

Exposé

Wohnung in Neusitz

Großzügige, helle 3-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Rundumblick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-421468

Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:
Martina Kraft

91616 Neusitz
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	105,00 m²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	10,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	220 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Garagen	1
Mietsicherheit	1.500 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und Einbauküche in Rothenburg ob der Tauber. Das 8 Familienhaus wurde seit 2018 komplett saniert und durch renoviert. Eine ganz neue Buderus-Heizung garantiert den geringst möglichen Ölverbrauch. Natürlich ist auch Öl teurer geworden, aber es ist immer verfügbar - das ist entscheidend. Das Haus ist bereits komplett gedämmt, hat sehr gute Fenster und eine tolle Südausrichtung. Das hilft die Heizkosten niedrig zu halten. Langjähriger, ruhiger Mietermix.

Das Haus hat einen großen Garten, man sieht nahezu aus jedem Fenster der Wohnung ins Grüne.

Ausstattung

Die Wohnung ist 2023 komplett saniert worden. Im Wohnzimmer, Flur, Küche, Bad und separatem WC sind hochwertige italienische Bodenfliesen in Holzoptik verlegt, in beiden Schlafzimmern ist Vinyl farblich passend.

Die Wohnung besticht durch das außergewöhnlich große Wohn- und Esszimmer mit allein 35 qm.

BAD: Glasduschabtrennung, bietet viel Stauraum durch Unterschrank unter dem Becken plus passendem Spiegelschrank mit einem passenden, einzelnen Hochschrank.

der Anschluß Waschmaschine ist auch im Bad hinter einer gefliesten Sichtmauer.

EINGANG/ DIELE: In der geräumigen Diele ist ein 4-türiger Einbauschränk und es besteht noch Platz für einen weiteren Kleiderschrank - ebenso wie in den Schlafzimmern.

Die Einbauküche verfügt über Cerankochfeld, Kühl-Gefrierkombi, Backofen, Spülmaschine und viel Stauraum und Ablageflächen plus zusätzlichem eingebautem Vorratsschrank.

Zur Wohnung gehört ein großer, trockener Kellerraum und eine Garage mit einer Steckdose für das Laden eines Autos oder Fahrrads.

im Dezember 2025 wurde eine komplett neue Sprechanlage eingebaut, bis Sommer 2026 sollte Glasfaser verfügbar sein.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Martina Kraft

Thürnhofen 52

91555 Feuchtwangen

Lage

Neusitz liegt 4 km von Rothenburg o. Tauber entfernt. Im Umkreis sind mehrere Kindergärten, alle Schulformen, Klinik, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kino, Theater etc. Neusitz ist ein gutbürgerliches Siedlungsgebiet direkt vor den Toren der Stadt.

Die Autobahnauffahrt zur A7/ Richtung Ulm oder Würzburg ist 2 km entfernt.

Anbindung öffentlicher Bus ist fußläufig entfernt. Den Flughafen Nürnberg kann man binnen 1 h erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Flur/ Einbauschränk

Exposé - Galerie



Flur/ WC



Separates WC

Exposé - Galerie



Separates WC



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer/ Balkon

Exposé - Galerie



Fußboden Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Bodenbelag Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kellerraum



Kellerraum

Exposé - Galerie



Außenansicht Straßenseite

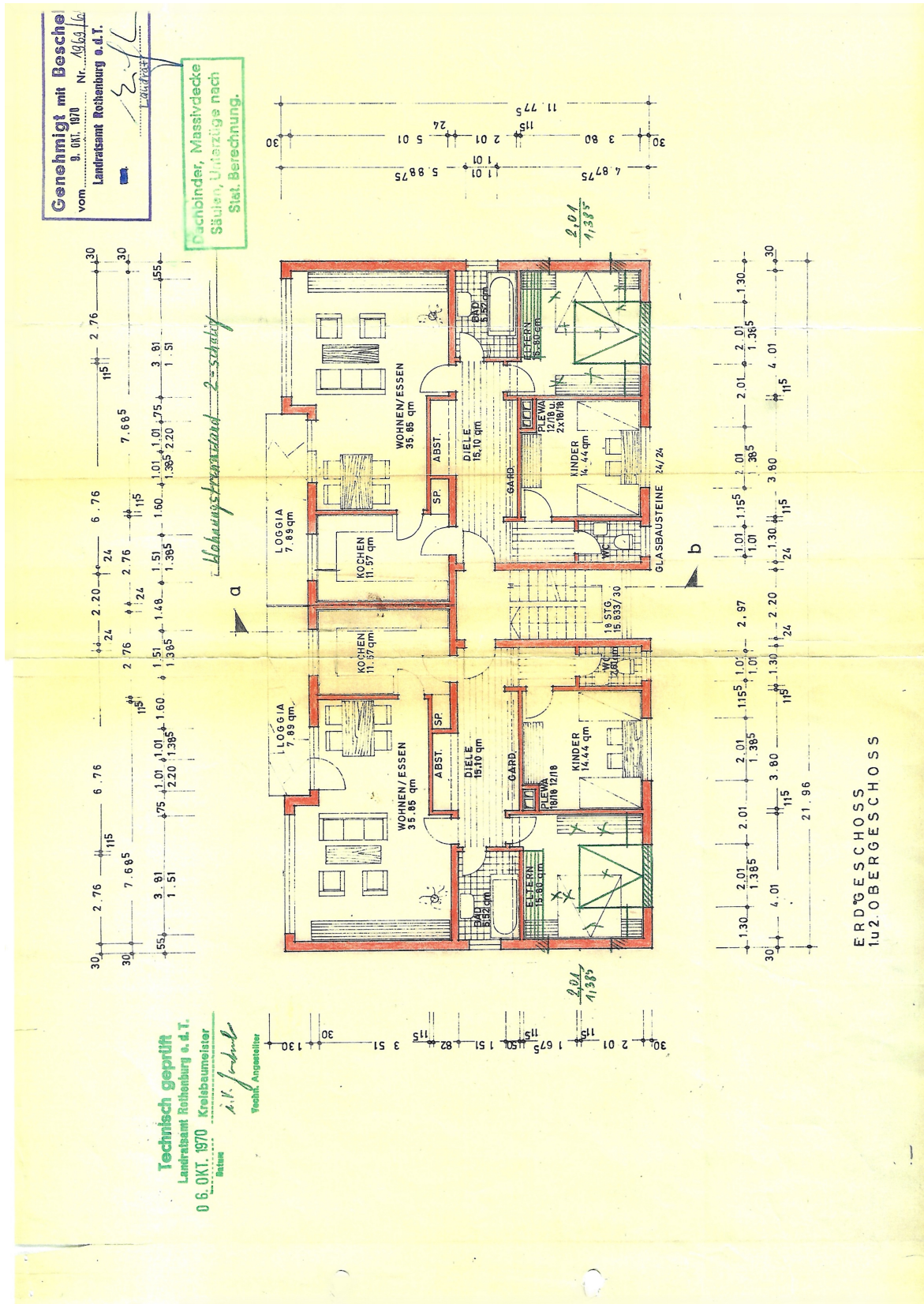


Außenansicht Gartenseite

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013


Gültig bis: **30.07.2028**

Registriernummer ²

BY-2018-002082357

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Wernizerstr. 19, 91616 Neusitz		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1974		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A _N)	925,5 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl EL, Strom-Mix, Abzug Strom EnEV §5		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
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:

Ingenieurbüro Jungbauer
Unabhängige Energieberatungsleistungen
Turnitzstr. 29
91522 Ansbach

31.07.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 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

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

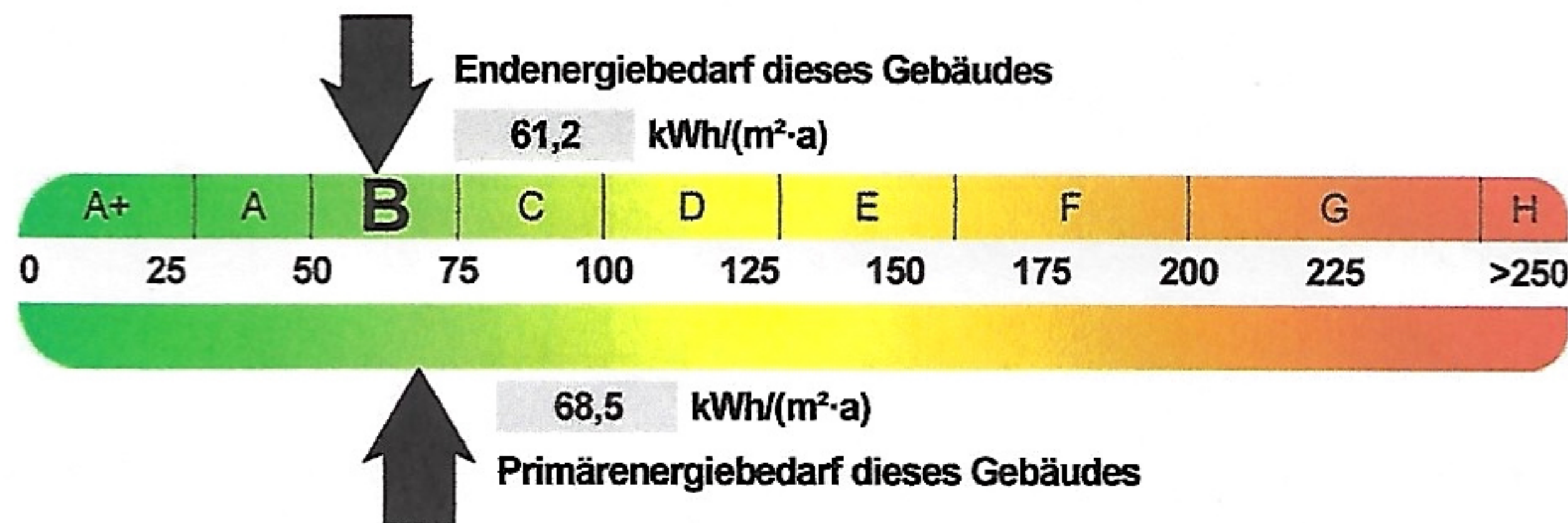
Registriernummer ²

BY-2018-002082357

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 19,1 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 68,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 73,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,53 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

61,2 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

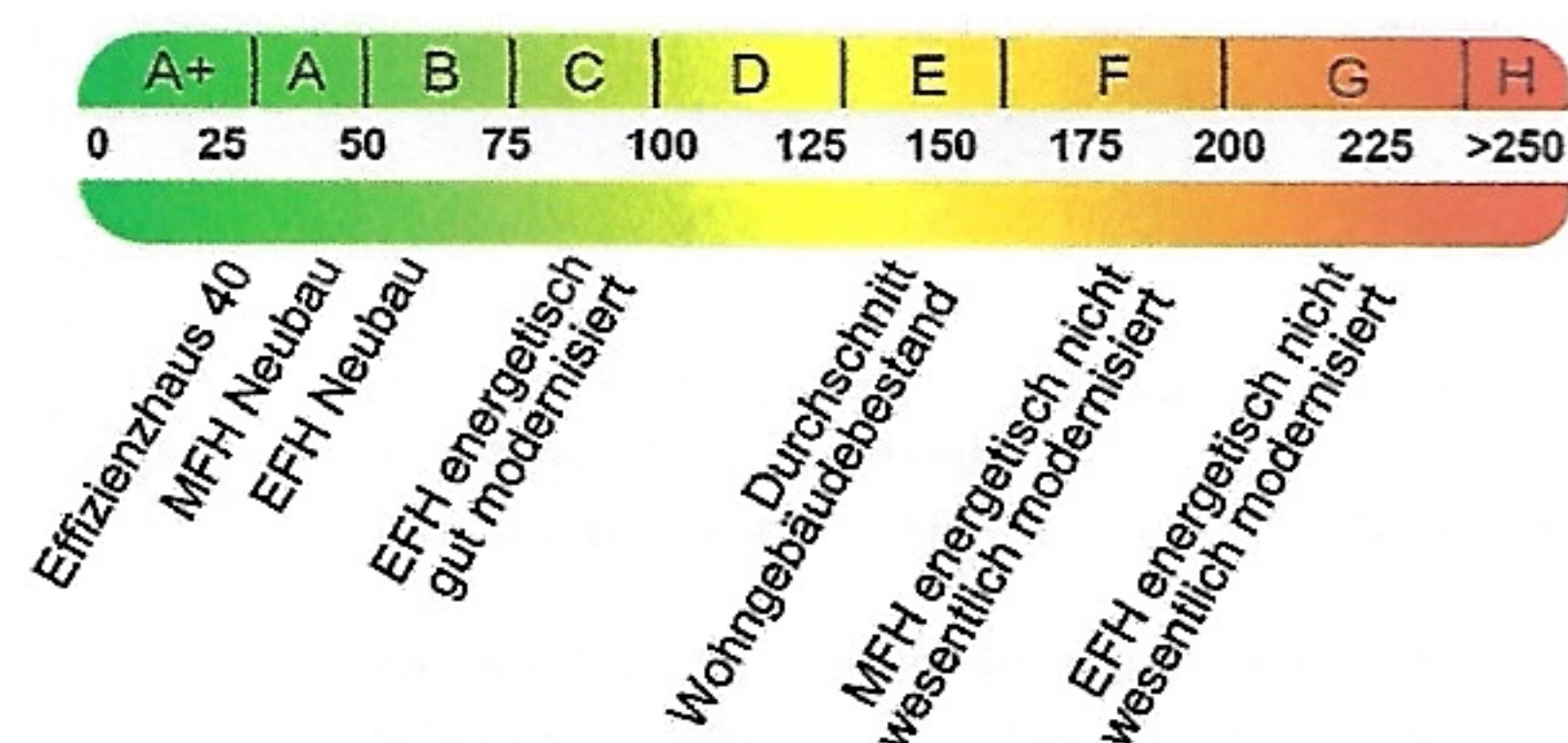
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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



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 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. November 2013

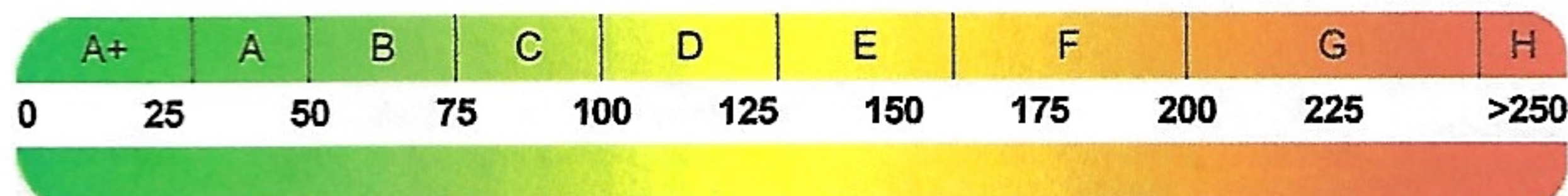
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2018-002082357

3

Energieverbrauch



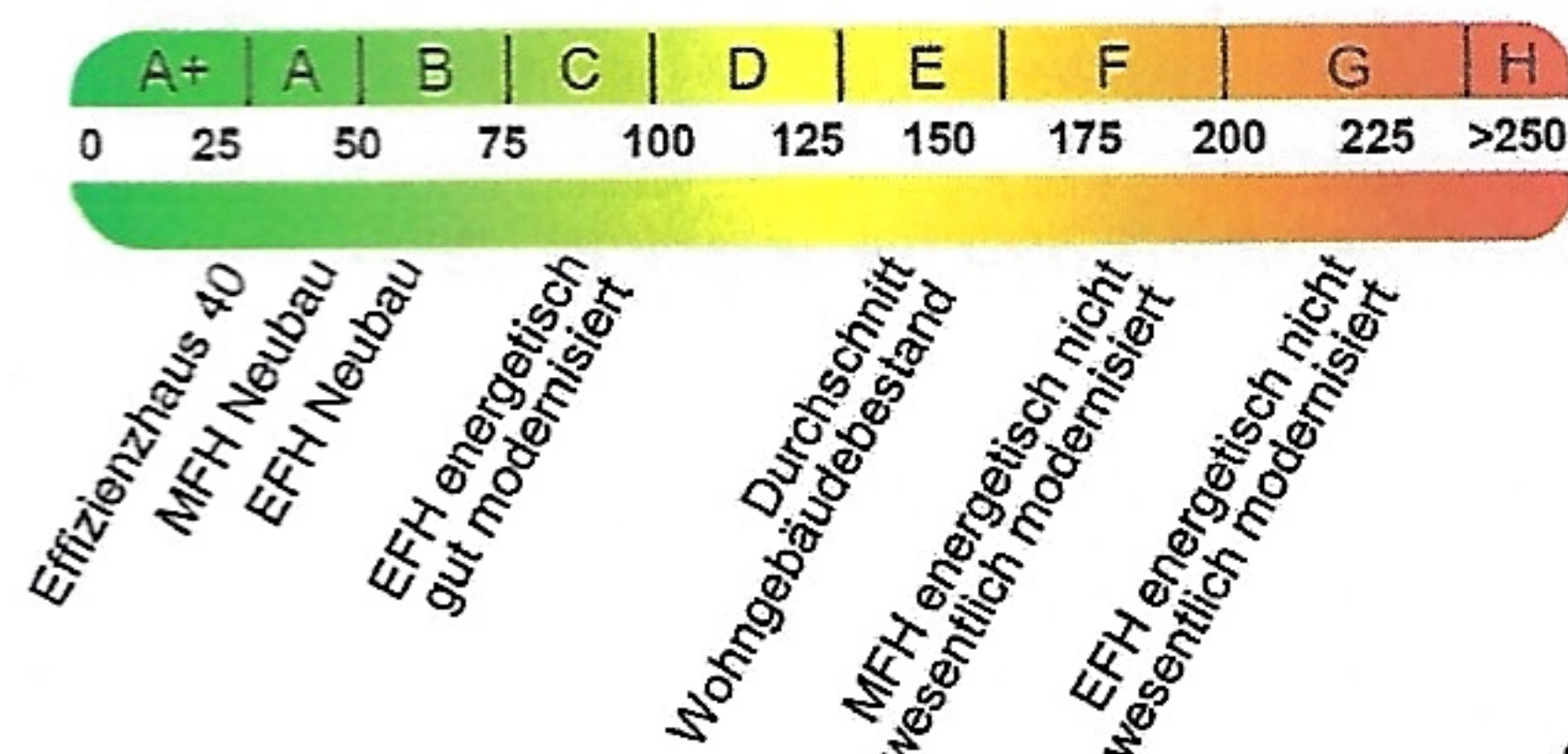
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 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.

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

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

BY-2018-002082357

4

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

[illegible]

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

Ingenieurbüro Jungbauer, Unabhängige Energieberatungsleistungen, Dipl.-
Ing. (FH) B. Jungbauer
Turnitzstr. 29, 91522 Ansbach

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises