

Exposé

Wohnung in Bensheim

6,8% Mietrendite - Top Investment im Luftkurort



Objekt-Nr. OM-399654

Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
AE Immowert GmbH

Schillerstraße 77
64625 Bensheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	65,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Top renovierte Wohnung in ruhigem Wohngebiet. Ruhige Hausgemeinschaft und gepflegte Liegenschaft. Haumeister wohnt selbst im Haus und kümmert sich stets um ein ordentliches Erscheinungsbild.

Die praktisch geschnittene Wohnung ist als 3er-WG langfristig vermietet und bietet attraktive Miteinnahmen iHv 18.000 Euro p.A. zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen.

In der Vergangenheit wurden bereits einige Modernisierungen durchgeführt.

Vertrauen steht bei uns an oberster Stelle, wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage.

- Keine Maklerprovision -
- Keine Selbstnutzung, reines Investitionsobjekt -

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Verkäufer ist:

AE Immowert GmbH

Continentalstraße 1/4

68766 Hockenheim

HRB 753121

Amtsgericht Mannheim

Steuernummer 43040/19108

AE.Immowert (at) gmx.de

Geschäftsführung:

Herr Ayk Tautz

Herr Eric Peter Heinzerling

Lage

Der Luftkurort Bensheim-Auerbach besticht durch eine eigene S-Bahn-Haltestelle und eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A5 und A6.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	172,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Schillerstr. 77/79
64625 Bensheim-Auerbach**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **02.12.2030**

Registriernummer: **HE-2020-003450419**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger ¹	1964 / 1998
Anzahl Wohnungen	23
Gebäudenutzfläche (A _N)	1844,52 m ²
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl
Erneuerbare Energien	Art: Keine Verwendung: Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Vermietung-Verkauf

¹bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

03.12.2020

Datum

Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Registrier-Nummer:

$\text{CO}_2\text{-Emissionen}^1$ $\text{kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$



Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) EI eingeschalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4704-10
- Verfahren nach DIN V 10099
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

- Endenergiebedarf dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Anforderungen gemäß EnEV²

Primärenergiebedarf

Energiebaue Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert

Gebäude Ist-Wert H_I

EnEV-Anforderungswert

EnEV-Anforderungswert H_A

Angaben zum EEG/Arbeitsmarkt

Ersatzmaßnahmen

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Primär- und Kaltbedarfs auf Grund des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEWärmeG)
Art: Deckung mit %

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

Vergleichswerte EnEV³



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

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

Vorschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf

$\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Vorschärfter Anforderungswert
für die erzielbare Qualität der
Gebäudefhülle H_V

$\text{kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Anforderung an zum Berechnungsverfahren

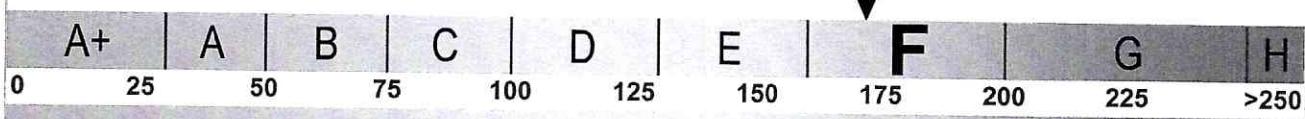
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewählten Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{nu}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

Registriernummer: HE-2020-003450419

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
172 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
189 kWh/(m²·a)

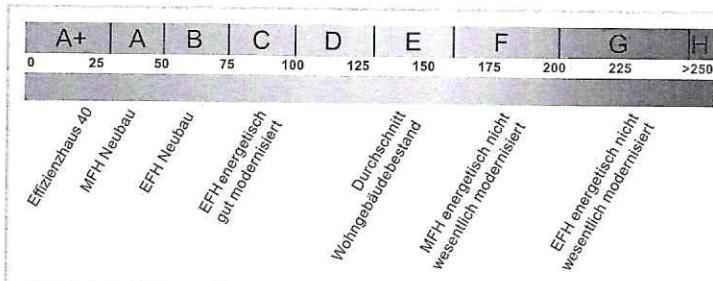
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

172 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						
01.01.16	31.12.16	Heizöl in Liter	1,1	244980	36991	207989	1,18
01.01.17	31.12.17	Heizöl in Liter	1,1	210200	36890	173310	1,19
01.01.18	31.12.18	Heizöl in Liter	1,1	326450	36890	289560	1,32
01.01.16	31.12.18	Leerstandszuschlag	1,1	6492	6492	0	0
01.01.16	31.12.18	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.16	31.12.18	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



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 (A_N) 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.

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Registriernummer: HE-2020-003450419

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen			empfohlen		(freiwillige Angaben)	
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizanlage	Prüfen Sie, ob eine neuere Heizanlage eine effizientere Energienutzung ermöglicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie, ob die energetische Qualität der Fenster des Gebäudes ausreichend ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Unterer Gebäudeabschluss		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						

Genauere Angaben zu den Empfehlungen
sind erhältlich bei /unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

Erläuterungen

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 Innenraumtemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig von 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 sogenannte „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: H_T). 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 Energie 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 Innenraumtemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchskennwerts auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche				
Jahr	Tage	Gebäu-de-wohnfläche	Faktor (*1)	Gebäu-de-nutzfläche
1.	366	1537,10	x 1,20 =	1844,52
2.	365	1537,10	x 1,20 =	1844,52
3.	365	1537,10	x 1,20 =	1844,52

Berechnung Brennstoffmenge kWh		
Brennstoffmenge	Heizwert	Brennstoffmenge (kWh)
24498.000	x 10,00 =	244980
21020,000	x 10,00 =	210200
32645,000	x 10,00 =	326450

Berechnung Kennwert Warmwasser				
Jahr	Warmwasser- menge in m ³	Warmwas- ser Temp. in °C	Faktor für WW- Berechnung (*2)	Anteil Warmwasser (kWh) (*3)
1.				36991 20
2.				36890 20
3.				36890 20
			Ø	Ø 20

Berechnung Kennwert Heizung			Kühlung
Energieverbrauch für Heizung in kWh (*5)	Klimafaktor (*6)	Kennwert für Heizung in kWh (m ² ·a) (klimabereinigt) (*7)	m ² gek. Gebäude-nutz-fläche (16)
207989	1,18	133	0 0
173310	1,19	112	0 0
289560	1,32	207	0 0
Ø 207989	1,23	Ø 151	Ø 0 0

Leerstandszuschlag für Warmwasser	WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leerstands-faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeit-bereinigt) in kWh/ (m ² ·a) (*11)
110771	0,059	6492	1	

Gesamt
Energiekennwert (zeit-, klima-, leerstandsberichtigt) in kWh/ (m ² ·a) (*15)
172

1. 1,2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,35 bei bis zu 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
2. generell 2,5
3. Berechnung: Faktor (*2) x Warmwassermenge x (Warmwassertemperatur – 10) entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder $Q = 20 \text{ kWh/m}^2 \text{ W_{WW}} * A_{WW}$
4. Berechnung: (Anteil Warmwasser: Tage Abrechnungszeitraum * 365) : Gebäudenutzfläche. Wenn Warmwasser nicht in Brennstoffmenge enthalten pauschal 20 kWh/(m²a).
5. Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Warmwasser (kWh)
6. Klimafaktor des Abrechnungszeitraums im Vergleich zum langjährigen Mittel
7. Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudenutzfläche x Klimafaktor
8. Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
9. Ermittlung des Leerstandsfaktors in Anlehnung zur „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“
10. Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Warmwasser.
11. Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für Warmwasser (Zeit, Klima, Leistung)
12. Summe des Energieverbrauchs für Heizung
13. Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Heizung: Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Heizung bei längerem Leerstand
14. Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (*13) * Klimafaktor (Durchschnitt) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
15. Ermittlung des Energiekennwertes: Kennwert Heizung (Durchschnitt) + Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser + Kennwertzuschlag Kühlung
16. m^2 gekühlte Gebäudenutzfläche / Gebäudenutzfläche x pauschal 6 kWh/(m²a)