

LERCHENHAIN - ERLANGEN UTTENREUTH

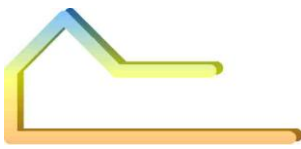
Moderne Stadthäuser in bester Versorgungslage und Nähe zu Erlangen

- 6 Zimmer, ca. 181 qm Wohnfläche, eingerichtete Küche, 2 Bäder und eine Toilette
- Solaranlage für Warmwasser, Abluftanlage feuchtegesteuert
- Penthouse mit separater Terrasse
- Terrasse und Garten
- Carport, zusätzlicher Parkplatz, 4 Kellerräume mit ca. 50 qm Fläche



Stadthäuser Lerchenhain
Ulrike und Dr. Hans-Joachim Kolb
Ringstraße 8
91080 Uttenreuth

Telefon +49 / 9131 / 537 154
Mobil +49 / 171 / 8160 786
Fax +49 / 9131 / 54865
E-Mail abcfewo@gmail.com



Inhaltsverzeichnis

Sie wohnen in der Nähe ...	3
Einige Ansichten und Bilder zu den Stadthäusern	5
Expose und Grundrisse – SH02 / SH03 – SH04 (gespiegelt)	10
Keller	10
Erdgeschoss	11
Obergeschoss	12
Penthaus	13

Der Lerchenhain liegt zentral und ruhig in der Gemeinde Uttenreuth – ganz in der Nähe von Erlangen. Die Stadthäuser liegen in Waldrandlage in der ersten Reihe der Siedlung mit weitem Blick in südlicher Richtung. Im Penthaus sehen Sie bis nach Nürnberg.

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Garten. Im Süden schließt sich eine natürlich bewachsene Hangfläche an, die den Gartenbereich optisch deutlich vergrößert, ohne dass dieser Bereich gepflegt werden muss.

Die Aufteilung der Räume erlaubt einer Familie mit Kindern großzügig gestaltetes Wohnen in einer von Aufgeschlossenheit, Jugend und Internationalität geprägten Umgebung. Jedes Haus hat eine Terrasse mit eigenem Garten.

Die Umgebung bietet mit dem ausgedehnten, gut erschlossenen Reichswald und weiten Fluren Möglichkeiten für Sport, Wanderungen und Spaziergänge. Der Ort und seine Umgebung bieten Freiheit und Sicherheit in unmittelbarer Stadtnähe. Für die Kinder sind Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Das Vereinsleben bietet Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten in der Freizeit.

Alle Häuser sind mit einer Einbauküche, einem großen Einbauschränk im Erdgeschoss und vollständiger Beleuchtung ausgestattet.

Gerne vermieten wir auch an Familien, die nur für eine begrenzte Zeit in Erlangen oder der Umgebung sein werden. Wir sprechen Englisch und kümmern uns gerne um die Belange unserer Mieter.

Ulrike und Dr. Hans-Joachim Kolb

SIE WOHNEN IN DER NÄHE ...

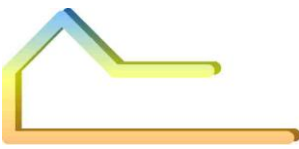
Hier sind Sie angekommen – in Ihrer persönlichen Relax-Zone. Ganz gleich in welcher Lebenssituation Sie sich befinden, hier entdecken Sie ein Zuhause, das Ihnen Raum zur Entfaltung bietet. Genießen Sie die Ruhe und die frische Luft, machen Sie einen langen Spaziergang oder eine Radtour, gehen Sie Joggen oder machen Sie mal wieder ein Picknick. Atmen Sie auf vom Alltag! Auch Ihre Kinder werden sich hier wohlfühlen, die neue Spielstraße duldet alles, nur keinen Durchgangsverkehr. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Selbstverständlich können Sie im Ort einkaufen, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Lebensmittelläden, das Rathaus, viele Ärzte und die Apotheke sind bequem zu Fuß zu erreichen. Und wer mehr Auswahl sucht – Erlangen und Nürnberg liegen nah. Wer die Umgebung kennen lernen möchte, wird die Nähe zur fränkischen Schweiz schätzen, eines der beliebtesten Naherholungsgebiete des Großraums.

Ortskern Uttenreuth	500 m	Universität Erlangen-Nürnberg	5 km
Gymnasium Spardorf	2 km	Siemens AG	5 km
Grundschule	1 km	Erlangen Stadtmitte	5 km
Kindergarten	1 km	Nürnberg Stadtmitte	23 km
Kinderhort	1 km	Nürnberg Flughafen	19 km
FIS Erlangen	3 km	A73, Erlangen-Zentrum	6 km
Bushaltestelle Rathaus	500 m	A3, Kreuz Fürth-Erlangen	10 km

Die Nähe zu Stadt, verbunden mit den Vorteilen eines grünen Umfelds – das ist für viele begehrte Lebensqualität. Hier in Uttenreuth – ganz in der Nähe von Erlangen – sind Sie vielleicht schon am Ziel. In herrlicher Waldrandlage bieten wir Ihnen Stadthäuser, die alles bieten, was man sich vom Wohnen im Grünen verspricht.

Genießen Sie die Perspektive. Das haben Sie sich verdient. Hier haben Sie einen herrlichen Ausblick von Ihrem persönlichen Sonnenhang. Alle Stadthäuser liegen in der ersten Reihe – mit weitem Blick bis nach Nürnberg.

Willkommen am Lerchenhain! Hier gönnen Sie sich das besondere Ambiente des dörflichen Umfelds inmitten intakter Natur, verbunden mit dem berühmten Katzensprung in die Stadt.



Lerchenhain in Uttenreuth ist eine moderne Wohnanlage am Waldrand.



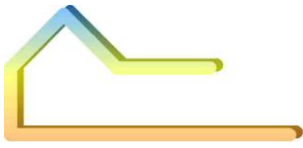
Angeboten werden die Stadthäuser SH02, SH03 und SH04, die in erster Reihe im Süden der Anlage liegen.

EINIGE ANSICHTEN UND BILDER ZU DEN STADTHÄUSERN



Die Außenanlagen wurden im Jahr 2015 angelegt und stehen heute als „grüner“ Erholungsbereich zur Verfügung. Die Bewässerung erfolgt mit einer automatischen Bewässerungsanlage. Die Gartenpflege obliegt dem Mieter oder einem vom Mieter beauftragten Dienst.





EG Küche – mit Einbauküche



EG Küche



EG Abstellkammer



EG WC



EG Wohnzimmer



Stadhäuser im Lerchenhain



EG Flur Keller Einbauschränk

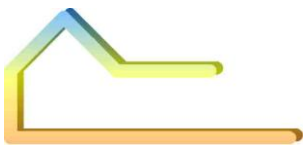
EG Treppenaufgang



OG Badezimmer



OG Badezimmer



OG Kinderzimmer 1



OG Kinderzimmer 2



OG Schlafzimmer



Penthaus Terrasse



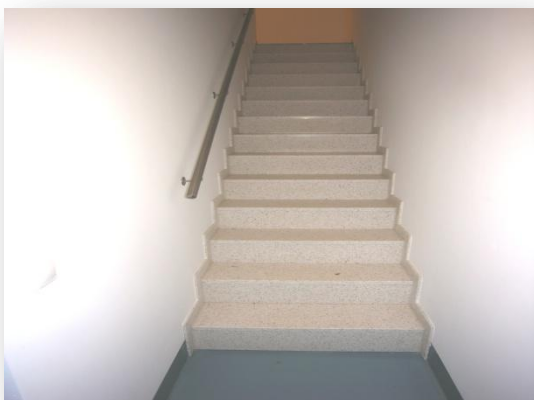
Penthaus Südseite

Stadthäuser im Lerchenhain



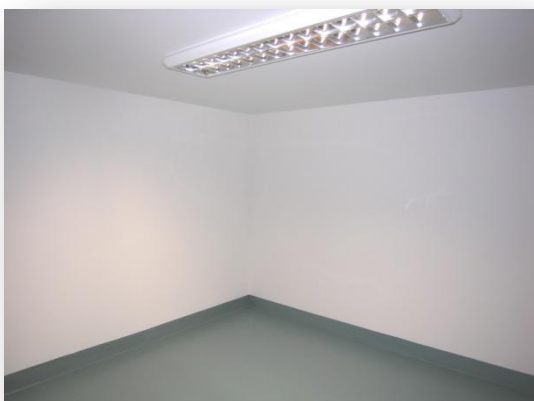
Keller Technikraum

Keller Technikraum



Keller Treppenaufgang

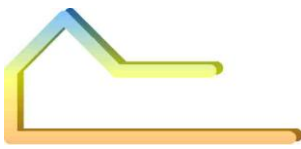
Keller Raum 1



Keller Raum 2

Keller Raum 3

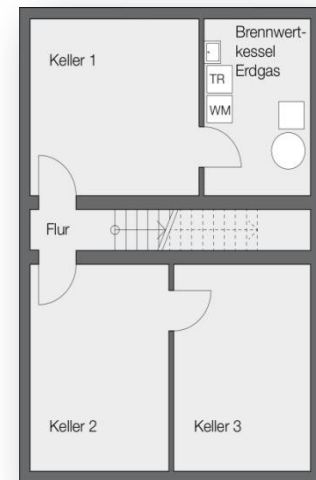
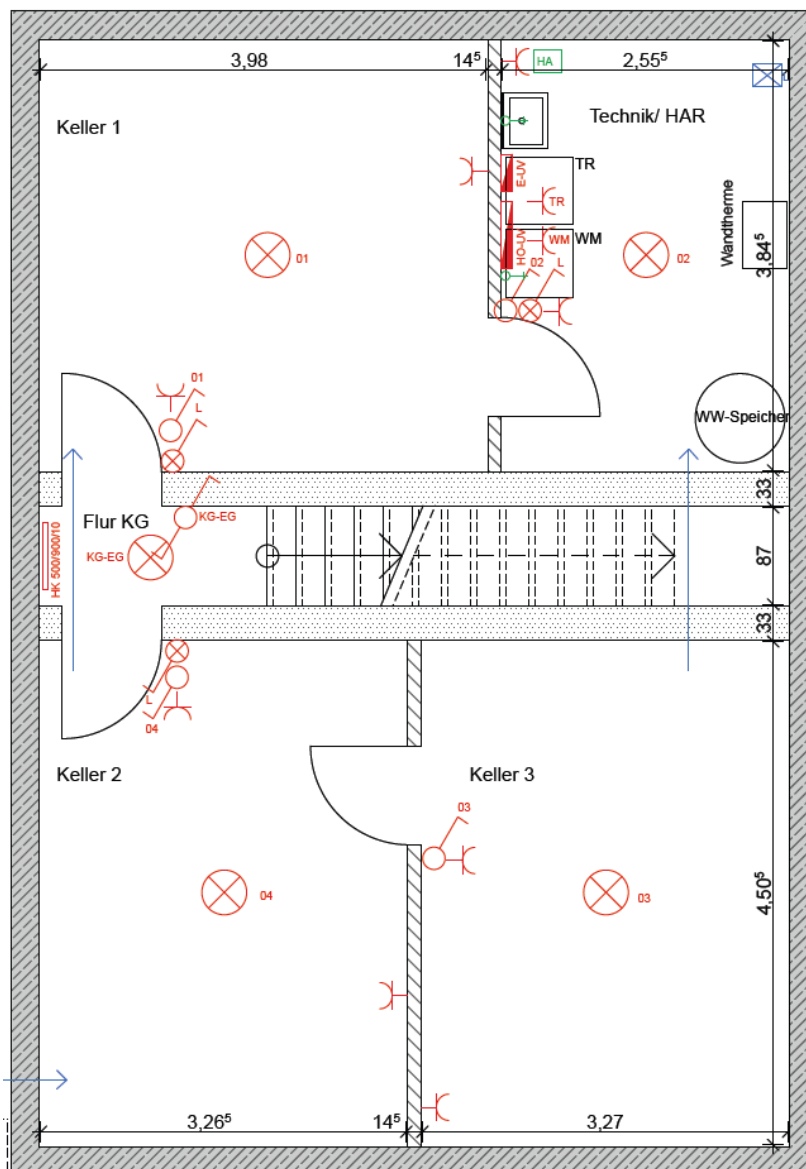
Die Kellerräume bieten zusätzliche Fläche. Es sollte berücksichtigt werden, dass die Kellerräume nicht zur Verwendung als Wohnfläche vorgesehen sind.



EXPOSE UND GRUNDRISSSE – SH02 / SH03 – SH04 (GESPIEGELT)

Die im Folgenden angegebenen Maße sind als ca.-Angaben zu verstehen und den Bauplänen entnommen. Die tatsächlichen Maße können abweichen.

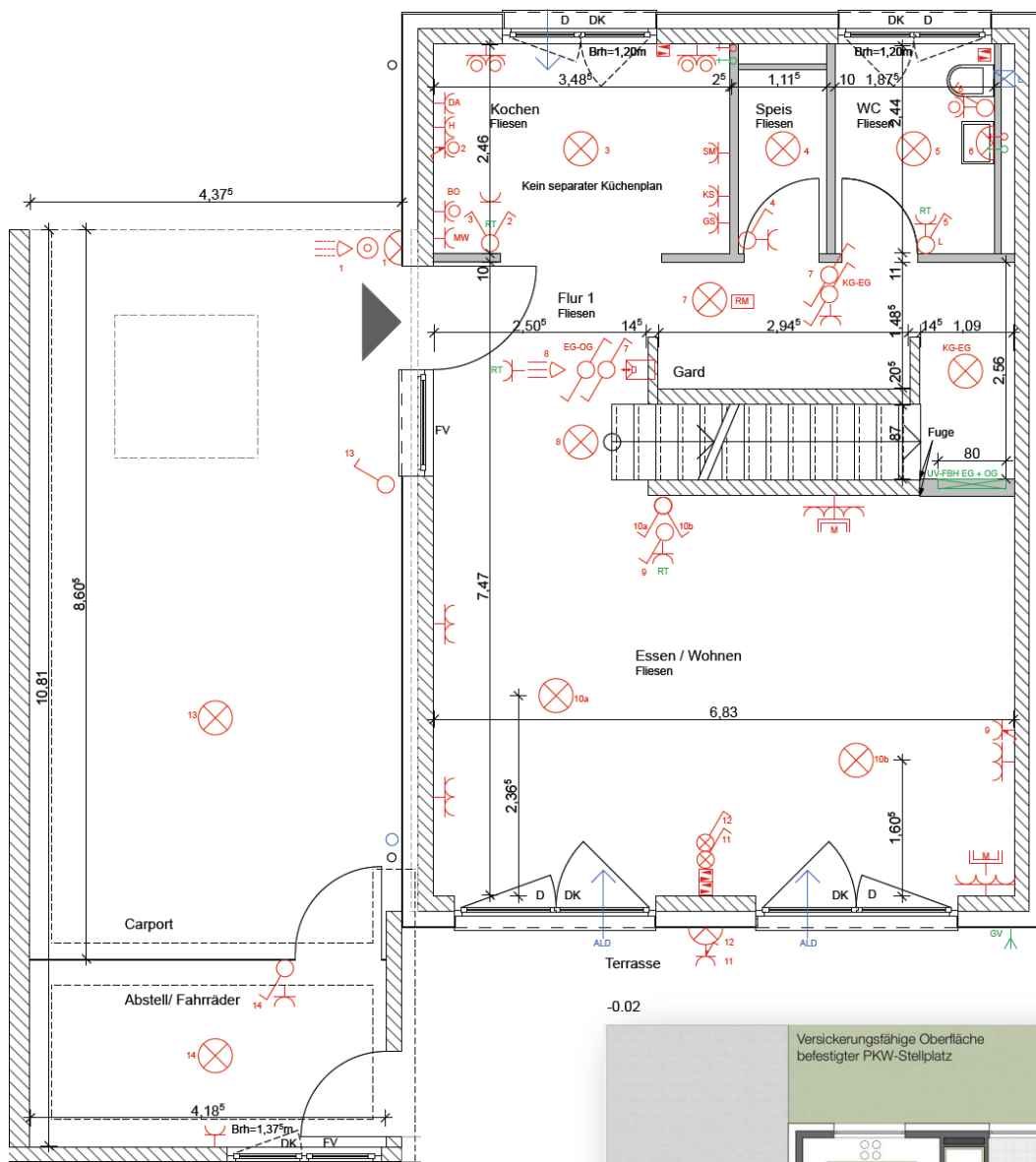
KELLER



Keller

1 – Abstellraum	15,31 m ²
2 – Abstellraum	14,70 m ²
3 – Abstellraum	14,08 m ²
4 – Waschen/ Technik	9,63 m ²
Flur	1,74 m ²

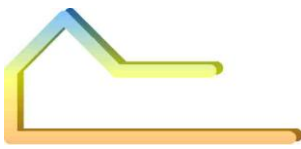
ERDGESCHOSS



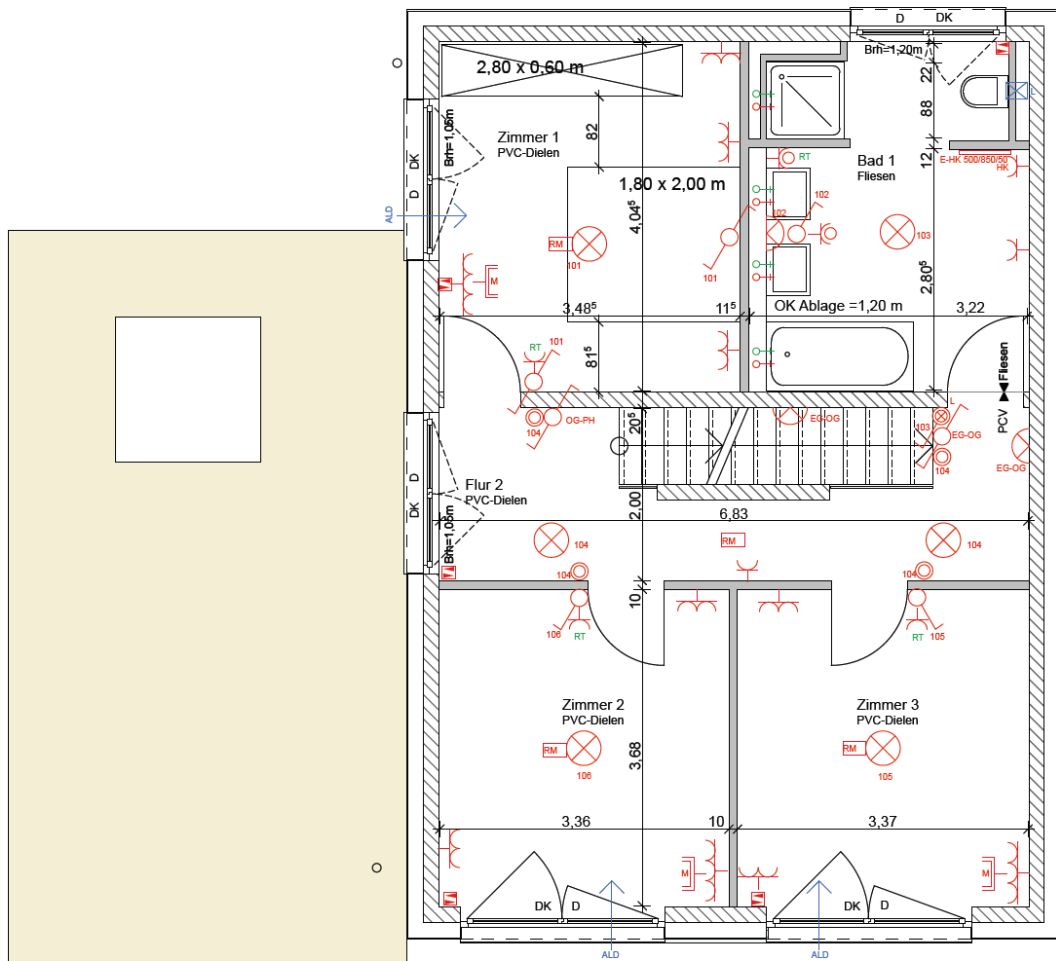
Küche	8,80 m ²
Speise – Abstellraum	2,22 m ²
WC	4,58 m ²
Wohnen – Essen	32,10 m ²
Garderobe	13,78 m ²
Terrasse zu 50%	10,51 m ²

Außenbereiche

Carport	24,67 m ²
Abstellraum Räder	8,77 m ²

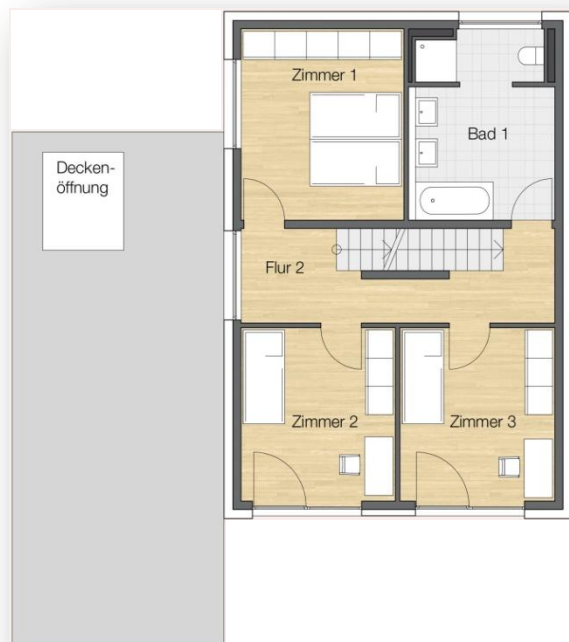


OBERGESCHOSS

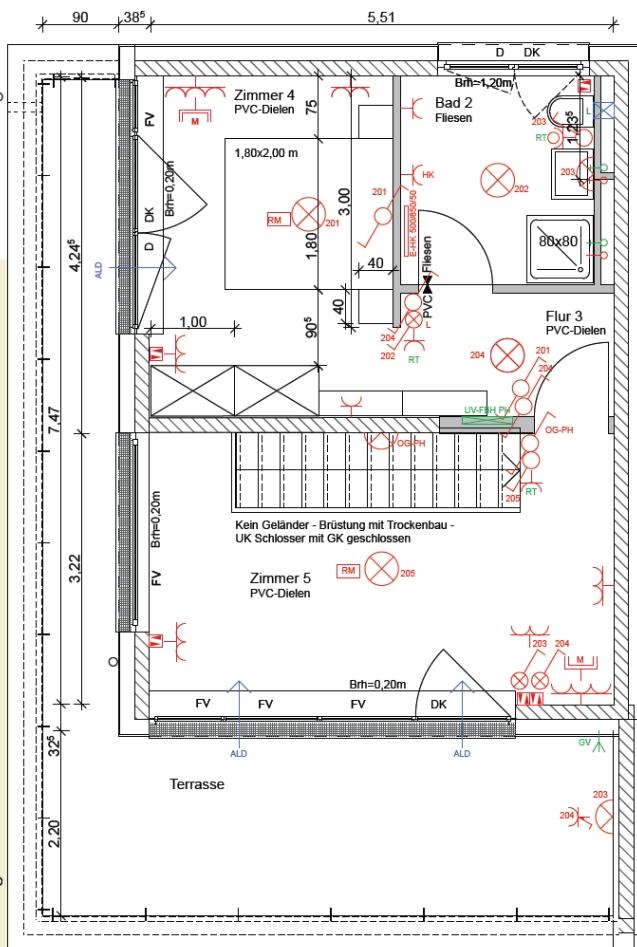


Hinweis: OK Estrich für PVC-Belag siehe Detailplan Bodenaufbauten!

Zimmer 1	14,34 m ²
Zimmer 2	12,36 m ²
Zimmer 3	11,93 m ²
Bad 1	11,89 m ²
Flur 2	10,07 m ²

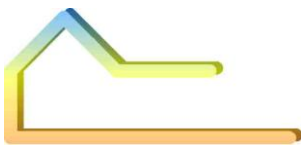


PENTHAUS



Zimmer 4	11,67 m ²
Zimmer 5	14,22 m ²
Bad 2	5,62 m ²
Flur 3	3,72 m ²
Dachterrasse zu 50 %	11,63 m ²





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 16.11.2022

1

Gebäude

Gebäudetyp	Neubau Einfamilienhaus	
Adresse	Rotkehlchenweg, 91080 Uttenreuth	
Gebäudeteil	Haus mit Keller - Variante EnEV	
Baujahr Gebäude	2013	
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2013	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	207 m ²	
Erneuerbare Energien	Solaranlage für Warmwasser	
Lüftung	Abluftanlage, feuchtegesteuert	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter 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 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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

Dipl.-Ing.(FH) Manfred Mai
Sachverständiger EnEV (BYAK)
Wilhelm-Busch-Weg 11
97447 Gerolzhofen

16.11.2012

Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

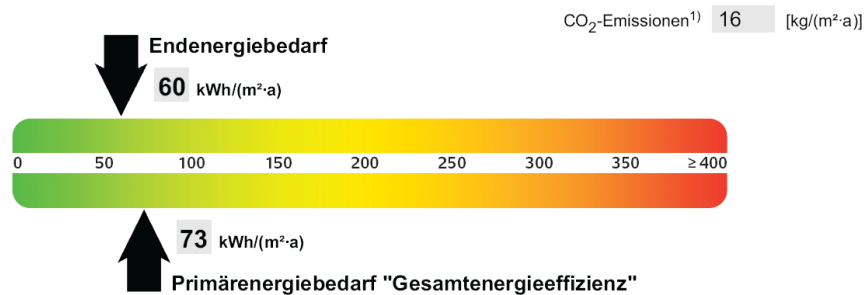
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Rotkehlchenweg, 91080 Uttenreuth
Haus mit Keller - Variante EnEV

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 73 kWh/(m²·a) Anforderungswert 84 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,35 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 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
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Erdgas H	42,2	13,2	0,0	55,3
Strom-Mix	0,0	0,0	4,6	4,6
	0,0	0,0	0,0	0,0

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

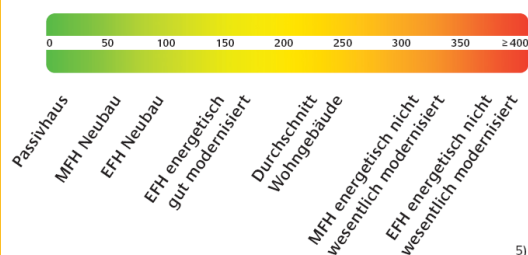
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

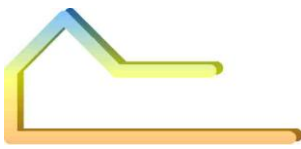
Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

1) Freitwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
4) Ggf. einschließlich Kühlung 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser



Stadhäuser Lerchenhain	Telefon	+49 / 9131 / 537 154
Ulrike und Dr. Hans-Joachim Kolb	Mobil	+49 / 171 / 8160 786
Ringstraße 8	Fax	+49 / 9131 / 54865
91080 Uttenreuth	E-Mail	abcfewo@gmail.com
