

# Exposé

## Souterrainwohnung in Germersheim

**4,8 % Rendite! Neu renovierte 2-Zi-Whg in Germersheim  
zu verkaufen!(71) (ID1625)**



Objekt-Nr. OM-327870

### Souterrainwohnung

Verkauf: **140.000 €**

Ansprechpartner:  
Firma SimplyINVEST2.0 GmbH

In der Kranenbleis 12  
76726 Germersheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	01.06.2025
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	46,92 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Keller
Hausgeld mtl.	185 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kauf auch ohne Eigenkapital möglich!

Zum Verkauf steht eine charmante 2-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss mit ca. 47 m<sup>2</sup> in zentraler Lage von Germersheim. Das 1994 gebaute Objekt steht auf einem auf einem ca. 2900 qm großem Grundstück. Die Wohnanlage ist mit Gaszentralheizung ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich im Souterrain, hat aber trotzdem Tageslichtfenster.

## Ausstattung

Diese charmante 2-Zimmer Wohnung im Untergeschoss ist gut geschnitten und verfügt über ein Tageslichtbad- eine Seltenheit in dieser Lage. Aktuell wird Sie umfassend renoviert und erhält unter anderem hochwertige Laminatböden, die für ein modernes und angenehmes Wohnambiente sorgen.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Vollbad

## Sonstiges

Die Wohnung ist für eine mtl. Kaltmiete in Höhe von 560 € vermietet.

Das Hausgeld beträgt mtl. 185,00 EUR.

Kauf auch ohne Eigenkapital möglich!

## Lage

Das Objekt befindet sich In der Kranenbleis in Germersheim. In 500 Meter Fußweg befindet sich der Bahnhof und bietet sich somit optimal für Pendler an. Einkaufshäuser, Baumarkt, Fastfood-Ketten und Tankstellen befinden sich unter einem Kilometer vom Objekt entfernt.

### Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 24.10.2015

Gültig bis: 30.08.2028

Registriernummer<sup>2</sup> RP-2018-002168407

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	In der Kranenbleis 7-12, 76726 Germersheim		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1994		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2016		
Anzahl Wohnungen	36		
Gebäudenutzfläche (A_N)	3.486,20 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## 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 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

SANNcompact GmbH

In den Fahrgärteln 16

67165 Waldsee Tel: 06236-47966-0

31.08.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



1 Datum der angewendeten EnEV, ggfs. angew. ÄnderungsVO zur EnEV. 2 Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3 Mehrfachangaben möglich. 4 bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



Erstellt mit Bautherm EnEV X 14.4.5, Copyright 1994 - 2018 BMZ Technisch-Wissenschaftliche Software GmbH, www.bmz-shop.de

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 24.10.2015

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2018-002168407

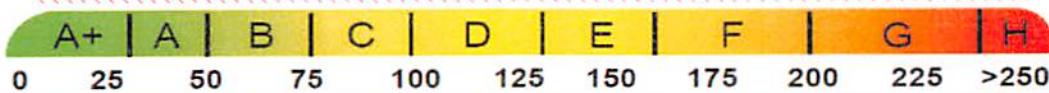
2

## Energiebedarf

Endenergiebedarf

CO2-Emissionen <sup>3</sup> - kg/(m<sup>2</sup>a)

Ausweis basiert auf Verbrauchsdaten, keine Berechnung möglich



Ausweis basiert auf Verbrauchsdaten, keine Berechnung möglich

## Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz")

Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Für Energiebedarfsrechnungen verwendetes Verfahren

### Primärenergiebedarf

Ist-Wert - kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert - kWh/(m<sup>2</sup>a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Verfahren nach DIN V 18599

Ist-Wert - W/m<sup>2</sup>K Anforderungswert - W/m<sup>2</sup>K

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

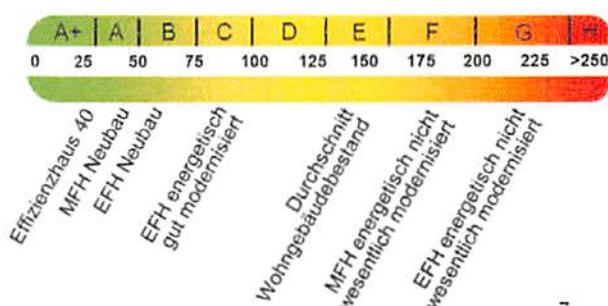
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

## Angaben zum EEWärmeG 5

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

Art: Deckungsanteil: %  
%  
%

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



7

## 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/(m<sup>2</sup>a)  
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle HT - W/(m<sup>2</sup>K)

## 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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3 freiwillige Eingabe

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

5 nur bei Neubau

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

7 EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 24.10.2015

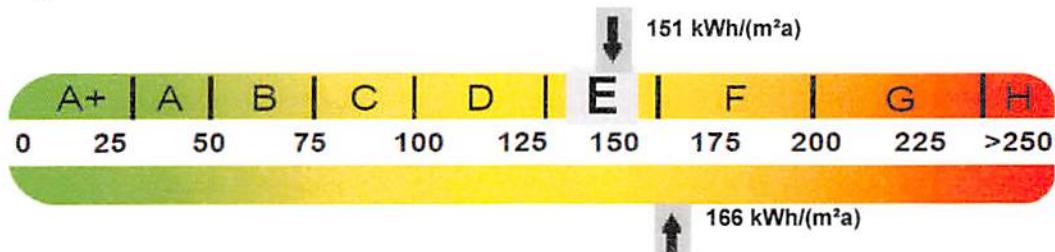
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup> RP-2018-002168407

3

### Energieverbrauch

#### Endenergieverbrauch



#### Primärenergieverbrauch

#### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

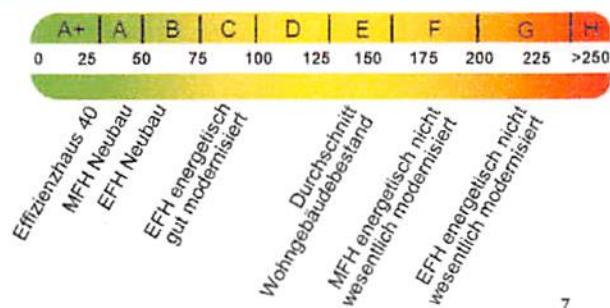
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

151 kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch kWh	Anteil Warmwasser kWh	Anteil Heizung kWh	Klima- faktor
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas	1,10	448.304	103.886	344.418	1,25
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas	1,10	459.240	123.731	335.509	1,21
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas	1,10	445.734	124.918	320.816	1,22

#### 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 Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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 2 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 7 EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 24.10.2015

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT'). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Energieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 24.10.2015

Gültig bis: 30.08.2028

Registriernummer<sup>2</sup> RP-2018-002168407

Aushang

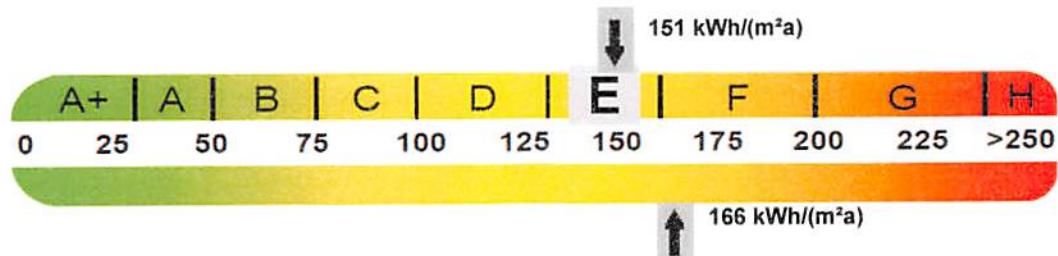
## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	In der Kranenbleis 7-12, 76726 Germersheim	
Gebäudeteil	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude	1994	
Anzahl Wohnungen	36	
Gebäudenutzfläche (A_N)	3.486,20 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:

## Energieverbrauch

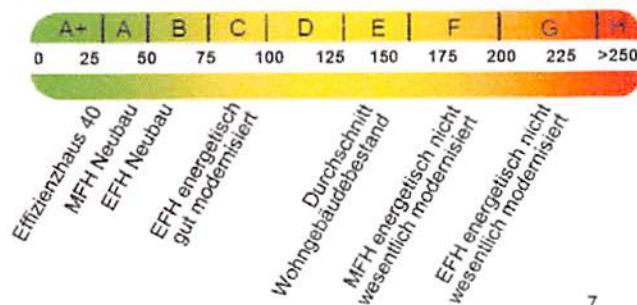
151 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Endenergieverbrauch



### Primärenergieverbrauch

## 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.

7

## Aussteller

SANNcompact GmbH

In den Fahrgärteln 16

67165 Waldsee Tel: 06236-47966-0

31.08.2018

Ausstellungsdatum



1 Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV 2 Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen



Erstellt mit Bautherm EnEV X 14.4.5. Copyright 1994 - 2018 BMZ Technisch-Wissenschaftliche Software GmbH, www.bmz-shop.de