

Exposé

Wohnung in Suhl

Wohnung in saniertem EFH mit Garten in zentraler Lage in Suhl



Objekt-Nr. OM-373761

Wohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:
Hubert Lang

98527 Suhl
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.09.2025
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	88,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.600 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mietangebot, bitte keine Kaufanfragen!

Die Wohnung in einem EFH befindet sich in einem sehr gepflegten renovierten Zustand. Das Gebäude wurde 2009 grundlegend instandgesetzt und mit einer optimalen Wärmedämmung versehen. Die vorhandene Gasheizung wird durch eine Solaranlage ergänzt. Ein großes Zimmer im Anbau eignet sich sehr gut als ruhiges vom Wohnbereich getrenntes Arbeitszimmer. Vom Treppenhaus gelangt man zu einer sehr großen sonnigen Terrasse.

Im EG befindet sich eine Einliegerwohnung (57 qm Mietfläche, siehe Grundriss) mit einem separaten Eingang auf der gegenüberliegenden Seite des Hauptzugangs zum Objekt, die NICHT Bestandteil dieses Mietangebotes ist. Diese Wohnung kann bei Bedarf ab 01.11.2025 ebenfalls angemietet werden. Dann eignet sich das EFH auch sehr gut für die Nutzung durch zwei Generationen. Das Exposé zu dieser Wohnung finden Sie unter: OM-190390.

Ausstattung

Die Wohnung im verfügt über eine Einbauküche.

Im 1. OG befindet sich Parkett, im Dachgeschoss Laminat. Im DG befindet sich ein Gäste-WC. Das Bad und das Gäste-WC sind gefliest. Das große Bad im 1. OG verfügt über eine Badewanne und eine Dusche.

Im Keller befindet sich neben drei großen Abstellräumen, auch ein Waschmaschinen- und Trockenraum mit allen notwendigen Anschlüssen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gartenhäuschen als Abstellfläche für Gartenmöbel, Fahrräder u.ä.

Die hochwertigen Holzfenster wurden 2016 erneuert. Die beiden Dachflächenfenster wurden erst 2022 ausgewechselt.

Neben der sonnigen großzügigen Terrasse steht ein zur Hauptstraße durch eine Hecke abgeschirmter Garten zum Relaxen und sicheren Spielen für Kinder zur Verfügung.

Das Grundstück verfügt über einen PKW-Stellplatz, dessen Miete in der angegebenen Kaltmiete bereits enthalten ist.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die angebotene Wohnung ist für Tierhaltung, insbesondere Hunde, leider nicht geeignet.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage in Suhl-Mitte. Es ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln, wie auch mit PKW und Fahrrad erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sind problemlos zu Fuß erreichbar. In wenigen Minuten sind Sie in der Innenstadt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	130,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

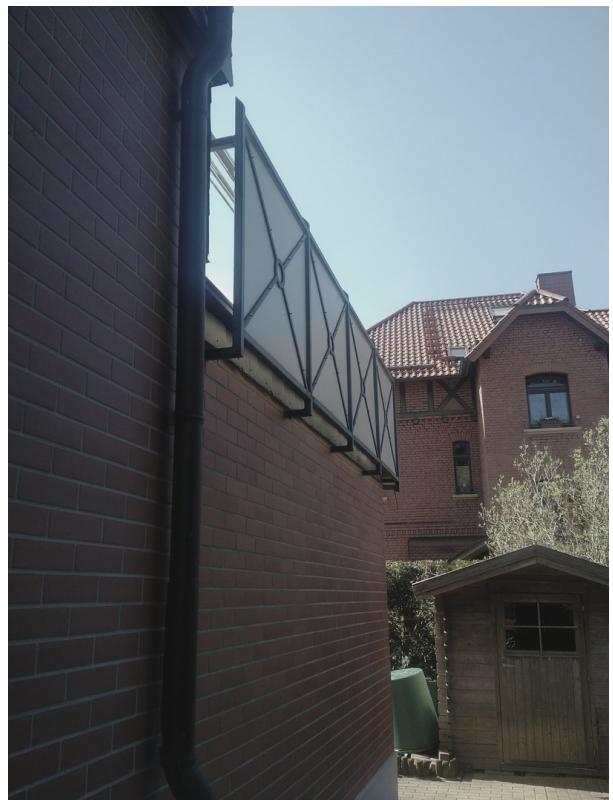


Hauseingang

Exposé - Galerie



Garten, Blick zum Anbau



Anbau mit Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Garten, Blick zum Anbau

Exposé - Galerie



Blick vom Anbau zum Vorraum



Blick vom Vorraum zum Anbau

Exposé - Galerie



Blick vom Vorraum

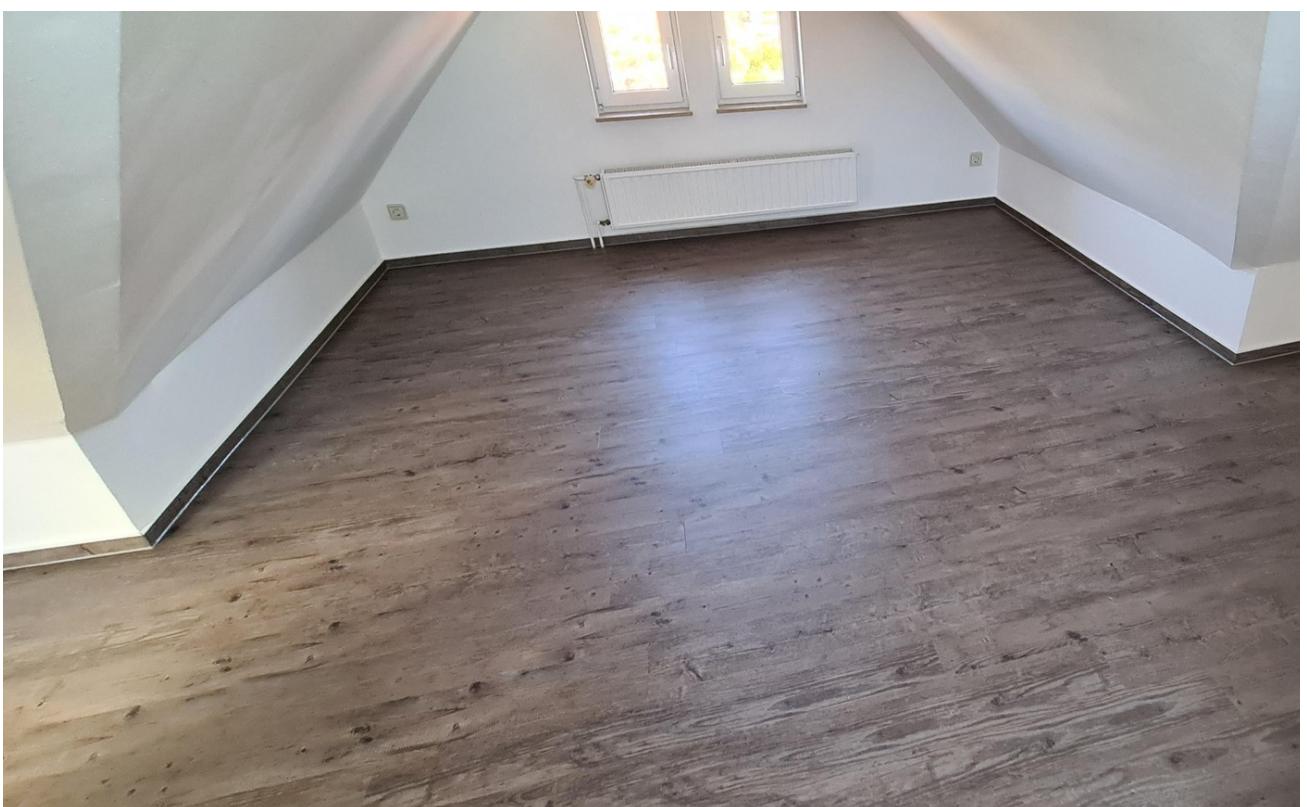


Keller, Waschmaschinenraum

Exposé - Galerie

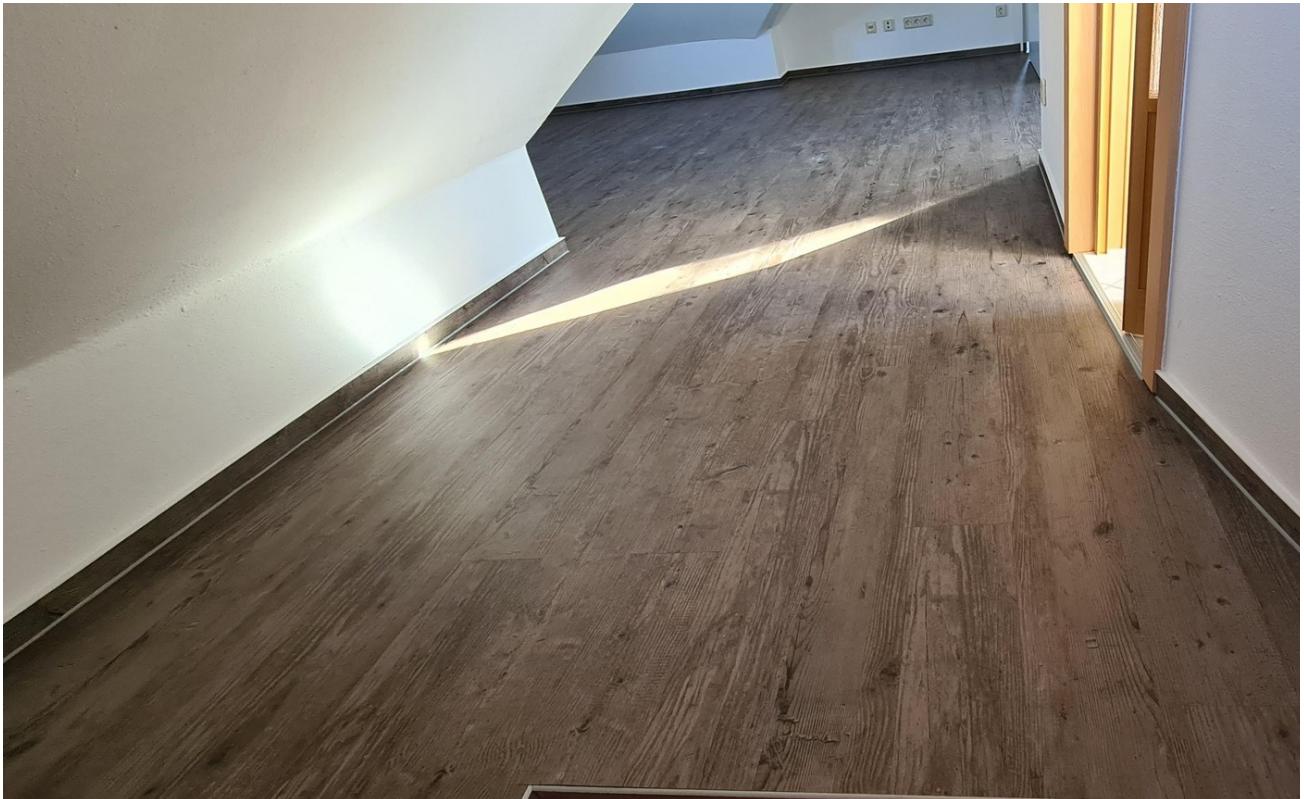


Keller, Waschraum



DG, Fußboden (neu)

Exposé - Galerie



DG, Fußboden



Blick in die Küche mit EBK



EBK

Exposé - Galerie



Küche mit EBK



Schlafzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

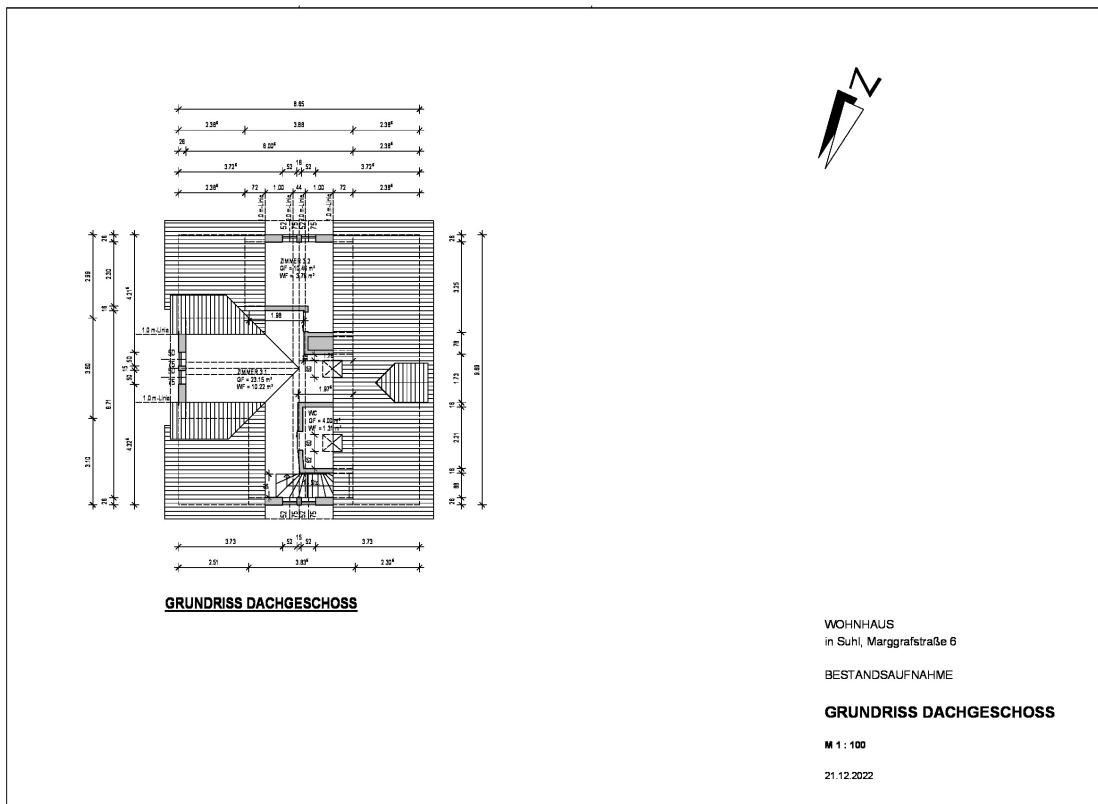


Wohnzimmer, Blick zum Eingang

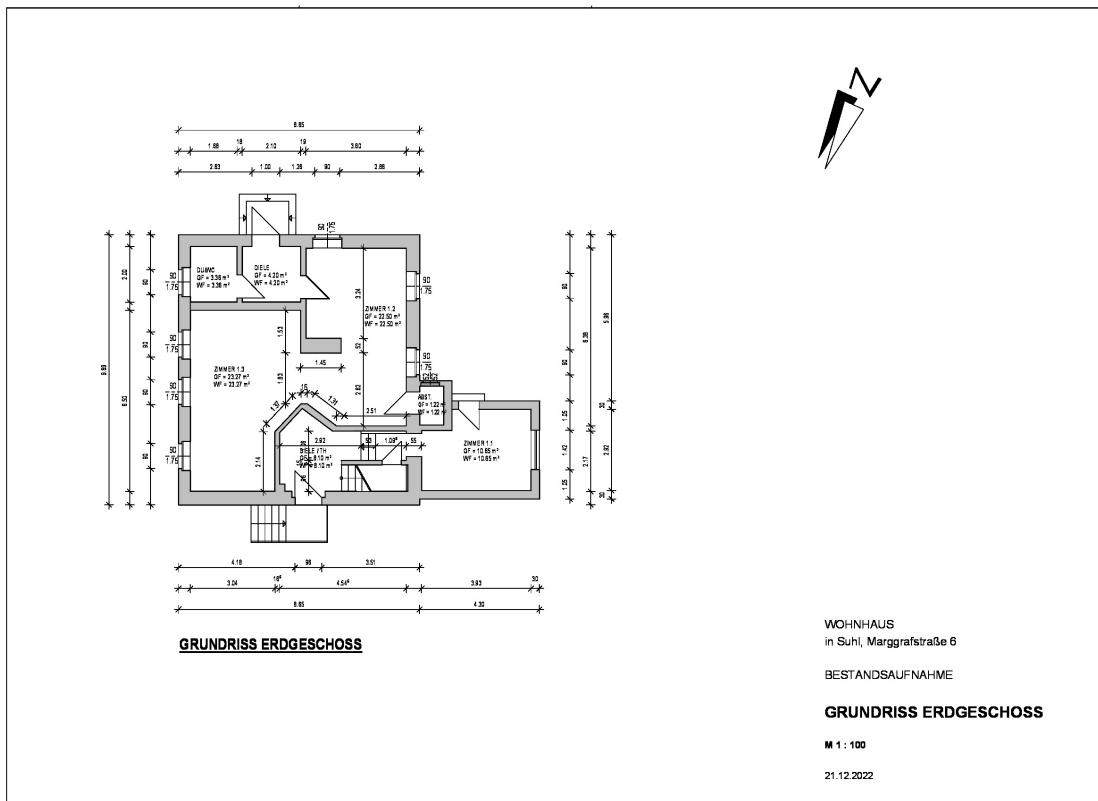


Bad

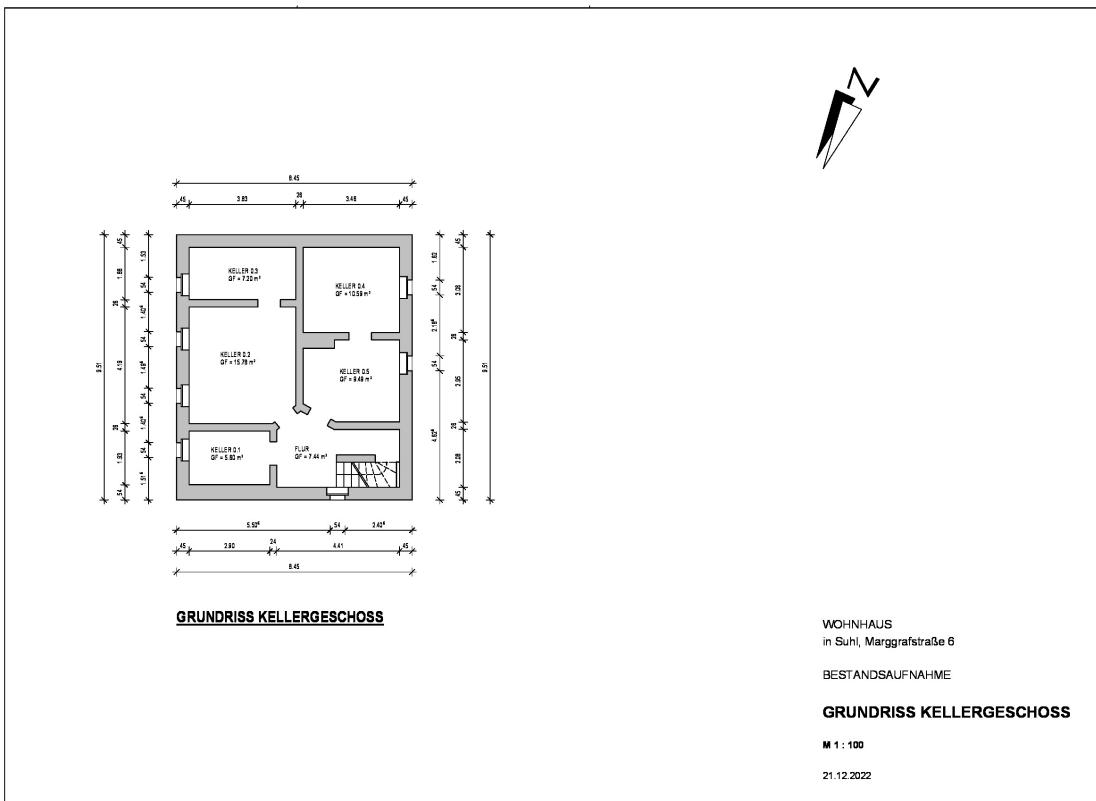
Exposé - Grundrisse



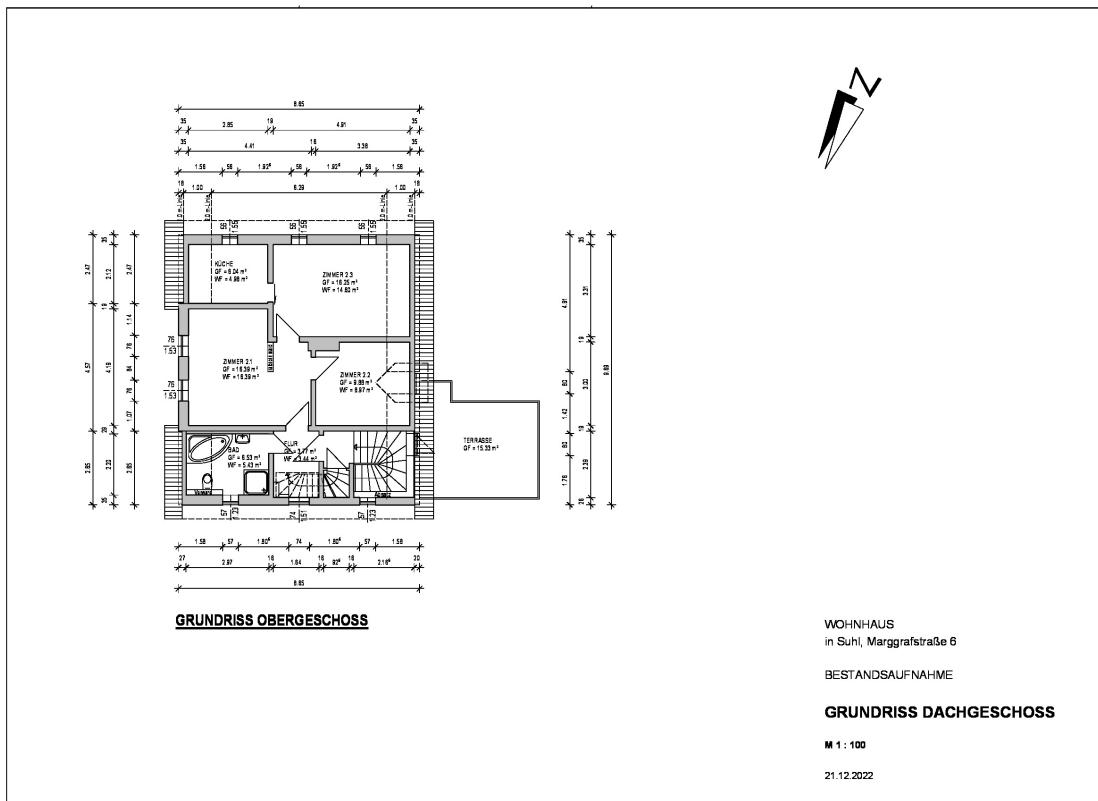
Exposé - Grundrisse



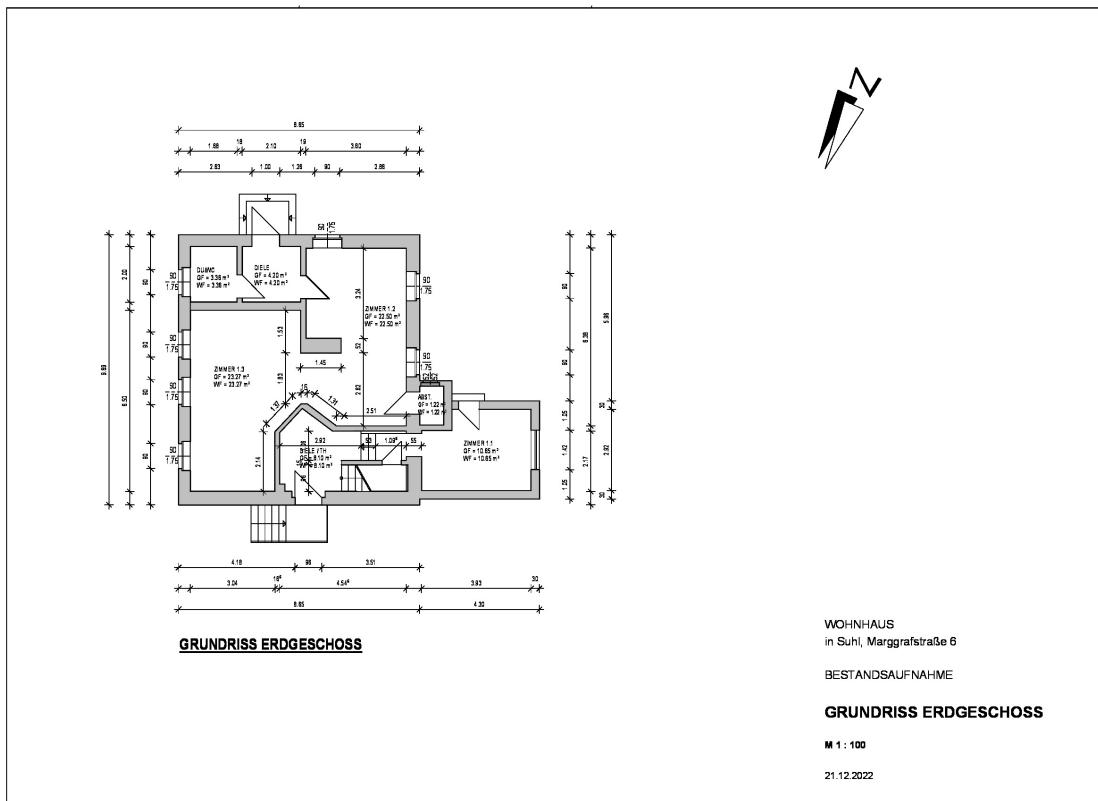
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Rechnung

EXPRESS-PASS, Lüchow 8, 17179 Altkalen

Dr. Jur. Hubert Lang
Schletterstraße 6
04107 Leipzig

Rechnungsdatum: **16.05.2017 (Leistungsdatum entspricht Rechnungsdatum)**

Rechnungs-Nr.: **EP186204**

Gebäude: **Marggrafstraße 6, 98527 Suhl**

Gebäudeteil: **ganzes Gebäude**

Positionen:

Erstellung EXPRESS-PASS Energieausweis	36,00 EUR
Rechnungsbetrag	<u>36,00 EUR</u>
Im Rechnungsbetrag sind 19 % MwSt. enthalten:	5,75 EUR

Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag bis zum 30.05.2017
ohne Abzüge auf das folgende Konto:

Triodos Bank
Express-Pass
Konto: 100 909 7020
BLZ: 500 310 00

IBAN: DE37 5003 1000 1009 0970 20
BIC: TRODDEF1

EXPRESS-PASS.de
Dr. Johannes Liess
Lüchow 8, 17179 Altkalen

AK-MV 2735-09-1-a
Steuer-Nr.: 07124500391
Ust-IdNr.: DE228775096

Telefon 039973-75775

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Gültig bis:

16.05.2027

Registriernummer ² TH-2017-001296902
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Marggrafstraße 6, 98527 Suhl		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1933		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2009		
Anzahl Wohnung	2 (Wohnfläche: 143,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	171,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Gas / Gas		
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	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)

Gebäudefoto
(freiwillig)

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 erfolgte durch: Eigentümer Aussteller

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

Express-Pass
Lüchow 8
17179 Altkalen

16.05.2017

Datum

Dr. Johannes Liess



1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten 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.
3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² TH-2017-001296902
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

Energiebedarf

CO2-Emissionen ³ _____ kg/(m²·a)



Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert _____ kWh/(m²·a)

EnEV-Anforderungswert _____ kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H' _____ W/(m²·K)

EnEV-Anforderungswert H' _____ W/(m²·K)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 18599
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

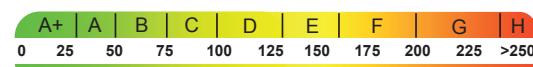
Energiebedarf dieses Gebäudes <sup>(Pflichtangabe in
Immobilienanzeigen)</sup> _____ kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG

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

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %
_____ %
_____ %

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

7

Ersatzmaßnahmen

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' : _____ W/(m²·K)

Erläuterungen zum Verfahren

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 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe

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 von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

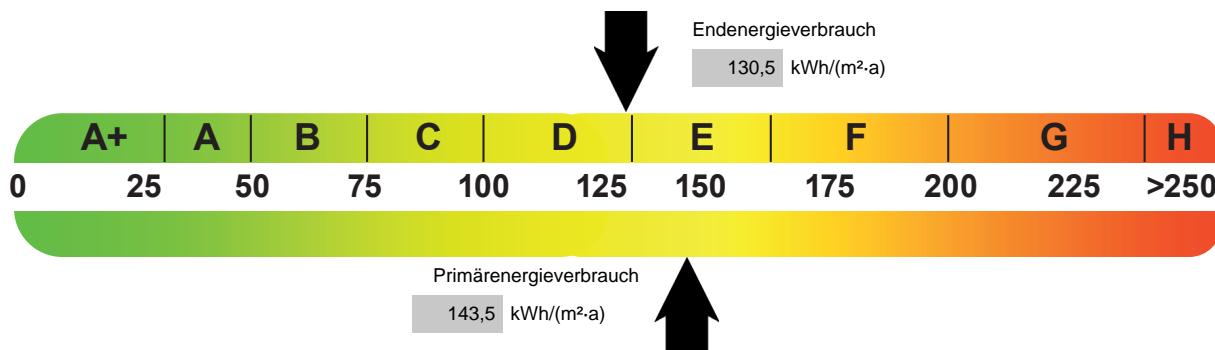
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² TH-2017-001296902
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

Energieverbrauch

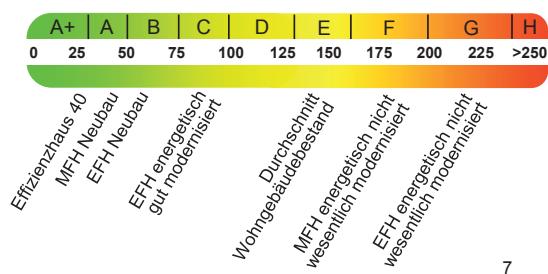


Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 130,50 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
10.2015	09.2016	Gas	1.1	25000	4500,0	20500	0,98
10.2014	09.2015	Gas	1.1	21000	3780,0	17220	0,94
10.2013	09.2014	Gas	1.1	23000	4140,0	18860	0,98

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 (AN) nach der Energiesparverordnung, 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 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² TH-2017-001296902
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

5

Erläuterungen

Registriernummer ² TH-2017-001296902
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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.

Endenergieverbrauch – 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises