

EXPOSÉ

Toskanahaus in Mantel

**Einfamilienhaus
mit mediterranem Flair**

**612m² Grundstück
171m² Wohnfläche**

**Warmdach, Erdwärme,
Solarbeheizter Pool
Garage
Carport
Hochwertige Ausstattung**



Entspannung pur





Wohnen



Einbauküche

*F*acts

Immobilie	Einfamilienhaus
Ort	Mantel
Baujahr	2004
Etagen	zwei
Einzug	nach Vereinbarung
Größe	171m²
Grundstück	612m²
Extras	Einbauküche inklusive, begehbare Kleiderschrank mit Einrichtung
Bauart	Massivbau YTONG mit 12cm WDVS, Sichtdachstuhl Warmdach
Wellness	Zwei Bäder, solarbeheizter Pool
Nachbarschaft	Wohnbebauung
Parken	Garage, Carport, Stellplatz
Energie	Erdwärme, Belüftung mit Wärmerückgewinnung
Verkehr	Weiden 10min, A93 10min, Bahnhof 15min
Provision	provisionsfrei
Kontakt	K&K Immobilienmarketing Sonja und Stephan Kopf 09662 - 421611

Das Haus



„Lust auf Wohnen“

ist hier Programm. Wer möchte nicht die Annehmlichkeiten eines Einfamilienhauses, in ruhiger Umgebung genießen?

Ein Haus zum Wohlfühlen für die ganze Familie, ob Single oder mit Kind, dieses Haus wird allen gerecht.

Schon beim Betreten des Hauses vermittelt der Wohnbereich und der Treppenaufgang ein Gefühl von italienischer Leichtigkeit. Licht fällt durch die bodentiefen Türfenster in den offenen Wohnbereich und schafft eine großzügige Atmosphäre. Der Wohnbereich setzt sich über die voll überdachte Terrasse nach draußen fort.

Die Küche lässt keine Wünsche offen. Auch an einen praktischen Abstellraum wurde gedacht.

Gemütliche Wohnatmosphäre



Das Haus



Im Erdgeschoss befindet sich das Elternschlafzimmer mit Zugang zur Terrasse. Eine separate Ankleide und ein eigenes Bad gehören ebenfalls dazu.

Selbstverständlich wurde auch an ein eigenes Gäste-WC gedacht.

Der Eingangsbereich des Hauses erschließt die Garage und den Keller.

Der Keller ist über eine Wohnraumtreppe erreichbar. Hier befinden sich das Büro und das Gästezimmer. Die anderen Räume sind der Hauswirtschaft und der Technik vorbehalten.

Das Haus wird mit Erdwärme beheizt, alle Räume haben Fußbodenheizung, die Räume sind über Raumthermostate separat temperierbar.



Das Haus



Das Obergeschoss

Das Obergeschoss ist der Bereich der Kinder.

Die Kinderzimmer sind wie das ganze Haus großzügig bemessen. Das Bad für die Kinder ist mit Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet.

Die Decken werden von der Optik des Dachstuhls dominiert. Die Konstruktion ist in hoher Qualität mit gehobeltem Vollkonstruktionsholz ausgeführt. Eine Aufdachdämmung sorgt für den nötigen Wärmeschutz.



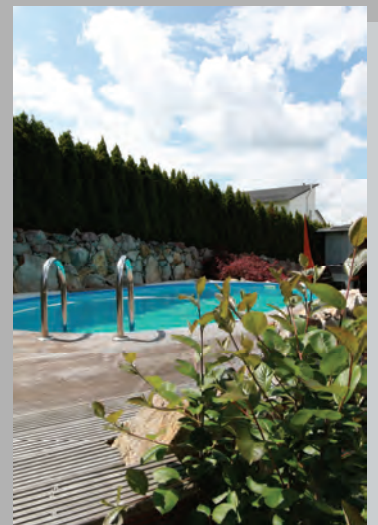


Zielgruppe



Ausstattung

- + Rollos an allen Fenstern
- + Kunststofffenster
- + Einbauküche mit allen Geräten
- + Begehbarer Kleiderschrank mit Einbauregalen
- + Korkböden
- + Masterbad Bad mit Wanne
- + Dusche und WC
- + Kinderbad mit Dusche und WC
- + Gäste WC
- + Überdachte Terrasse
- + Sichtdachstuhl
- + Aufdachdämmung
- + YTONG mit 12cm WDVS
- + Erdwärme
- + Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- + Fußbodenheizung
- + Keller gefliest
- + Außen Pool, solarbeheizt
- + Gepflegter, schön angelegter Garten
- + Gartenhaus
- + Garage
- + Carport



Wissenswertes Lage und Verkehr



Mantel im Überblick

Der Markt Mantel hat ca. 3000 Einwohner und ist umgeben von der Waldregion des Manteler und Pressather Forstes. In vielen Windungen schlängelt sich die Haidenaab westlich an Mantel vorbei. Seit Jahrzehnten wird hier in die Natur eingegriffen: Kiesabbau. Die erschöpften Gruben sind mit Grundwasser vollgelaufen und werden als Fischteiche und Badeseen genutzt. Einige Seen haben es zu beachtlicher Größe und einem erhebliche Freizeitwert gebracht, wie etwa der Freizeitsee an der Straße NEW 22 zwischen Dorfgmünd und Dießfurt. Viele Vereine, der Marktgemeinde, laden zu diversen Aktivitäten und zum Mitmachen ein oder bieten die verschiedensten Sportarten an.

Der Markt liegt 10km südwestlich der Kreisfreien Stadt Weiden, Weiden ist zugleich Oberzentrum der Region. Mantel verfügt über alle Einrichtungen eines modernen Marktes. So gibt es Ärzte und Zahnärzte am Ort, auch Märkte und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind am Ort. Mantel verfügt über einen Kindergarten und eine



Grundschule, die Hauptschule befindet sich in Weiherhammer, Weiterführende Schulen gibt es in der Stadt Weiden, hier reicht das Angebot von Wirtschafts- und Realschulen, über Gymnasien und Fachoberschulen bis hin zur Fachhochschule mit Bachelor- und Masterstudiengängen. Weiden ist auch Verwaltungszentrum der Region, viele Behörden sind hier ansässig. Weiden verfügt auch über ein dichtes Ärzte- und Fachärztenetz mit einer Klinik mit vielen Fachbereichen. Als Einkaufsstadt hat Weiden in den letzten Jahren überregionale Bedeutung erlangt, hier gibt es viele Geschäfte und Fachgeschäfte namhafter Hersteller und Filialisten.

Der Markt Mantel ist über die Staatsstraße 2166 mit Weiden (10km) verbunden, hier hat man auch Anschluss an die Autobahn A93 und an die Bahnstrecken Nürnberg-Weiden-Neustadt/WN und Regensburg-Weiden-Hof. Über die Straßen NEW21 und B299 sowie über die St2166 und B299 ist Mantel gut mit den Truppenübungsstandorten Grafenwöhr (14km) und Vilseck (21km) verbunden. Zum Flughafen Nürnberg gibt es von Weiden aus, eine stündliche Zugverbindung, der Großflughafen München ist über die A93 und A9 gut erreichbar.



Wohnen



Küche



Bad

Grundriss Erdgeschoss



Zimmernaufteilung nach m² Wohnfläche

Wohnen	35,51 m²
Küche	18,61 m²
Windfang	10,62 m²
Vorrat	2,80 m²
Treppe	4,60 m²
Gäste-WC	2,45 m²
Schlafen	13,72 m²
Ankleide	7,79 m²
Bad	9,58 m²
Terrasse (Nutzfl.)	34,20 m²



Bad



Kind 2



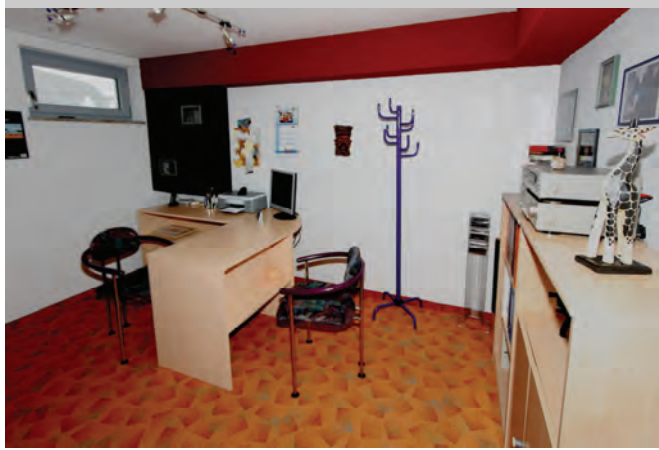
Kind 1

Grundriss Obergeschoss

Zimmernaufteilung nach Wohnfläche/Nutzfläche

Kind 1	18,63 m ²
Kind 2	24,80 m ²
Bad	6,68 m ²
Flur	4,29 m ²





Büro



Heizung

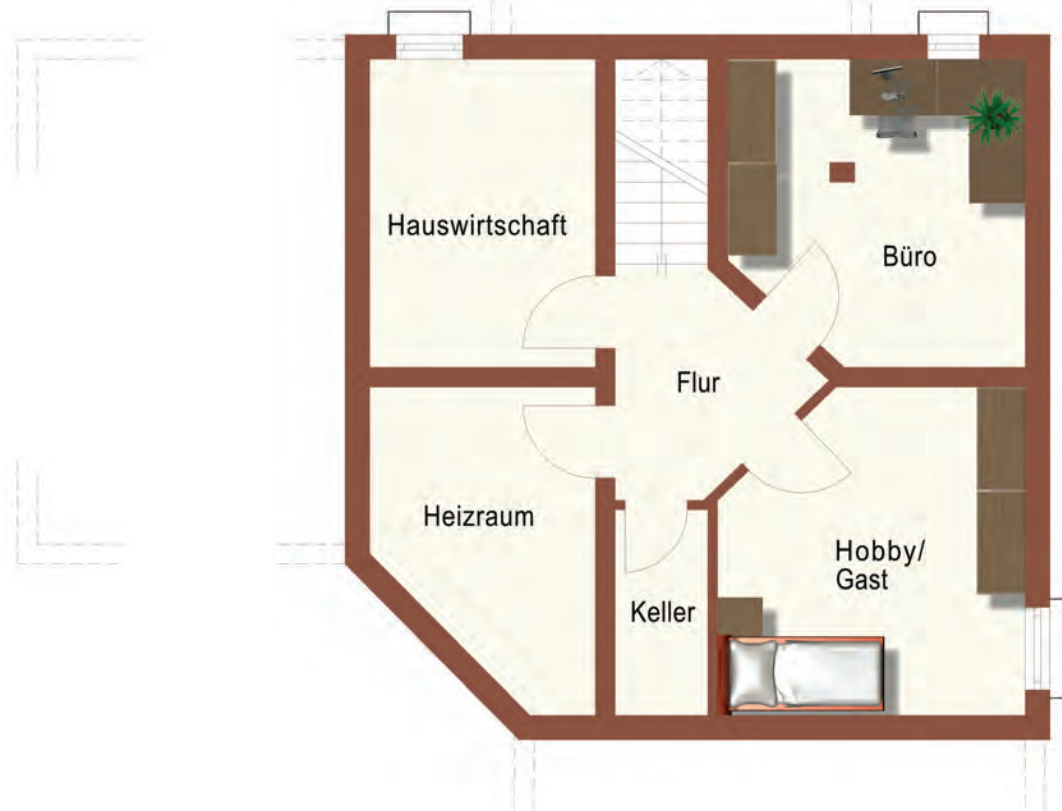


Hauswirtschaft

Grundriss Kellergeschoss

Zimmeraufteilung nach m² Nutzfläche

Hausarbeit	10,06 m ²
Heizung / Technik	9,23 m ²
Keller	2,76 m ²
Hobby (Gast)	13,30 m ²
Büro	12,32 m ²
Flur	9,23 m ²



Energie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 08.06.2023

Ausweis ID 1192682

1

Gebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Sophie-Scholl-Str. 12, 92708 Mantel
Gebäudeteil	Gesamtgebäude
Baujahr Gebäude	2004
Baujahr Anlagentechnik	2004
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A _N)	234 m ² DIN Wohnfläche innen 160 m ²



Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau	☐ Modernisierung	☐ Sonstiges (freiwillig)
☒ 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 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) Jens Cornelsen
Osterweg 6
22587 Hamburg
www.ib-cornelsen.de



08.06.2013

Datum

Unterschrift des Ausstellers

Energie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

Endenergiebedarf

26,1 kWh/(m²·a)



47,38 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert 47,38 kWh/(m²·a)

EnEV-Anforderungswert 93,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert η_{H}^* 0,28 W/(m²·K)

EnEV-Anforderungswert η_{H}^* 0,34 W/(m²·K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) ¹⁾ für			Gesamt in kWh/(m²·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ²⁾	
Strommix	15,86	6,09	4,17	26,11

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme:

☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

☒ Heizung ☐ Warmwasser

☒ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungskonzept

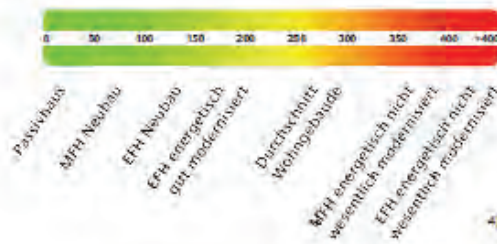
Die Lüftung erfolgt durch:

☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung

☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben, 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⁾ Freiwillige Angabe. ²⁾ Nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen. ³⁾ Gg.L. einschließlich Kühlung. ⁴⁾ EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser.

Unsere Referenzobjekte



**Lassen Sie sich
zu einer Besichtigung
einladen
und genießen Sie das
Ambiente dieses Objekts**



Sonja Kopf, Geschäftsführerin



Stephan Kopf, Dipl. Ing. (FH)
Geschäftsführer



K + K GmbH Immobilienmarketing
Lambeckstraße 25
92249 Vilseck

Tel: 09662-421611
Fax: 09662-420891
E-Mail: info@kopf-kopf.de
Web: www.kopf-kopf.de

Aktuell bewertet bei 



Die Bewertung finden Sie unter: www.immobilienscout24.de/anbieter