

Exposé

Dachgeschosswohnung in Nürnberg

Wohnen & Arbeiten in Bestlage: 4-Zimmer- Dachgeschosswohnung mit Ausbaureserve in Laufamholz



Objekt-Nr. OM-411919

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **349.000 €**

90482 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1940	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	366 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauf erfolgt durch Eigentümer daher provisionsfrei.

Lichtdurchflutet, familienfreundlich und verkehrsgünstig – inklusive exklusivem Dachboden-Potenzial.

Ihr neues Zuhause mit Weitblick und Potenzial

Willkommen in Nürnberg-Laufamholz! Diese helle 4-Zimmer-Wohnung im 2.Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1940, saniert 2017) bietet auf ca. 85 m² die perfekte Kombination aus Altbau-Charme und moderner Raumaufteilung.

Der besondere Clou: Ihre Ausbaureserve.

Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht am darüberliegenden Dachboden. Hier schlummert riesiges Potenzial: Ob Sie zusätzlichen Wohnraum schaffen möchten oder – wie bereits beim Nachbarn geschehen – eine Dachterrasse realisieren wollen, hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

Perfekt für Berufstätige:

Home-Office & Anbindung

In Zeiten von hybridem Arbeiten ist diese Wohnung ein Volltreffer. Dank der vier Zimmer lässt sich problemlos ein separates, ruhiges Arbeitszimmer einrichten, ohne den Wohnkomfort einzuschränken.

- Pendler-Traum: Die S-Bahn-Station „Nürnberg-Laufamholz“ ist in ca. 11 Gehminuten erreichbar.
- Schnell am Ziel: Mit dem Auto sind Sie über die nahe B14 und A3 in wenigen Minuten auf den wichtigsten Verkehrsachsen der Region.
- Infrastruktur: Nach Feierabend erledigen Sie Einkäufe bequem zu Fuß – Supermärkte und Bäcker liegen in direkter Umgebung.

Ideal für Familien: Platz zum Spielen & Leben

Familien profitieren von der durchdachten Aufteilung. Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und ein gemütlicher Wohn-Essbereich bieten jedem Familienmitglied seinen Rückzugsort.

- Draußen spielen: Der gepflegte vorderer Gemeinschaftsgarten lädt zum Verweilen ein.
- Praktisches Extra: Im Vorgarten steht ein überdachter Fahrradunterstand zur Verfügung – ideal für Kinderfahrräder, Roller und Ihr E-Bike. Kein lästiges Schleppen in den Keller mehr!
- Natur pur: Die Pegnitzauen sind nur einen Steinwurf entfernt. Perfekt für Sonntagsspaziergänge, Joggingrunden oder Ausflüge mit den Kindern zum Spielplatz an der Moritzbergstraße.

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand (Heizung 2011 erneuert, Gebäude 2017 saniert).

- Böden: Pflegeleichter Mix aus Fliesen und Laminat.
- Bad: Tageslichtbad mit Badewanne.
- Gäste-WC: Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.
- Küche: Platz für Ihre Traumküche mit Blick ins Grüne.
- Stauraum: Ein eigener großer Kellerraum gehört selbstverständlich dazu.

- Waschraum: Ein gemeinsamer Waschraum erspart Platz in den eigenen vier Wänden.

Ausstattung

Möblierter Verkauf: Wohnung kann auf Wunsch komplett möbliert erworben werden. Eine möblierte Übergabe kann für Kapitalanleger attraktiv sein und kurzfristig höhere Mieteinnahmen ermöglichen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Zusammenfassung der Highlights

- 4 Zimmer: Selten zu finden und flexibel nutzbar.
- Ausbaupotenzial: Dachboden direkt über der Wohnung (z.B. für Dachterrasse).
- Fahrrad-Komfort: Überdachter Unterstand im Hof.
- Top-Lage: Ruhig, grün, aber exzellent angebunden (S-Bahn/Autobahn).
- Sofort verfügbar: Zur Zeit als Eigenbedarf genutzt.
- Ideal für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger

Lage

Stadtteil Laufamholz

Laufamholz liegt am östlichen Rand Nürnbergs und vereint historischen Charme mit modernem Wohnflair. Der Stadtteil gehört seit 1938 zu Nürnberg und ist geprägt von Mehrfamilienhäusern, Villen und alten Bauernhäusern. Sehenswert sind die Schlossruine Oberbürg und das historische Hammerwerk, die an das handwerkliche

Erbe erinnern. Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich im Ort bzw. im nahen Mögeldorf. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Restaurants und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindung

- ÖPNV: Die Buslinie 40 (Haltestelle Nürnberg-Hammer) liegt ca. 5 Gehminuten entfernt; der S-Bahnhof Nürnberg-Laufamholz ist in etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar. Die S-Bahn S1/S2 fährt alle 20 Minuten direkt zum Nürnberger Hauptbahnhof; die Fahrt dauert rund 9 Minuten und kostet ca. 6–9€
- Straßenverkehr: Die Wohnung ist hervorragend an die Bundesstraße 14 und die Autobahn A3 angebunden. Die Nürnberger Altstadt ist per Auto oder Fahrrad in 10-15 Minuten erreichbar (Entfernung ca. 7 km).
- Airport: Der Flughafen Nürnberg ist über die A3 in rund 20 Minuten erreichbar.

Naherholung und Freizeit

Direkt vor der Haustür beginnt das Naturschutzgebiet Pegnitztal Ost. Die Regierung von Mittelfranken hat dieses 221 Hektar große Gebiet im Dezember 2018 als Schutzgebiet ausgewiesen. Es erstreckt sich vom Wöhrder See bis zur Autobahn A3 und bietet kilometerlange Spazier- und Radwege entlang der Pegnitz. Offene Wiesen wechseln sich mit bewaldeten Bereichen ab, sodass man im Schatten alter Bäume picknicken oder mit Kindern spielen kann. Die Pegnitz-Auen sind nicht nur ein Erholungsgebiet für Nürnberger, sondern bieten auch vielfältigen Lebensraum für Vögel und seltene Pflanzen. Neben dem Pegnitztal Ost liegen der Tiergarten Nürnberg, das Naturgartenbad in Erlenstegen und das Schmausenbuck-Naherholungsgebiet nur wenige Minuten entfernt, was für Familien zusätzliche Ausflugsmöglichkeiten schafft.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

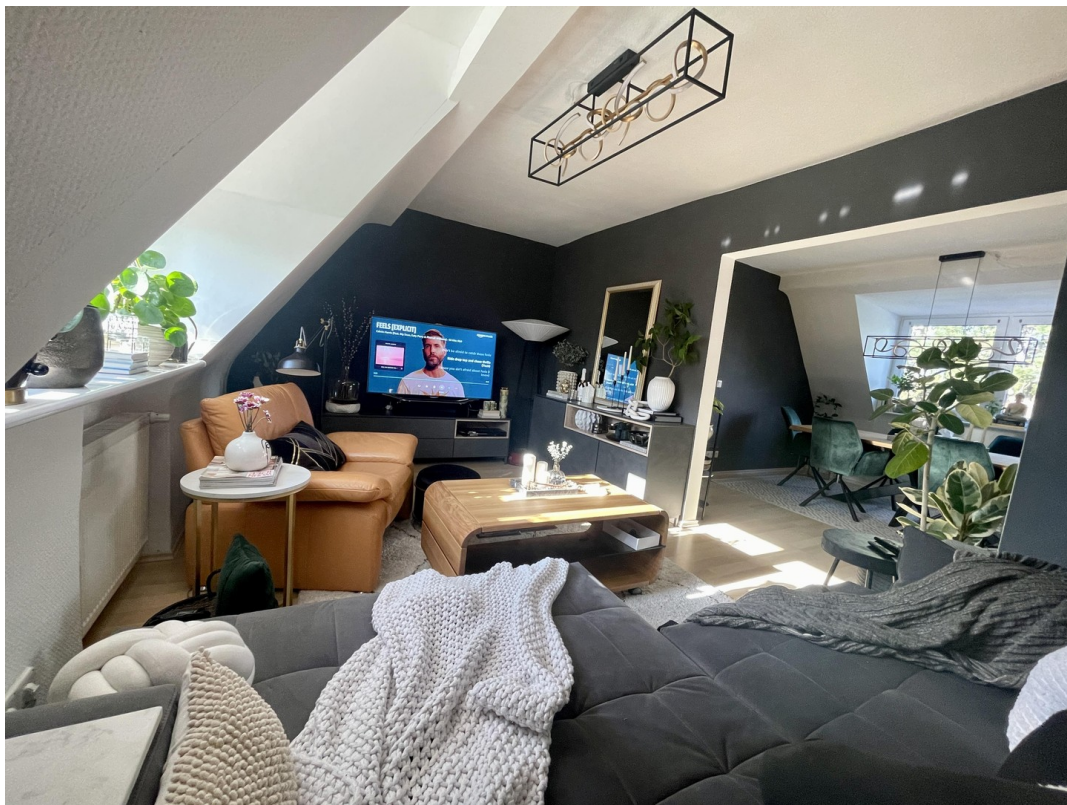
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



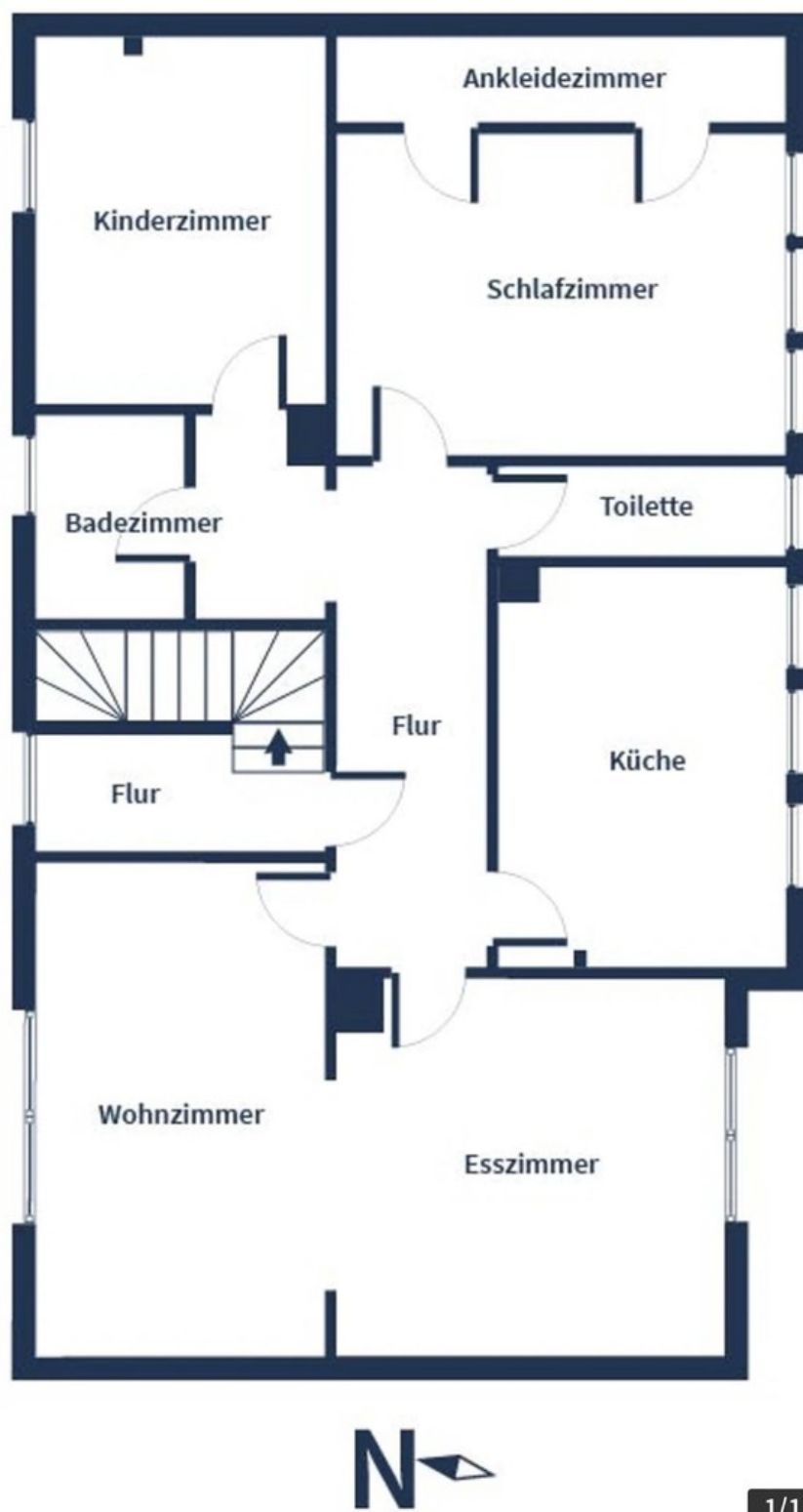
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

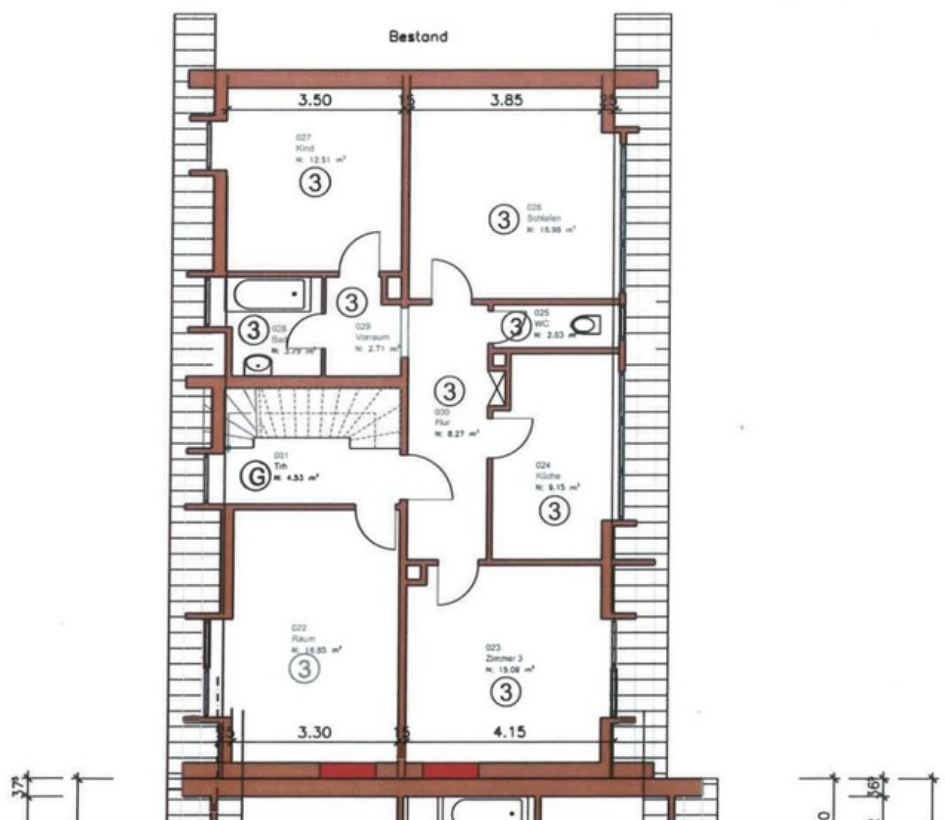


Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss							
Allgemein			Fläche & Umfang				
Nummer	Name	Beschreibung	Fläche Brutto	Putzabzug in cm	Anrechenbarkeit	Fläche Netto	Umfang
022	Raum		17.02 m²	1	100 %	16.85 m²	16.93 m
023	Zimmer 3		15.24 m²	1	100 %	15.09 m²	15.34 m
024	Küche		9.28 m²	1	100 %	9.15 m²	12.82 m
025	WC		2.10 m²	1	100 %	2.03 m²	6.56 m
026	Schlafen		17.12 m²	1	100 %	16.96 m²	16.49 m
027	Kind		12.65 m²	1	100 %	12.51 m²	14.29 m
028	Bod		3.87 m²	1	100 %	3.79 m²	8.18 m
029	Vorraum		2.78 m²	1	100 %	2.71 m²	7.00 m
030	Flur		8.41 m²	1	100 %	8.27 m²	14.16 m
031	Trh		4.63 m²	1	100 %	4.53 m²	10.26 m
			93.10 m²			91.88 m²	

Dachgeschoss

alt.



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2016-000896701

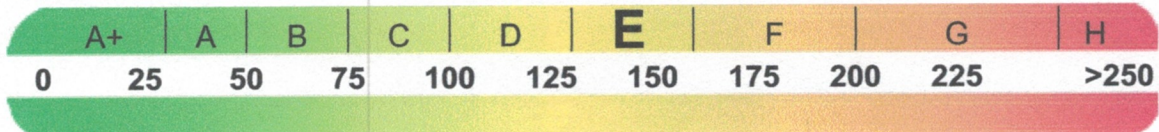
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

131 kWh/(m²·a)



144 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

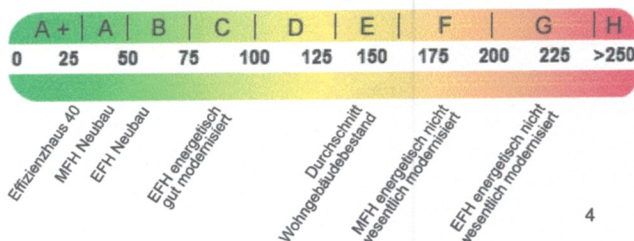
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

131 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						
16.10.2012	20.10.2013	Erdgas	1,10	54.053	6.792	47.261	1,03
21.10.2013	15.10.2014	Erdgas	1,10	47.168	6.608	40.560	1,03
16.10.2014	12.10.2015	Erdgas	1,10	51.954	6.645	45.309	1,03

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_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.

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2016-000896701

(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

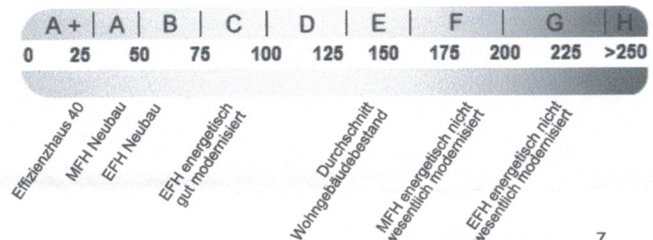
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

³ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁴ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁶ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁷ freiwillige

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BY-2016-000896701

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

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Warmwasserbereitung	Flachkollektoren für Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wärmeverteilung / -abgabe	Hydraulischer Einregulierung der Wassermengen je Heizkörper ist mit Anlagensanierung zu empfehlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Dach	im Falle einer anstehenden Dachsanierung Dämmung zwischen/auf den Sparren U-Wert 0,24 W/(m²K)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

<http://www.iwu.de/downloads/buergerinfos/energiesparinfos/>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Im Zeitraum von 1993 - 1996 wurden die Fenster, Heizkörper und der Außenputz erneuert.

Die Heizung wurde 2011 auf Gasbrennwert umgestellt.

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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

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: 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 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. Gleiches 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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


Registriernummer ² BY-2016-000896701

Gültig bis: 25.04.2026

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Horlacher Weg 7, 90482 Nürnberg		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1940 Im Jahr 1993-1996 saniert		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2011 Gasbrennwertfeuerstätte		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	402 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Energieberater (HWK)
Walter Summerer
Siechenberg 27
91220 Schnaittach

26.04.2016

Ausstellungsdatum

Walter Summerer

Energieberater (HWK)

Siechenberg 27

91220 Schnaittach

Fon: 09153/97404

Unter 09153/925465

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