

Exposé

Wohnung in Erfurt

Schöner Wohnen : Stadtnahe 2-Raum-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-292808

Wohnung

Vermietung: **699 € + NK**

99086 Erfurt
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	58,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	180 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	2.097 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In diesem schönen Mehrfamilienhaus mit einer denkmalgeschützten Fassade können Sie eine attraktive Wohnung im 2. OG links in Kürze anmieten.

Die Wohnfläche von ca. 58 qm inkl. Balkon verteilt sich auf eine Küche, zwei Zimmer und ein innenliegendes Wannenbad. Nach einem Wasserschaden wurde das Bad vollständig saniert.

Der Balkon mit Blick in den großzügigen Innenhof wurde neu errichtet. Er ist von der Küche aus begehbar. Hier kann man nach einem anstrengenden Tag die Abendsonne in Ruhe genießen.

Ein Blickschutz zu den Nachbargebäuden ist in allen Räumen gewährleistet.

Das Flurstück hat eine Größe von 397qm und der Garten kann gemeinschaftlich genutzt werden.

Ihren PKW parken Sie bequem vor dem Haus oder in den anliegenden Straßen.

Im Jahr 2020 wurde in eine neue Buderus Gasbrennwertzentralheizung investiert und der Gasverbrauch deutlich reduziert. Ein aktueller Verbrauchsausweis wird gerade erstellt.

Ein Kellerraum gehört ebenfalls zu diesem Angebot.

Vor einer Besichtigung bitten wir Sie um Ihre eine freiwillige Mieterselbstauskunft.

Wenn Ihnen die Immobilie gefällt, sprechen wir gerne über alle weitere Details.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann schreiben Sie uns eine E-Mail an :

wohnen.in.erfurt(AT)gmail.com

Ausstattung

Die Eigentümergemeinschaft hat regelmäßig in das Mehrfamilienhaus investiert :

Neu 2016 hochwertige Balkonanlage

Neu 2020 Buderus Gasbrennwertzentralheizung

Neu 2023 hochwertige Fassadendämmung / Rückseite (WDVS-PUR)

Neu 2025 Edelstahl-Strangsanierung mit neuen Bädern

Weitere Maßnahme der WEG sind geplant :

u.a. eine Kellerdeckendämmung in 2026

Das Ziel ist ein Effizienzhausdenkmal.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Lage

Innerhalb von 15 Gehminuten gelangt man in die historische Altstadt Erfurts und kann das Flair der zahlreichen Cafés und Einkaufsmöglichkeiten der Innenstadt nutzen.

Kindertagesstätten und Schulen sind direkt vor Ort zu finden. Aufgrund der guten Anbindung an das Straßenverkehrsnetz, die Nähe zur Straßenbahn und Bus, besteht eine Vielzahl an Möglichkeiten schnell auch in Randgebiete zu gelangen und die Natur zu genießen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



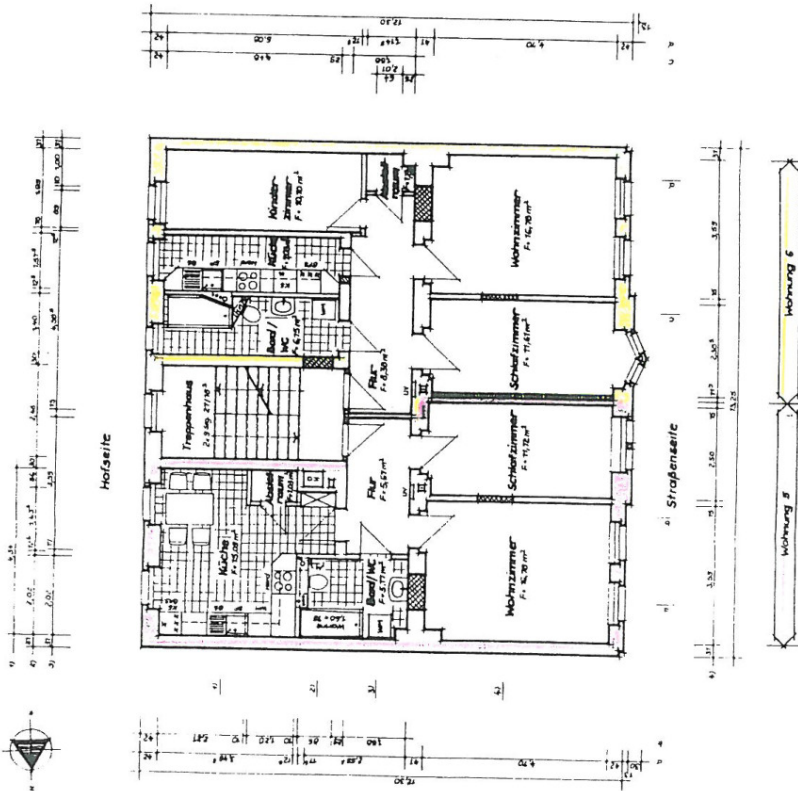
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Stadtverwaltung Erfurt
Bauordnungsamt

gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

Aktenzeichen: 3 06-168/6

11.11.96 06. Juni 1996

Beauftragter _____ Datum _____

BauPLANUNGSBÜRO SCHUBERT	Karte Nr. 70127-94 198	
Auftraggeber:	Globe Bauprojekt GmbH	
Datum:	03./96	
Bearbeiter:	Schulz	
Revizur:	Rohrbeck	
	Wohnhaus Erfurt, Josef - Ries - Str. 12	Mastabaß: 1 : 100
		Zeilchen nro.

Exposé - Grundrisse

Wohnung 5 - 2. OG links

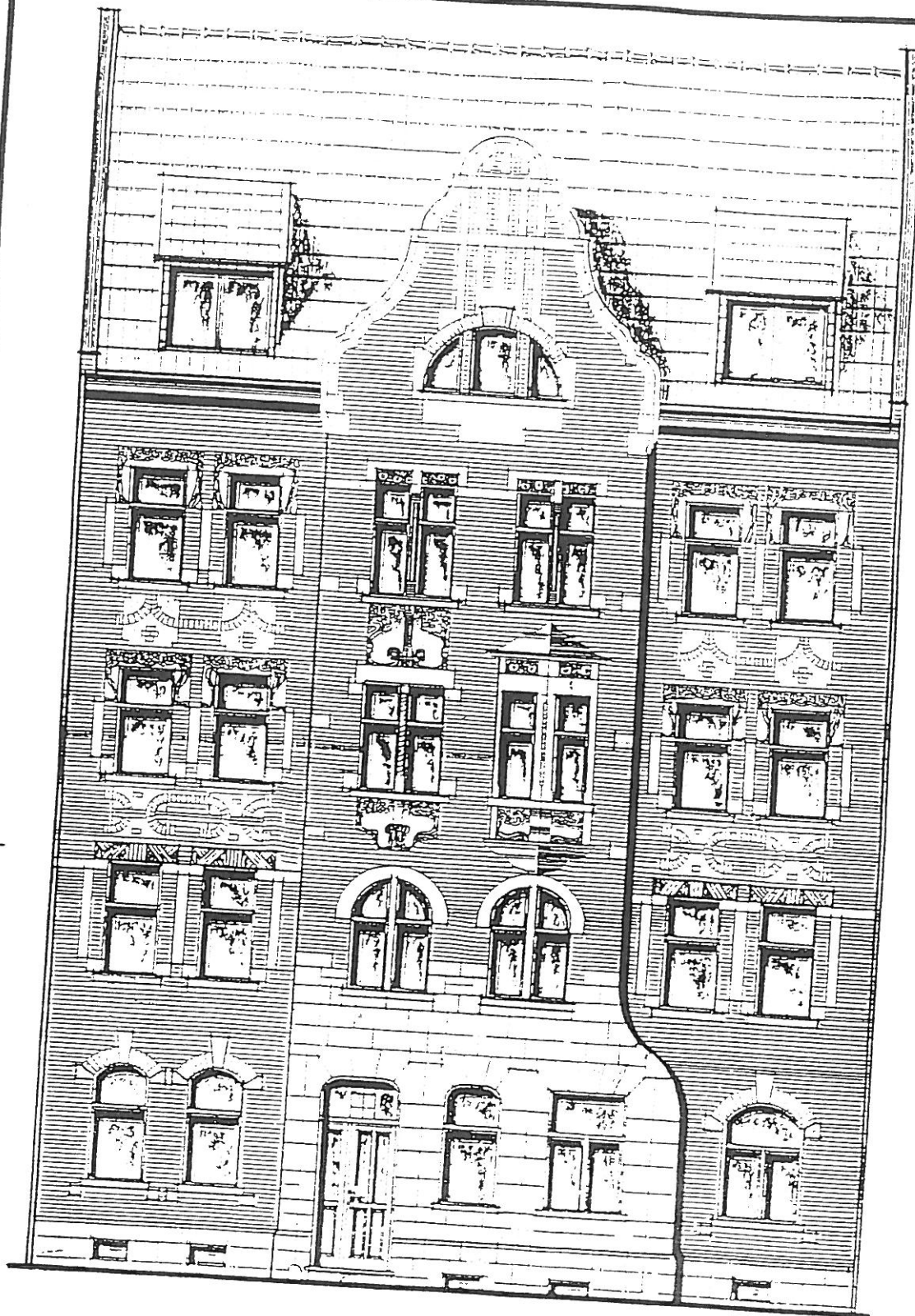
- Wohnzimmer	
$3,59 \times 4,70 - 0,29 \times 0,31$	= 16,78 m ²
- Schlafzimmer	
$2,50 \times 4,70 - 0,06 \times 0,40$	= 11,72 m ²
- Küche	
$4,34 \times 2,21 + 1,28 \times 3,38 + 1,23 \times 0,96$	= 15,09 m ²
- Bad / WC	
$2,72 \times 2,02 - 1,27 \times 0,18 - 0,30 \times 0,30$	= 5,17 m ²
- Flur	
$3,59 \times 1,58$	= 5,67 m ²
- Abstellraum	
$0,86 \times 1,20$	= 1,03 m ²

Wohnfläche 2. OG links

55,46 m²
=====

Exposé - Anhänge

1. Straßenansicht
2. Energieausweis von 2019



SEITE 1 VON 1
BAUPLANUNGSGRUPPE

05. Juni 1996

BAUPLANUNGSBÜRO SCHUBERT

Telefon
0727-94 VB

Globe Bauprojekt GmbH

Datum
05.96

Bearbeiter
Bauer

Objekt

Wohnhaus
Erfur Josef-Pies-Str 72

Maßstab

1:100

B
P S H

Zeichnung

Strassenansicht

Blatt Nr.

2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² TH-2019-002660929

Gültig bis: 23.04.2029

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Josef-Ries-Straße 72, 99086 Erfurt		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1910, im Jahr 1996 saniert		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1996		
Anzahl Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A _N)	665 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl. Ing. Volker Otto
asko GmbH
Arnstädter Straße 12
99096 Erfurt



asko GmbH
Arnstädter Straße 12
99096 Erfurt

24.04.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
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

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

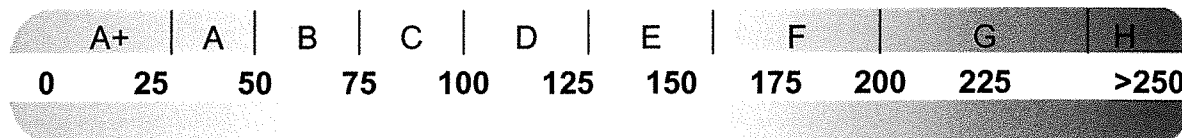
Registriernummer ² TH-2019-002660929

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

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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 § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

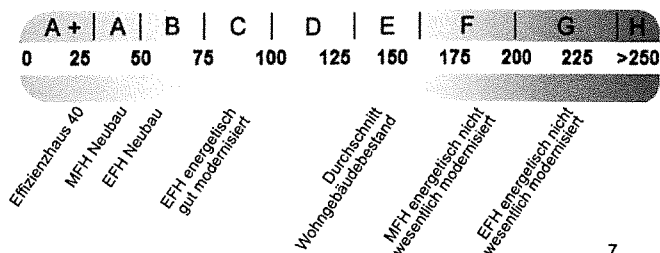
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 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

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige

⁵ nur bei Neubau

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

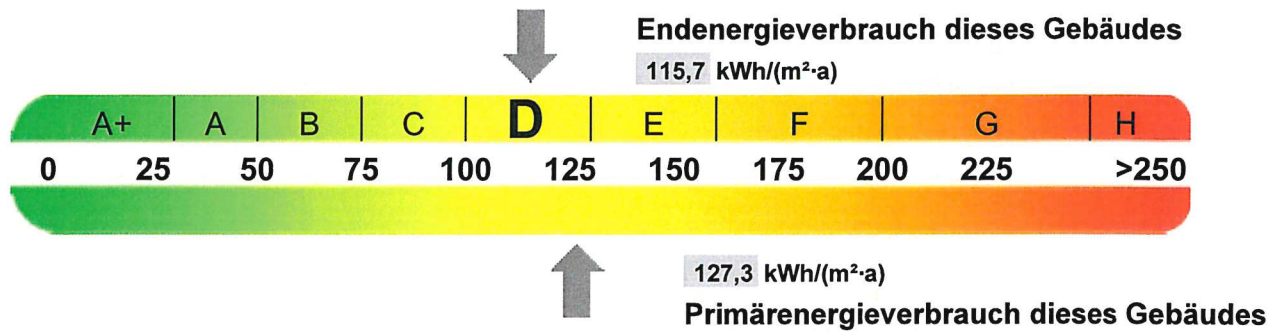
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² TH-2019-002660929

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

3

Energieverbrauch



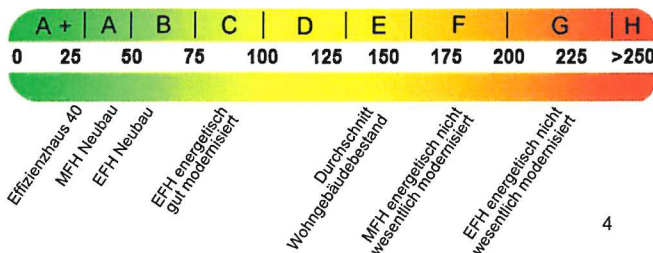
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

115,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	63043	17738	45305	1,1
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	83054	17738	65316	1,08
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	70548	17738	52810	1,09

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nl}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus