

# Exposé

## Wohnung in Würzburg

### Ihr neues Zuhause in Lengfeld – Charmante 3-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-417352

#### Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Häußlein

Bergstraße 59  
97076 Würzburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	130 €	Badezimmer	1
Heizkosten	170 €	Etage	5. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage von Würzburg-Lengfeld, eingebettet in ein gepflegtes Mehrfamilienhaus. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der einen weiten und unverbaubaren Ausblick über Würzburg-Lengfeld bietet und zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier genießen Sie Ruhe und Erholung fernab vom Trubel des Alltags.

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und vermittelt ein harmonisches Wohnumfeld. Zur Wohnung gehört zudem eine eigene Garage, die komfortables und sicheres Parken ermöglicht.

Dank der ruhigen Lage eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder auch als WG. Die gute Anbindung an die Würzburger Innenstadt sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Immobilie.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und hochwertige Ausstattung. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet.

Die Einbauküche, die erst ein Jahr alt ist, präsentiert sich modern und gepflegt und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Die schön geschnittenen Zimmer bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Besonders komfortabel ist die Ausstattung mit einem Gäste-WC sowie einem separaten, hellen und gepflegten Hauptbad, das ausreichend Platz und eine angenehme Atmosphäre bietet.

Ein weiteres Highlight ist der große Balkon, der mit seiner tollen Aussicht über Würzburg-Lengfeld begeistert und zusätzlichen Wohn- und Erholungsraum im Freien schafft.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage im Würzburger Stadtteil Lengfeld, der sich durch seine hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität auszeichnet. Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto gegeben. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Würzburger Innenstadt innerhalb weniger Minuten.

Für Autofahrer bietet die nahegelegene B13 eine optimale Anbindung an die Autobahnen A3 und A7, wodurch auch überregionale Ziele bequem erreichbar sind.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder in kurzer Distanz erreichbar. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Apotheken, Ärzte, Kindergärten sowie Schulen, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht.

Darüber hinaus überzeugt Lengfeld durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Grünflächen und Spazierwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannter Erholung im Freien ein und runden das attraktive Wohnumfeld ab.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon



Hauptbad

# Exposé - Galerie



Hauptbad



Hauptbad

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Aussicht Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Aussicht Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Gästebad 1

# Exposé - Galerie



Gästebad 2



Gästebad 3

# Exposé - Galerie



Küche



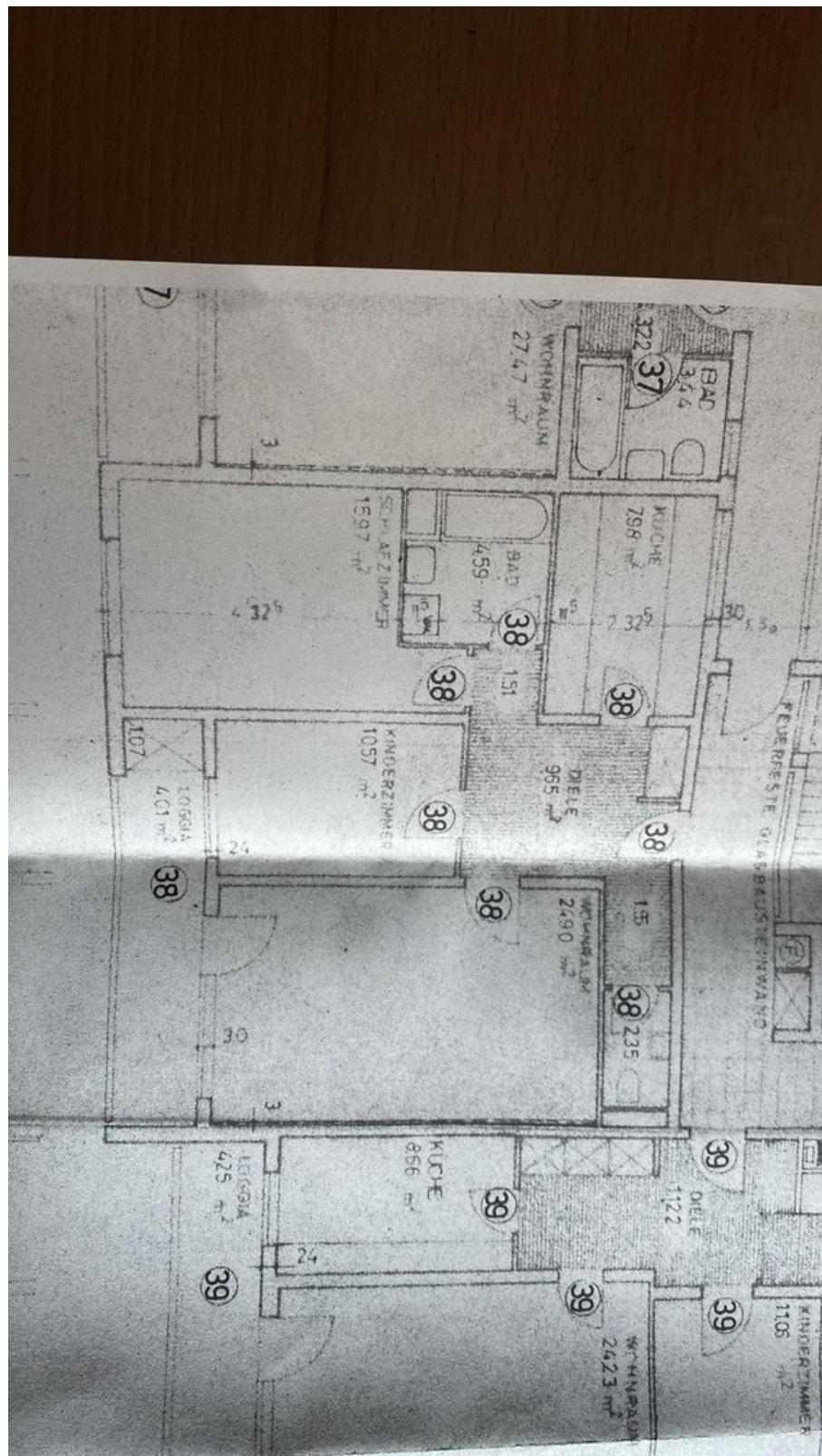
Küche

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Gültig bis: 14.01.2026

Registrierungsnummer: BY-2016-000777852

1

## Gebäude

Objektnummer: 134730

Adresse	Bergstraße 59 - 97076 Würzburg		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1974		
Baujahr Anlagentechnik / Baujahr Lüftung	1994		
Anzahl Wohnungen	41		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	3870	<input checked="" type="checkbox"/>	nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl EL		
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 type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung/Erweiterung)

## 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 3). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 3).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsschein). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsschein). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 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

Martin Oehme  
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik

delta GmbH  
Brühl 10  
04109 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

14.01.2016

Datum



# ENERGIEAUSWEIS

## für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

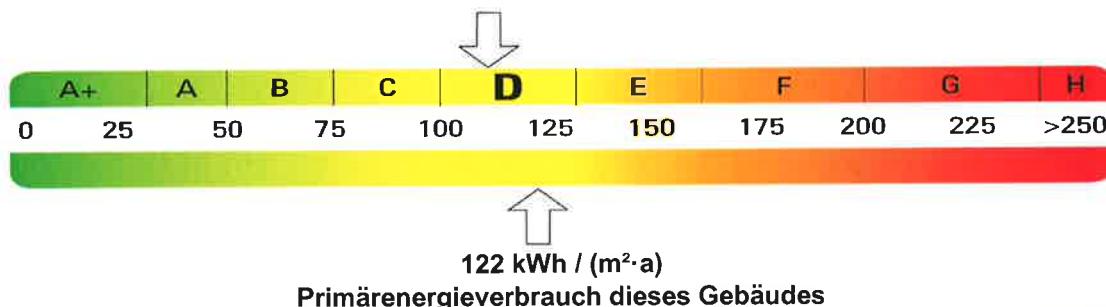
Registrierungsnummer: BY-2016-000777852

2

### Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

111 kWh / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

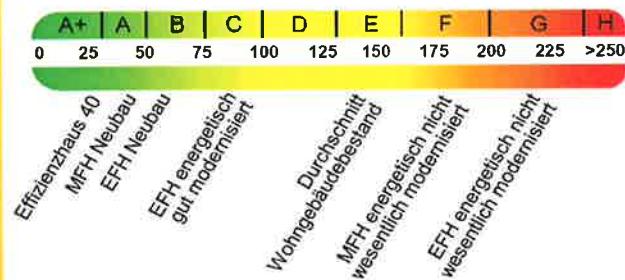
D

111 kWh / (m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Primär-energie-verbrauch [kWh/m <sup>2</sup> ]	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warm-wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Kennwert [kWh/m <sup>2</sup> ]
	von	bis						
Heizöl EL	01.01.2014	31.12.2014	120,00	367.700	117605	305117	1,22	109
	01.01.2013	31.12.2013	123,00	433.040	119975	313065	1,00	112
	01.01.2012	31.12.2012	124,00	417.690	119091	316515	1,06	113

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



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.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

## Empfehlungen des Austellers

Registrierungsnummer: BY-2016-000777852

3

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Nr. Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen	
		in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme
1 Außenwände	Wärmedämmverbundsystem anbringen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Fenster	U-Wert prüfen, ggf. Verglasung erneuern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Heizung	ggf. auf Brennwertheizkessel umstellen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4 Dachfläche	ggf. Wärmedämmung installieren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Gebäudehülle	Infrarotbilder zur Schwachstellendokumentation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

## Erläuterungen zum Energieausweis

### 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 EEGWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Endenergieverbrauch – Seite 2

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: Gleicher 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 2

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

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

### Vergleichswerte – Seite 2

Die Vergleichswerte auf Endenergiedebene 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.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Zusammenfassung

Registrierungsnummer: BY-2016-000777852

Gültig bis: 14.01.2026

## Gebäude

Objektnummer: 134730

Adresse	Bergstraße 59 - 97076 Würzburg		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1974		
Baujahr Anlagentechnik / Baujahr Lüftung	1994		
Anzahl Wohnungen	41		
Gebäudenutzfläche ( $A_N$ )	3870	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage zur Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges

## Energieverbrauchskennwert

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

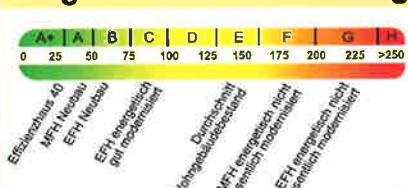
111 kWh / (m<sup>2</sup>·a)



122 kWh / (m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



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.

## 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

Martin Oehme  
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik

delta GmbH  
Brühl 10  
04109 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

14.01.2016

Datum

