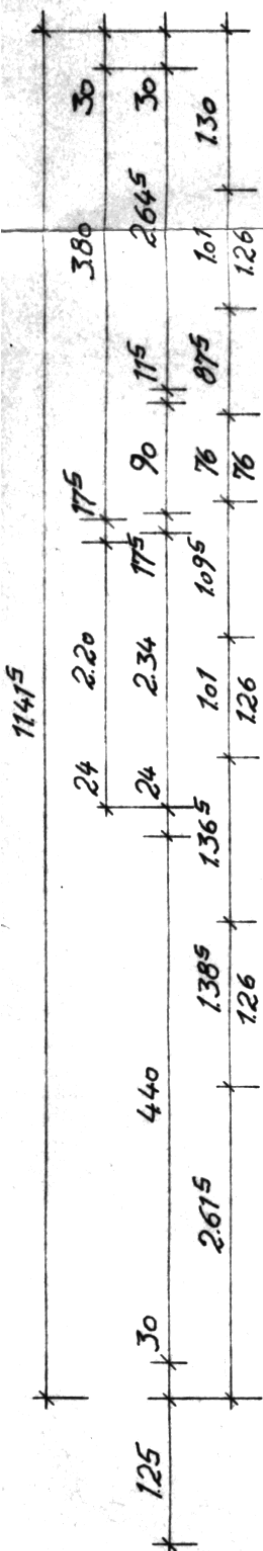
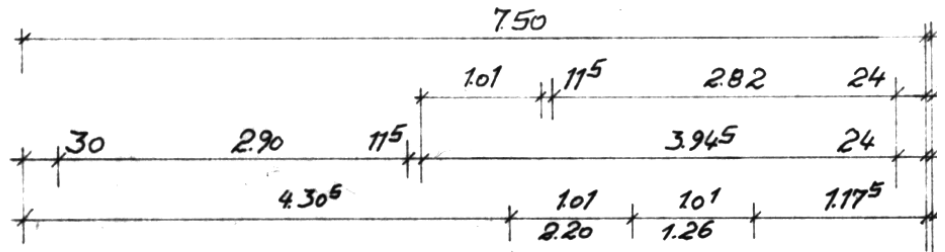
In der Folge sind beigefügt:

- Bauplan Ebene 1, 2 und 3
- Schnitt

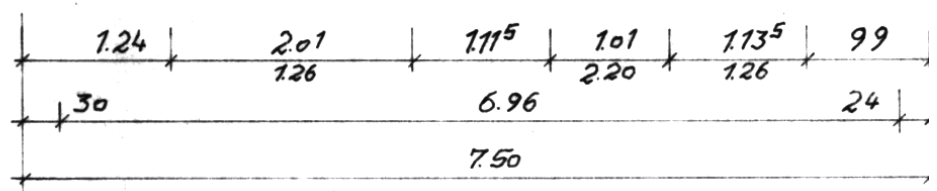


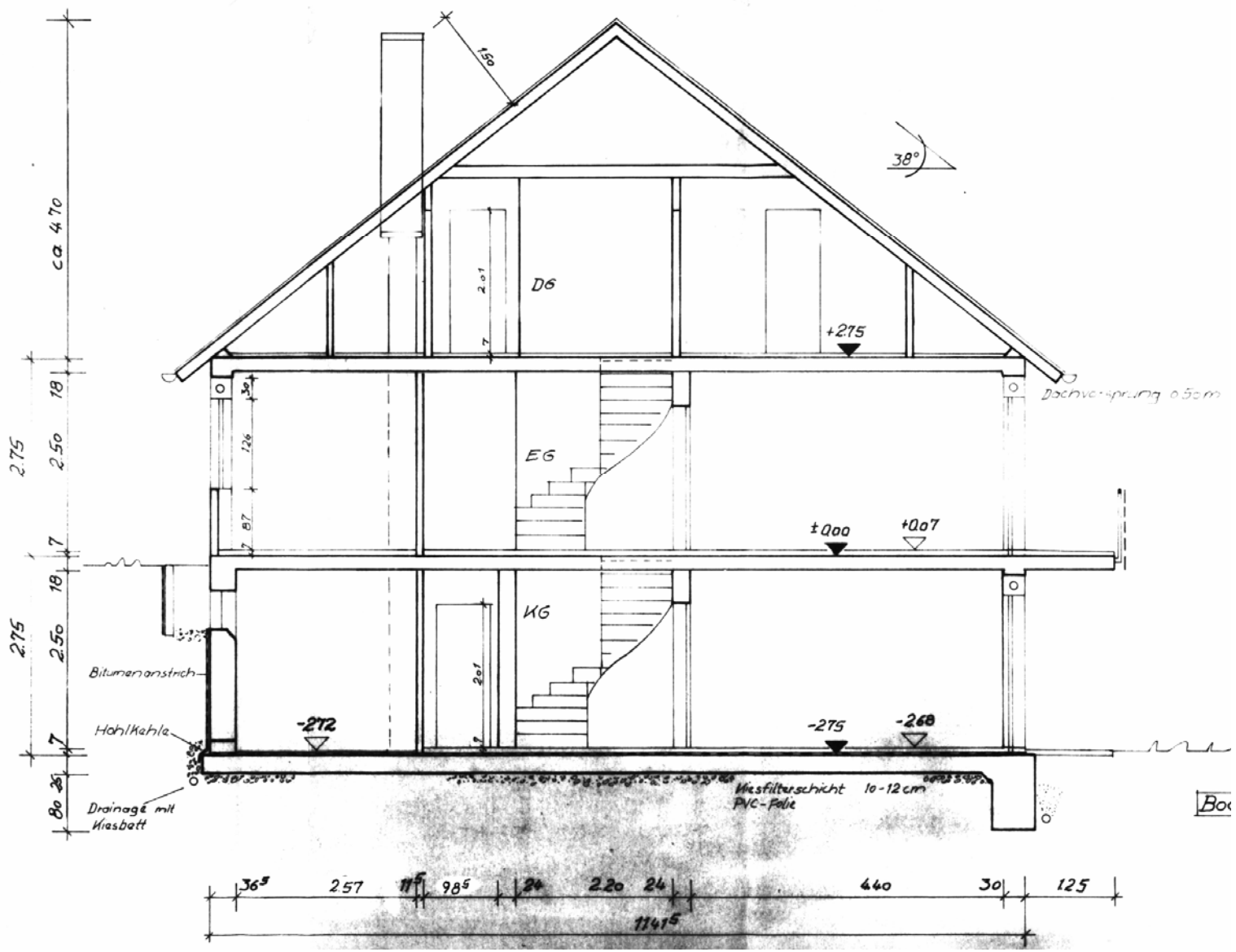
Haus 5 Schädlich





Haus 5 Schädlich





ca 4.70

2.75

2.75

80

150

38°

D6

+2.75

Dachversprung 0.50m

EG

±0.00

+0.07

KG

-2.12

-2.75

-2.68

Bitumenanstrich

Hohlkühle

Drainage mit Kiesbett

Wesfilterschicht 10-12 cm PVC-Folie

Box

