

OCHSENHOF LEUTERSHAUSEN KFW 40 NEUBAU

ENERGIEEFFIZIENT WOHNEN





Am Ochsenhof

WILLKOMMEN
URBANES WOHNEN IN LEUTERSHAUSEN

Mitten im Stadtkern gelegen entstand am ehemaligen Ochsenhof in der Unteren Marktgasse 3 in Leutershausen eine Wohnanlage der Zukunft. Geprägt von einer energieeffizienten Bauweise, die den hohen Anforderungen an staatlich gefördertem Wohnraum entspricht, überzeugen Pluspunkte wie barrierefreie Grundrisse, Aufzugsanlage, Wärmepumpe, Photovoltaik u.v.m. um in eine Immobilie für Morgen zu investieren.

PERFEKTE LAGE

ZENTRALES WOHNEN IN LEUTERSHAUSEN

Wohnen mit barrierefreien Grundrissen in zentraler Lage. Egal ob Sie Wohnraum zur Eigennutzung erwerben möchten, oder ein zukunftsorientiertes Anlageobjekt zur Vermietung suchen, ausschlaggebend für den Wert der Immobilie ist die hervorragende Lage des Gebäudes.

In direkter Nachbarschaft zum Gustav-Weißkopf Museum schmiegt sich das moderne Gebäude in die historische Kulisse. Die reizvolle Innenstadt von Leutershausen befindet sich „um die Ecke“, dennoch ist es beschaulich und ruhig. Der Klapperstorch wohnt direkt gegenüber. In der Nachbarschaft finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Leutershausen im Fränkischen Seenland bietet ein vielfältiges Freizeitangebot. Der touristisch gut erschlossene Ort ist besonders bei Fahrradfahrern ein beliebtes Urlaubsziel. Leben Sie dort wo andere Urlaub machen.





Die zeitlos moderne, funktionale und barrierefreie Grundrissgestaltung schafft großzügige, helle Wohnräume. Die hochwertige Ausstattung und das gepflegte Umfeld bieten ein Wohnambiente, in dem sich alle Generationen wohlfühlen können.

Durch den Aufzug ist eine Nutzung bis ins hohe Alter möglich, da alle Wohnungen von der Straße aus barrierefrei und stufenlos zugänglich sind. Aber nicht nur im Alter, sondern auch junge Leute denken bei dem Kauf einer Immobilie an morgen – schließlich möchte man so lange wie möglich selbstständig wohnen können.



ZUHAUSE

BEHAGLICHES WOHNEN IN LEUTERSHAUSEN

Barrierefreies Bauen ist nicht nur für Personen mit Behinderung interessant. Deshalb ist die Wohnanlage für die Ansprüche aller Altersstufen optimal geeignet. Möglicherweise investieren Sie vorausplanend in eine Immobilie zur Vermietung mit dem Hintergedanken, diese später selbst nutzen zu wollen. Eine unbeschwerte Lebensqualität erlaubt die organisierte Hausverwaltung.

- + KfW 40 Standard
- + Massive Bauweise
- + Emissionsarme Bauprodukte
- + Barrierefreie Grundrisse
- + Individuelle Ausstattung
- + Alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- + Aufzuganlage
- + PKW-Stellplätze
- + Komplette Fertigstellung vom Bauträger
- + Zahlung erst nach Fertigstellung
- + Nachhaltige Wärmegewinnung durch Wärmepumpe
- + Eigene Stromerzeugung durch Photovoltaik
- + Kontrollierte Wohnraumlüftung
- + Wohnlage im Zentrum

PLUSPUNKTE

NACHHALTIG GEPLANTES WOHNEN IN LEUTERSHAUSEN



Offizieller Partner
für gesundes Bauen
und Modernisieren

EFFIZIENTE BAUWEISE

ÖKOLOGISCHES WOHNEN IN LEUTERSHAUSEN



Durch eine zukunftsorientierte Bauweise investieren Sie in eine Immobilie mit einem besonders hohen Energieeffizienz-Standard. Dies ist im Hinblick auf die hohen Energiepreise besonders wichtig für die Unterhaltskosten und Nachhaltigkeit des Gebäudes.

Die Wohnanlage entspricht dem hohen Standard "KfW-Effizienzhaus 40", der von der Kreditanstalt für Wiederaufbau gefördert wird. Das sogenannte KfW-Energieeffizienzhaus 40 hat einen Jahresprimärenergiebedarf von höchstens 40% eines Neubaus, der nach aktuellen Vorgaben gebaut wird. Der Primärenergiebedarf beschreibt die Energieeffizienz im Zusammenhang mit der ressourcenschonenden Energienutzung.

Kalksandstein mit Wärmeverbundsystem ist die Grundlage für eine optimal gedämmte Außenhülle. Damit wird ein angenehmes Raumklima im Sommer wie Winter erreicht. Die hervorragende Isolierung bewirkt einen äußerst geringen Heizmittelverbrauch.

Zum Heizen und für die Warmwasserbereitung ist eine Wärmepumpe mit einer Leistung von ca. 20 kW eingebaut. Die ca. 20 kWp leistungsstarke Photovoltaikanlage erzeugt Strom aus Sonnenenergie, der sowohl für den Eigenverbrauch als auch für die Einspeisung ins Netz genutzt wird. Dieses nachhaltige System trägt zur Reduzierung der Energiekosten und der CO2-Emissionen des Gebäudes bei.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

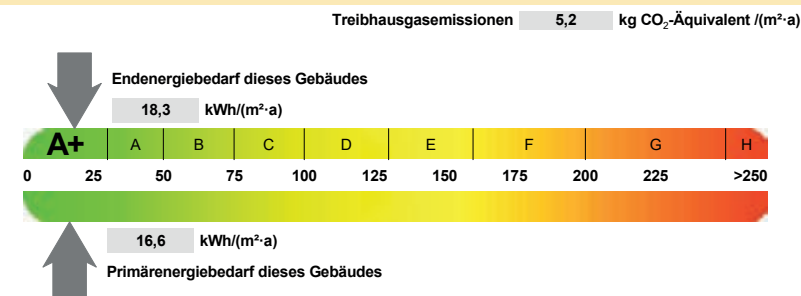
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 16,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 64,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,19 W/(m²·K) Anforderungswert 0,36 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
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 18,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

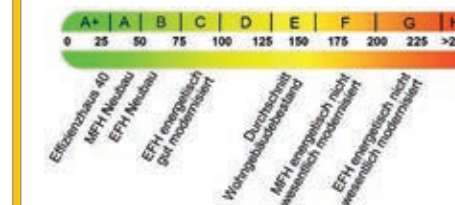
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	15,0 %	100,0 %
Geothermie und Umweltwärme	74,7 %	149,5 %
Wärme- und Kälteerückgewinnung	25,3 %	50,5 %
Summe:	115,0 %	300,0 %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren 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 der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_h), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

In Verbindung mit einer kontrollierten, dezentralen Wohnraumbelüftung erreicht das Heizsystem einen deutliche höheren Nutzungsgrad als konventionelle Heizungsanlagen und verspricht so eine zukunftsorientierte und kostengünstige Alternative.

KfW-Effizienzhaus 40

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet Förderprogramme für besonders energieeffiziente Neubauwohnungen wie z.B.:

- + KfW 297 - Klimafreundlicher Neubau:
100.000 € ab 0,01% Zins für 10 Jahre
- + KfW 300: Wohneigentum für Familien
- + Hohe Abschreibungen für Vermieter

Das KfW-Effizienzhaus 40 gilt als Passivhaus und darf maximal 40% der Jahres-Primärenergie eines Neubaugebäudes benötigen. Ein zugelassener, unabhängiger Sachverständiger plant die Gebäudehülle und Gebäudetechnik nach den hohen Anforderungen der KfW. Er begleitet die Umsetzung seiner Planung während der Bauphase und bestätigt nach Fertigstellung des Gebäudes mit einem Energieausweis die fachgerechte Umsetzung seiner Planung.

Die Bestätigung des Sachverständigen ist gleichzeitig die Voraussetzung für die Gewährung der Förderprogramme.

Dies bedeutet für Sie:

- + Beim Effizienzhaus 40 handelt es sich um einen Gebäudestandard, der die höchsten Anforderungen an die Energieeffizienz einer Immobilie stellt, dies wird durch einen Sachverständigen bestätigt.
- + Der hohe Energiestandard spart Heizkosten und sichert auch in Zukunft den Wert Ihrer Immobilie.
- + Ihre Investition ist zukunftsfähig. Ohne teure Renovierungen zu fürchten können Sie der Energiepreisentwicklung entgegen sehen.
- + Die besonders niedrigen Darlehenszinsen sind ein wichtiger Baustein für Ihre Finanzierung.

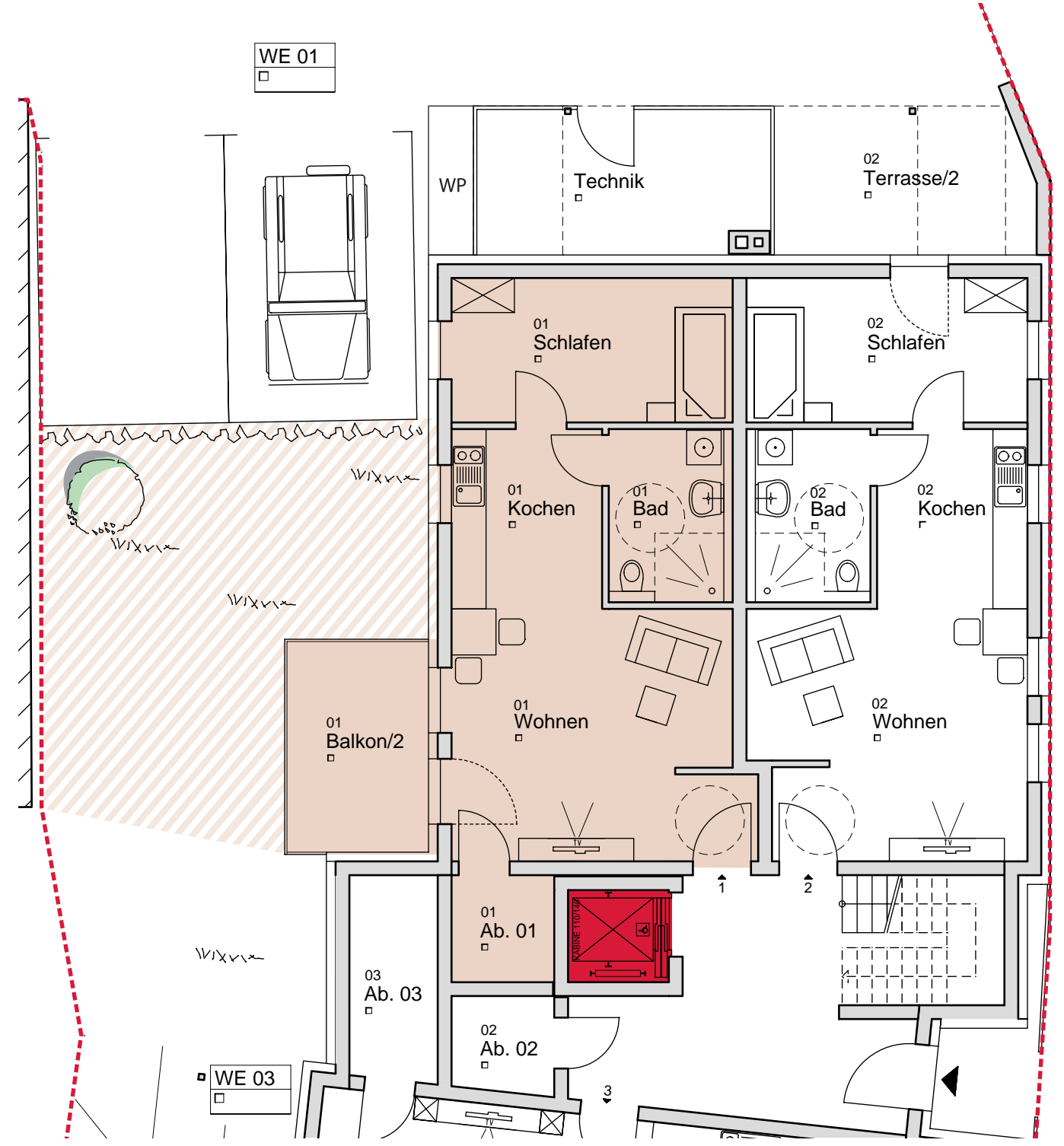
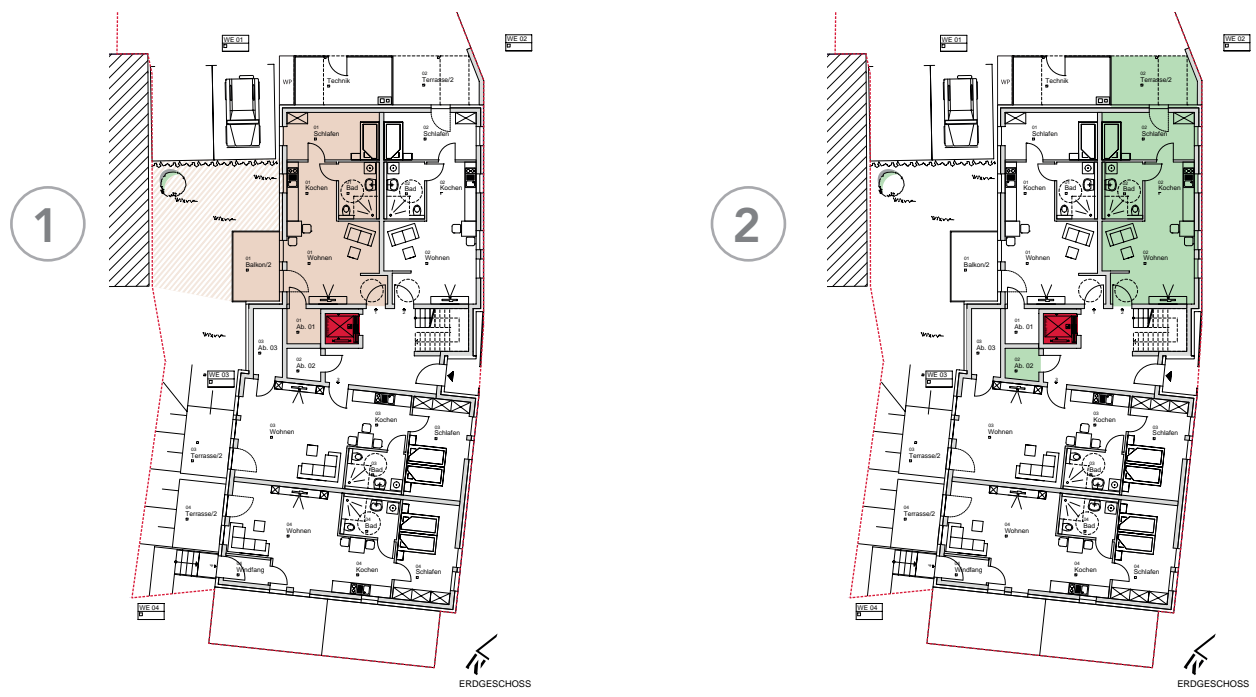


KfW-Programm

FINANZIERUNG

ZINSGÜNSTIGES WOHNEN IN LEUTERSHAUSEN

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.kfw.de
> Privatpersonen> Neubau> Förderprodukte



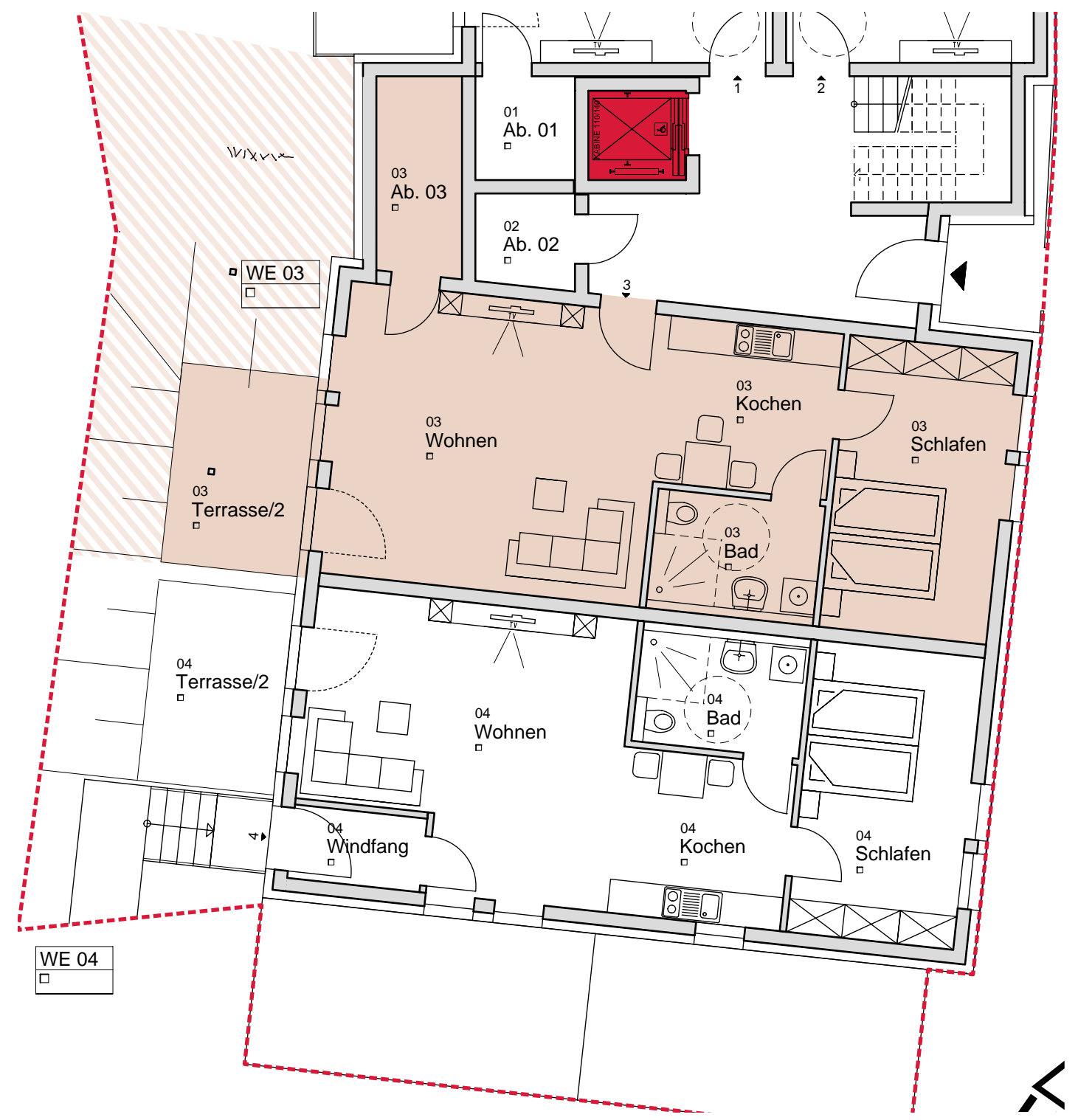
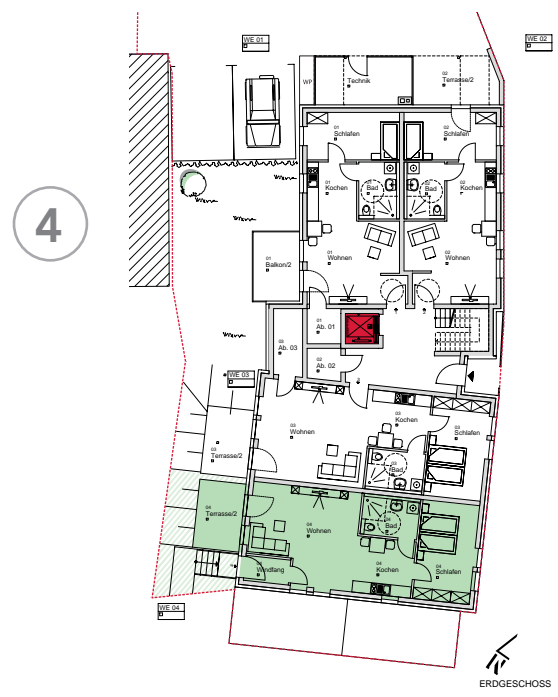
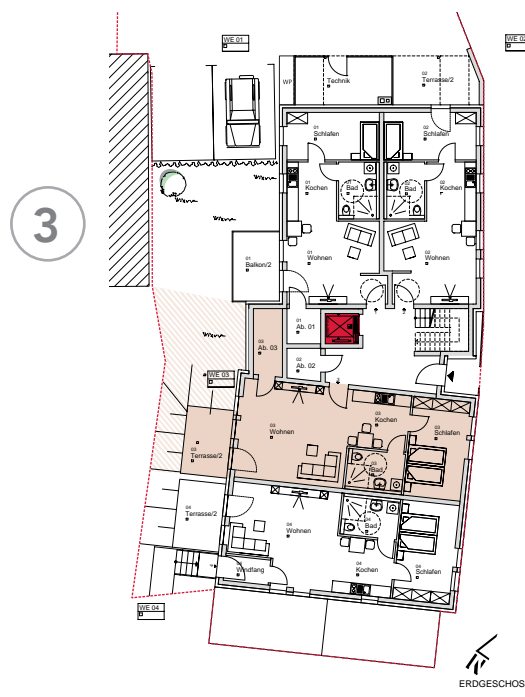
1 Erdgeschoss 1
2 ZIMMER/TERRASSE CA **55** m²

2 Erdgeschoss 2
2 ZIMMER/TERRASSE CA **52** m²

Wohnen	21,2 m ²	Gartenanteil
Kochen	8,1 m ²	
Schlafen	11,9 m ²	
Bad	6,0 m ²	
Terrasse ½	4,9 m ²	
Abstellraum	3,0 m ²	
Gesamt 55,1 m²		

Wohnen	20,4 m ²	
Kochen	8,2 m ²	
Schlafen	11,6 m ²	
Bad	6,0 m ²	
Terrasse ½	5,7 m ²	
Abstell extra	2,8 m ²	
Gesamt 51,9 m²		

ERDGESCHOSS

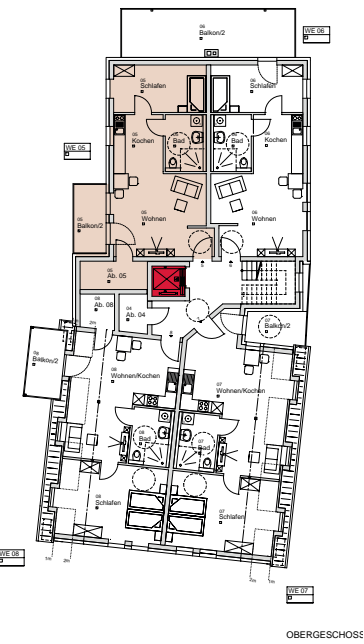


Erdgeschoss 3
2 ZIMMER/TERRASSE CA **74** m²

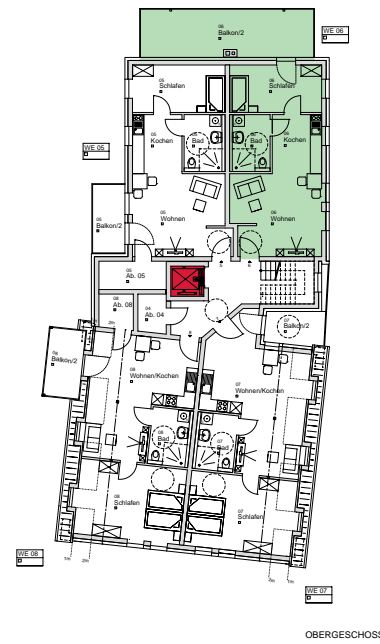
Erdgeschoss 4
2 ZIMMER/TERRASSE CA **64** m²

Wohnen	30,5 m ²	Gartenanteil	Windfang	2,7 m ²
Kochen	9,1 m ²		Wohnen	26,3 m ²
Schlafen	16,2 m ²		Kochen	9,5 m ²
Bad	6,2 m ²		Schlafen	15,6 m ²
Terrasse ½	6,7 m ²		Bad	5,8 m ²
Abstellraum	5,2 m ²	Gesamt 73,9 m²	Terrasse ½	4,4 m ²
			Abstell im OG	2,9 m ²
			Gesamt 64,3 m²	

ERDGESCHOSS



5



6



Obergeschoss 5

2 ZIMMER/BALKON CA **55** M²



Obergeschoss 6

2 ZIMMER/BALKON CA **57** M²



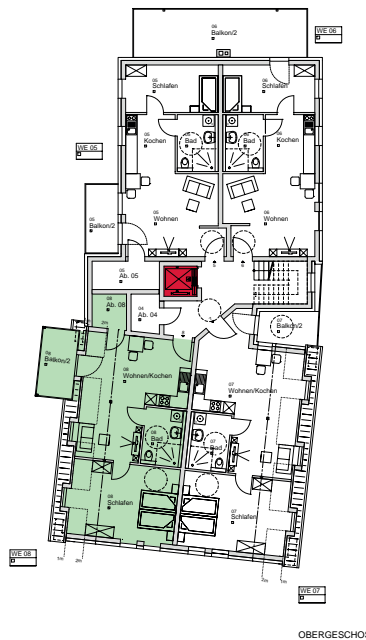
Wohnen	21,3 m ²	
Kochen	8,6 m ²	
Schlafen	11,7 m ²	
Bad	5,6 m ²	
Balkon ½	3,1 m ²	
Abstellraum	5,1 m ²	
Gesamt 55,4 m ²		

Wohnen	20,1 m ²	
Kochen	8,4 m ²	
Schlafen	11,7 m ²	
Bad	5,6 m ²	
Balkon ½	11,5 m ²	
Abstell im DG	5,1 m ²	
Gesamt 57,3 m ²		

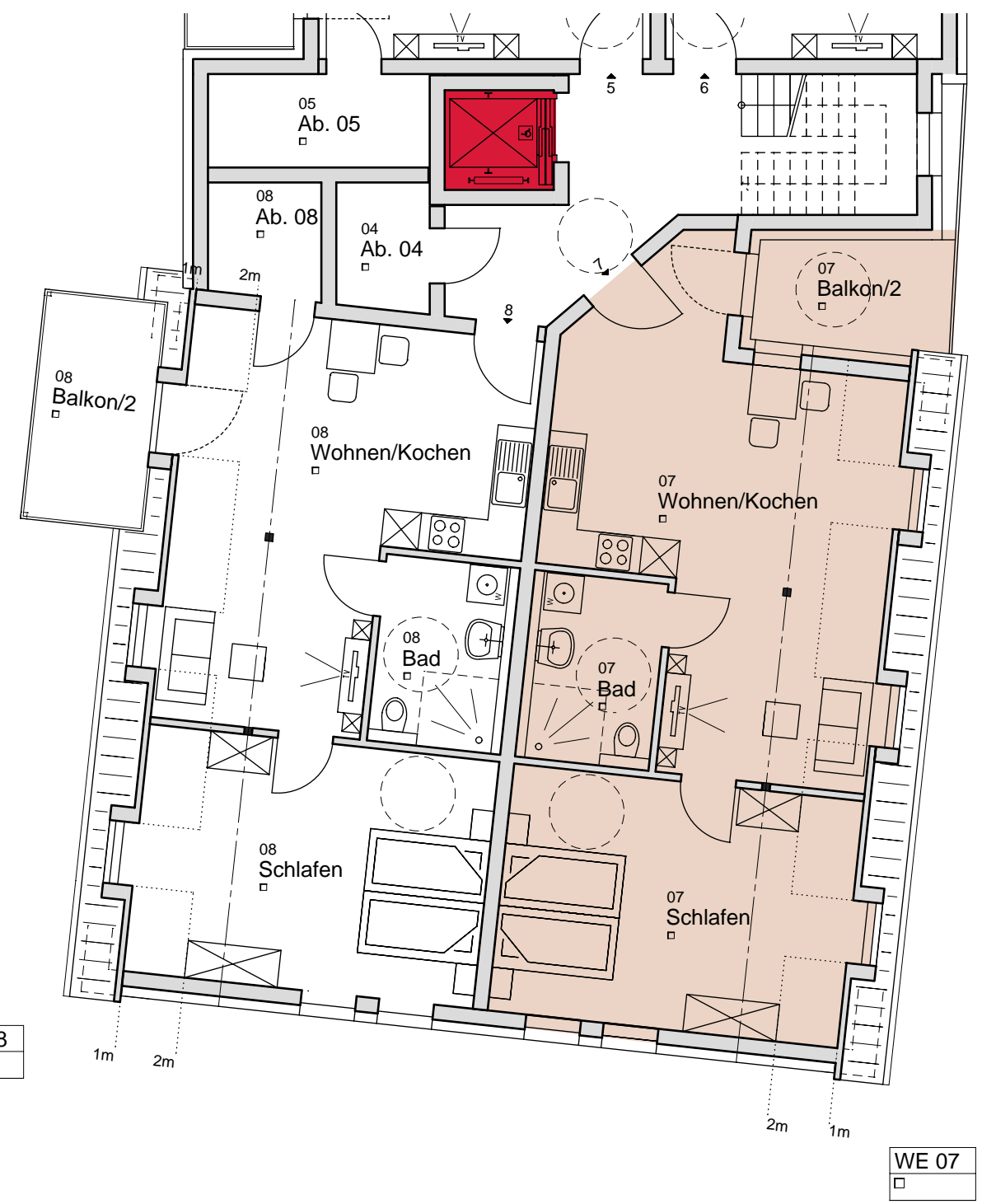
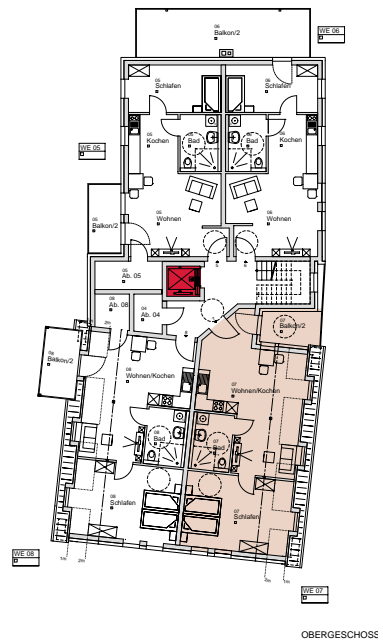
OBERGESCHOSS



8



7



Obergeschoss 8

2 ZIMMER/BALKON CA **61** M²



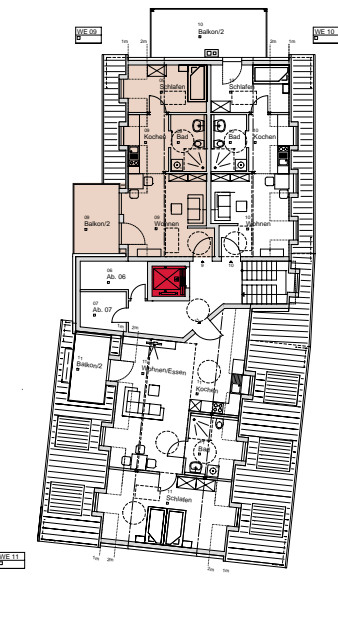
Obergeschoss 7

2 ZIMMER/BALKON CA **58** M²

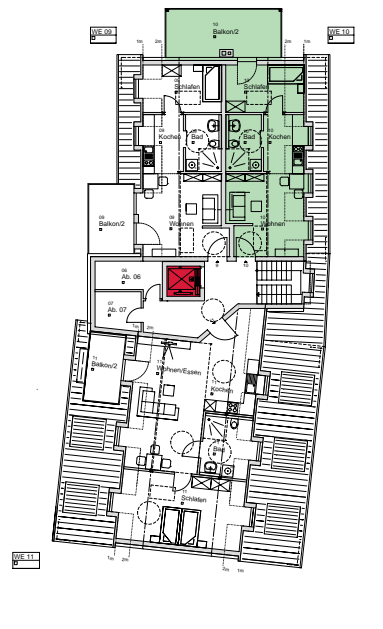
Wohnen	19,8 m ²	
Kochen	9,1 m ²	
Schlafen	20,2 m ²	
Bad	5,9 m ²	
Balkon ½	2,4 m ²	
Abstellraum	3,4 m ²	
Gesamt 60,8 m ²		

Wohnen	20,0 m ²	
Kochen	9,8 m ²	
Schlafen	20,0 m ²	
Bad	5,9 m ²	
Balkon ½	2,8 m ²	
Abstell im DG	4,6 m ²	
Gesamt 58,5 m ²		

OBERGESCHOSS



9



10

DACHGESCHOSS

DACHGESCHOSS



Dachgeschoss 9

2 ZIMMER/BALKON CA **45** M²



Dachgeschoss 10

2 ZIMMER/BALKON CA **47** M²



Wohnen	16,4 m ²	
Kochen	5,7 m ²	
Schlafen	9,7 m ²	
Bad	7,6 m ²	
Balkon ½	5,7 m ²	
Gesamt 45,1 m ²		
Spitzboden	9,8 m ²	inkl Spitz. 54,9 m ²

Wohnen	15,9 m ²	
Kochen	6,2 m ²	
Schlafen	9,8 m ²	
Bad	7,7 m ²	
Balkon ½	7,7 m ²	
Gesamt 47,3 m ²		
Spitzboden	10,5 m ²	inkl Spitz. 57,8 m ²

DACHGESCHOSS

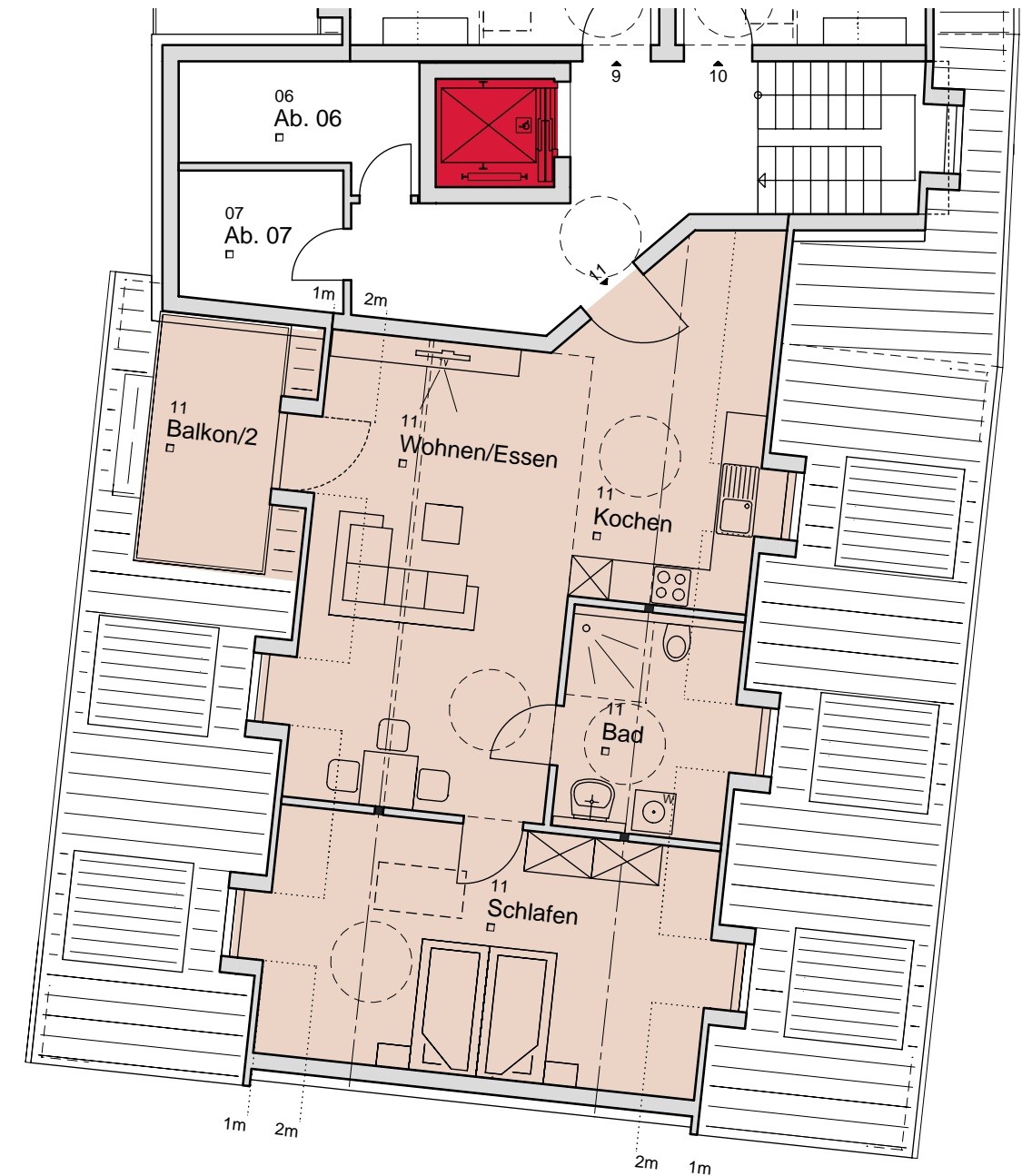


11

 Dachgeschoss 11

2 ZIMMER/BALKON CA **74** m²

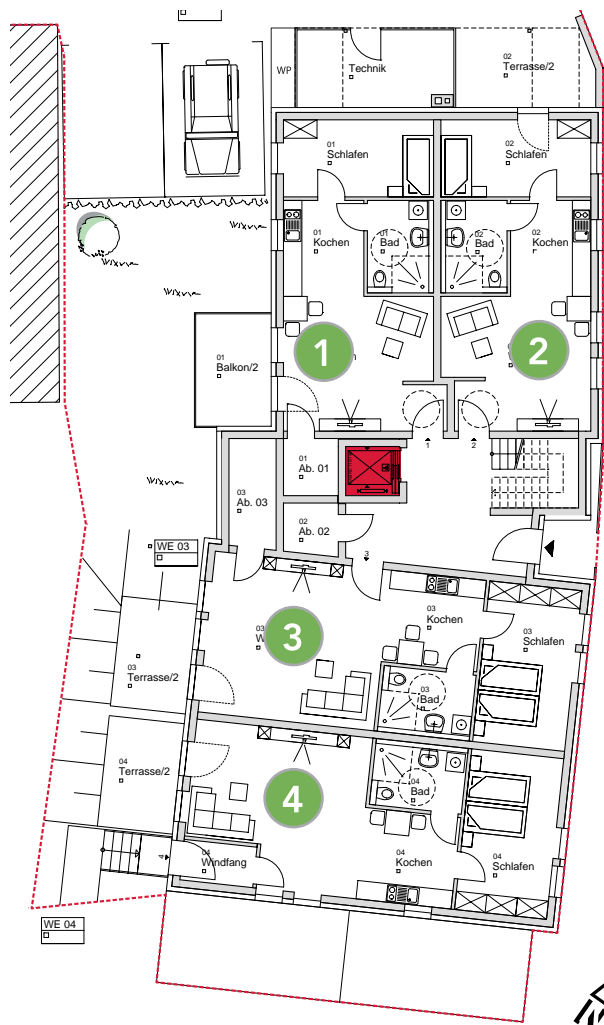
Wohnen	30,8 m ²	
Kochen	9,0 m ²	
Schlafen	22,8 m ²	
Bad	7,2 m ²	
Balkon ½	3,9 m ²	Gesamt 73,7 m²
Spitzboden	17,1 m ²	inkl Spitz. 90,8 m ²



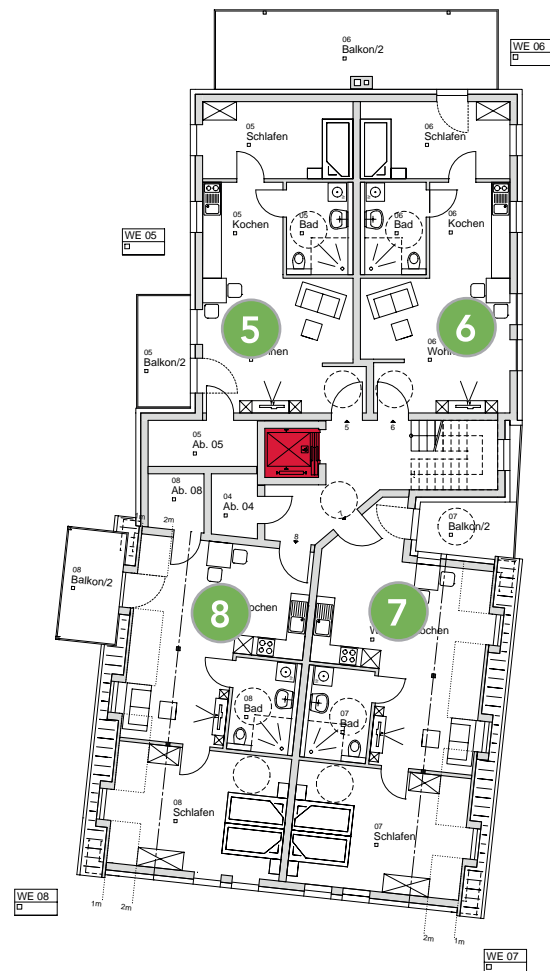
WE 11
□

DACHGESCHOSS

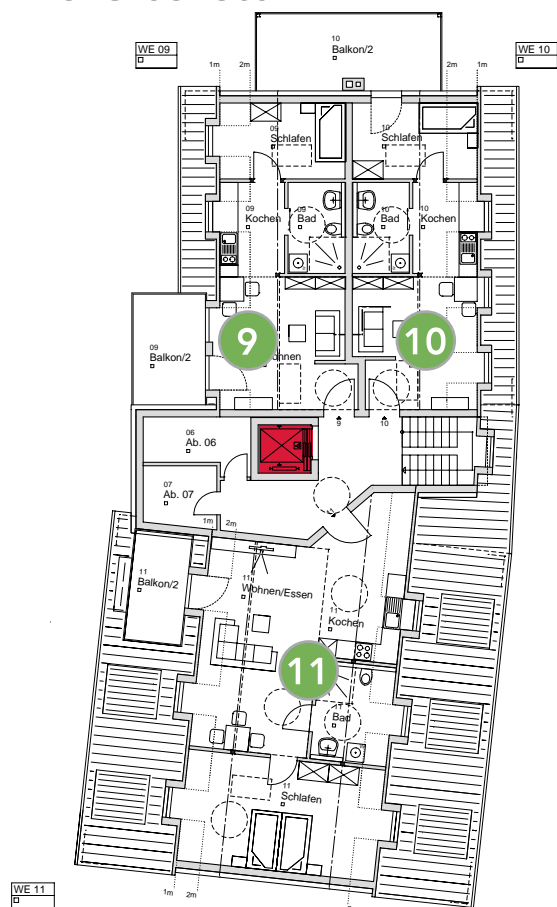
ERDGESCHOSS



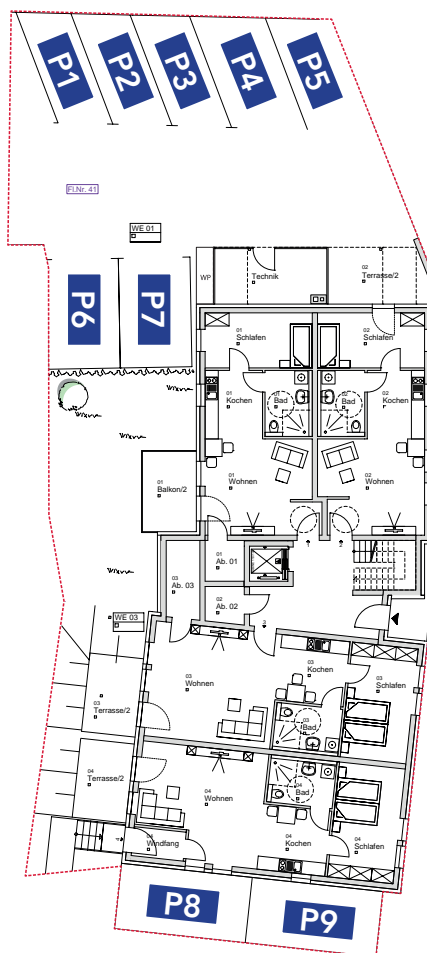
OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



PARKPLÄTZE



Erdgeschoss

01	2-Zi Whg. Terrasse	55,1 m ²		S. 14
02	2-Zi Whg. Terrasse	51,9 m ²		S. 14
03	2-Zi Whg. Terrasse	73,9 m ²		S. 16
04	2-Zi Whg. Terrasse	64,3 m ²		S. 16

Obergeschoss

05	2-Zi Whg. Balkon	55,4 m ²		S. 18
06	2-Zi Whg. Balkon	57,3 m ²		S. 18
07	2-Zi Whg. Balkon	58,5 m ²		S. 20
08	2-Zi Whg. Balkon	60,8 m ²		S. 20

Dachgeschoss

09	2-Zi Whg. Balkon	45,1 m ²		S. 22
10	2-Zi Whg. Balkon	47,3 m ²		S. 22
11	2-Zi Whg. Balkon	73,7 m ²		S. 24

inkl Spitzboden 54,9 m²
inkl Spitzboden 57,8 m²
inkl Spitzboden 90,8 m²

= Gartenanteil
 = Barrierefreier Grundriss

Impressum

Altersgerecht Bauen GmbH
Inh. Andreas Schüller
Robert-Koch-Str. 5
91710 Gunzenhausen
Mobil: 0170 4456854
E-Mail: immo@a-schueller.de
Layout: Anett Musil

Die in diesem Prospekt aufgeführten Angaben wurden mit größter Sorgfalt und Genauigkeit zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe hin überprüft (09/2023). Eine Haftung oder Gewähr für die Richtigkeit wird jedoch ausgeschlossen. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Der Prospektherausgeber haftet weder für die maßstabsgerechte Darstellung der Pläne noch für die Stimmigkeit der abgebildeten Ansichten. Wirksam und gültig sind nur die Baubeschreibung und die notarielle Urkunde.



HERZLICH WILLKOMMEN
IM **NEUEN** ZUHAUSE

Altersgerecht Bauen GmbH
Robert-Koch-Str. 5
91710 Gunzenhausen

Mobil: 0170 4456854
E-Mail: immo@a-schueller.de
Internet: www.a-schueller.de