

# Exposé

## Wohnung in Sulzbach-Rosenberg

**Sonnige 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage – frisch  
renoviert & sofort bezugsfrei**



Objekt-Nr. OM-421942

### Wohnung

Verkauf: **119.000 €**

92237 Sulzbach-Rosenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	48,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,05 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	175 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante, frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten in der Franz-Fischer-Straße in Sulzbach-Rosenberg.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand und eine solide Ausstattung inklusive Zentralheizung mit solarer Unterstützung.

### Gebäudestatus & Modernisierungen

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird fortlaufend modernisiert.

In den letzten Jahren wurden bereits wesentliche Sanierungen durchgeführt:

- Dach komplett neu gedeckt und gedämmt
- Spitzboden zusätzlich gedämmt
- Solaranlage auf dem Dach zur Unterstützung der Wärme- und Warmwasserbereitung
- Kellersanierung abgeschlossen
- Eine Gebäudeseite ist bereits wärmegedämmt

Durch diese Maßnahmen wurde die Energieeffizienz des Hauses spürbar verbessert und zukünftige Investitionen sind absehbar gering.

Sonderumlagen sind derzeit nicht geplant.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

## Ausstattung

- frisch renoviert (Wände, Böden, Türen)
- Zentralheizung mit solarer Unterstützung
- neue Fliesen im Küchenbereich
- neuer Vinylboden
- Kunststofffenster in Golden-Oak-Optik, 3-fach verglast
- Treppenhaus (aktuell in Sanierung)
- Kellerabteil (ca. 4,15 m<sup>2</sup>)
- zusätzlicher Schuppen/Nebengebäude (ca. 3,9 m<sup>2</sup>)
- gemeinschaftliche Waschküche mit eigenem Stellplatz für Waschturm
- gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- ruhige 30er-Zone, nur eine Straße von der Hauptstraße entfernt

### Raumaufteilung

- Wohnzimmer: 16,69 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 14,66 m<sup>2</sup>
- Küche: 9,42 m<sup>2</sup>

- Bad/WC: 3,38 m<sup>2</sup>

- Flur: 4,25 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: ca. 48,4 m<sup>2</sup>

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Gerne können wir bei ernsthaftem Interesse auch telefonisch Details klären. Sollte ich telefonisch nicht erreichbar sein, hinterlassen Sie mir bitte eine WhatsApp Nachricht. Ich melde mich dann zurück.

Bewirtschaftungskosten laut Wirtschaftsplan (ohne Heizung/Wasser)

- Umlagefähig: 51,25 € (Niederschlagwasser, Allgemeinstrom, Straßenreinigung, Winterdienst, Sach u. Haftpflicht, Wohngebäude Vers. Müll)
- Nicht umlagefähig: 123,25 € (Verwaltungsgebühren, Kost. Geldverkehr, Erhaltungsrücklage)
- Gesamt: 174.50€

Der Verkauf erfolgt privat, provisionsfrei und ohne Makler.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße in Sulzbach-Rosenberg, nur wenige Gehminuten vom REWE-Markt und einer Bushaltestelle entfernt.

Das Einkaufszentrum „Frischau“ mit zahlreichen Geschäften, Ärzten und Apotheken befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Sulzbach-Rosenberg liegt verkehrsgünstig zwischen Nürnberg und Regensburg (jeweils ca. 1 Stunde) und etwa 2 Stunden von München entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



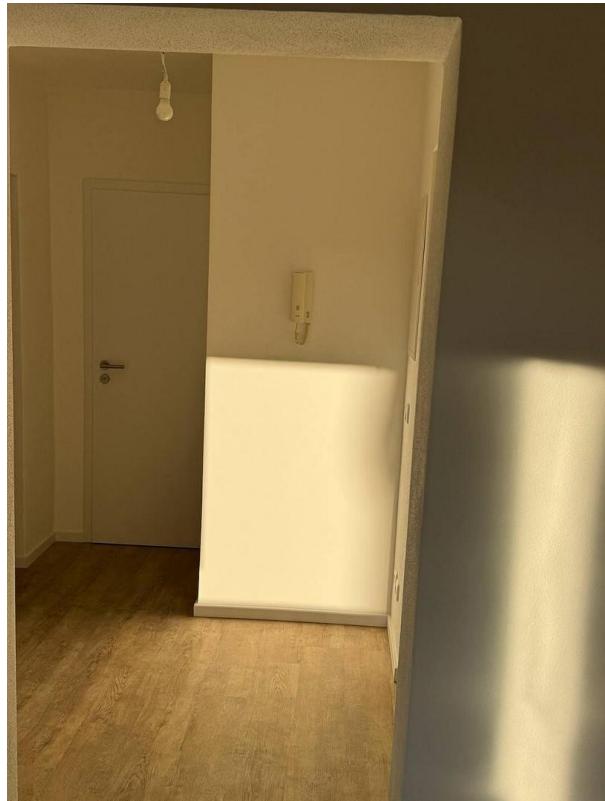
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



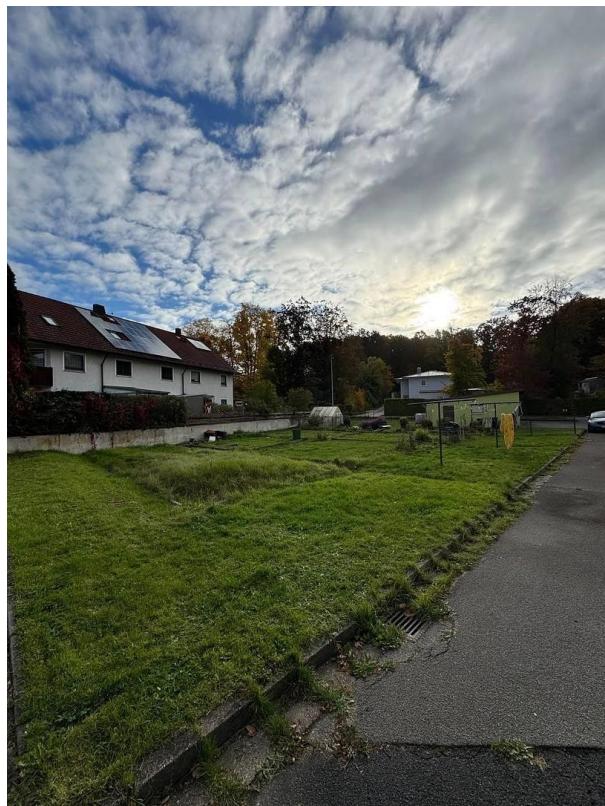
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



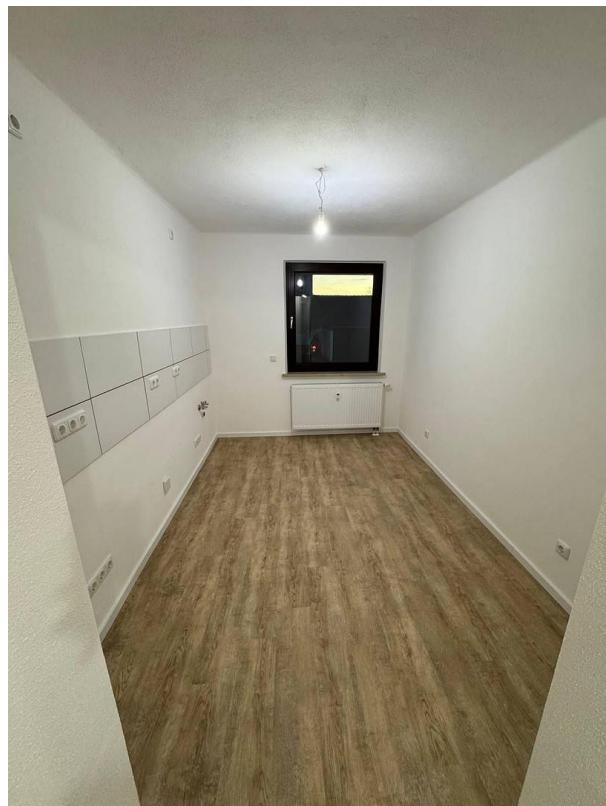
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



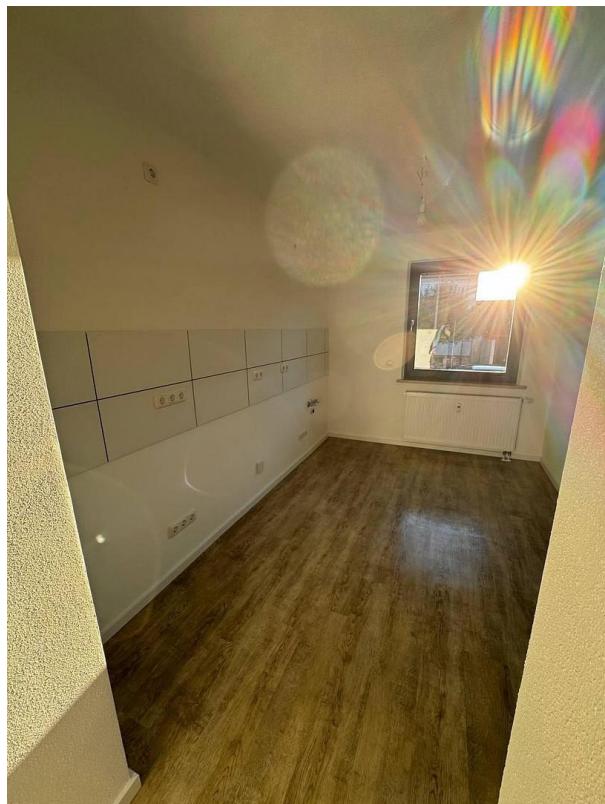
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



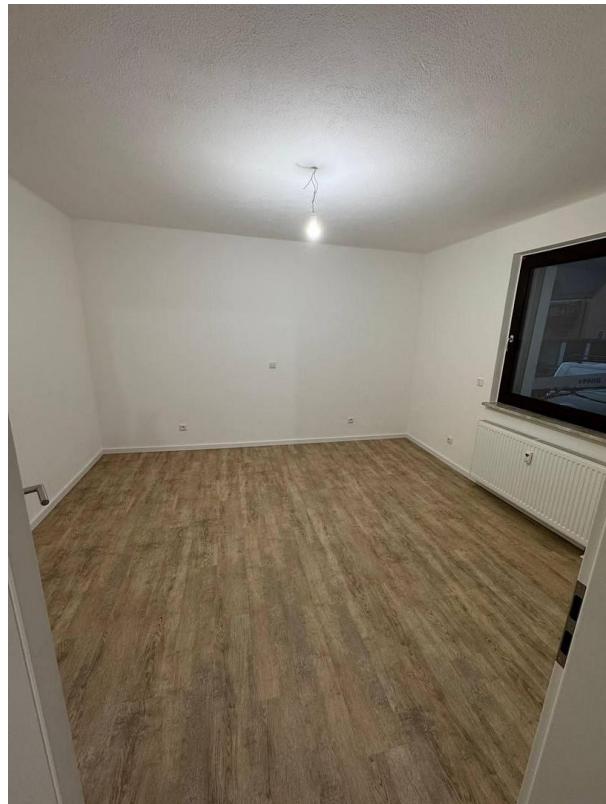
# Exposé - Galerie



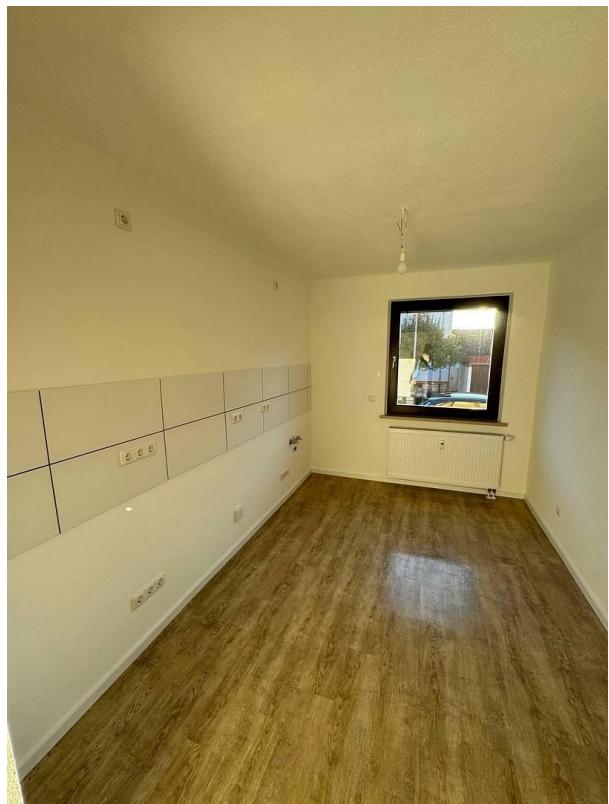
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

## **1. Energieausweis**

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005906952

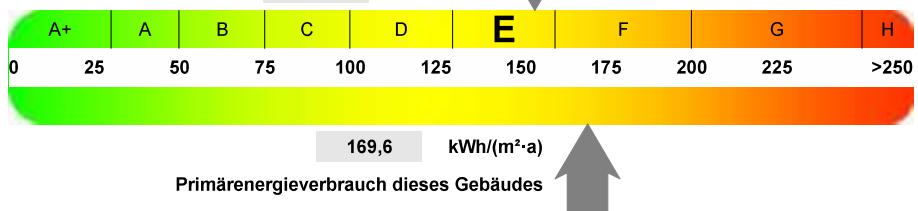
3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 37,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

154,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

169,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

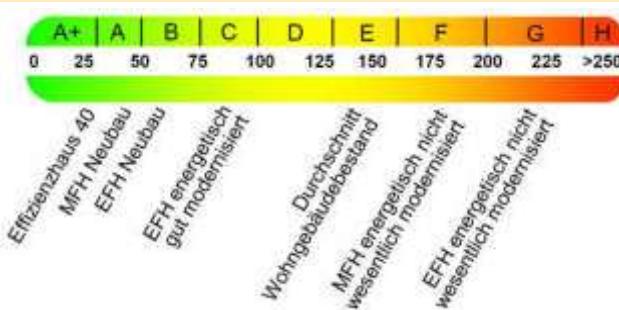
154,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas E	1,10	101660	38224	63437	1,11
01.01.2022	31.12.2024	Leerstandszuschlag	1,10	1414	705	709	1,11

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus