

Exposé

Bürofläche in Schwabach

Helle, freundliche und ansprechende Büro-oder Praxisräume



Objekt-Nr. OM-422051

Bürofläche

Vermietung: **2.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Michael von Lüdinghausen

Bahnhofstr. 4
91126 Schwabach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Büro- /Praxisfläche	203,00 m²
Summe Nebenkosten	450 €	Gesamtfläche	310,00 m²
Mietsicherheit	8.100 €	Stellplätze	3
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

EG komplett LAN-Verkabelung mit Serverschrank im UG, neue doppelverglaste Fenster, sehr zentrale Lage mit öffentlichen Parkplätzen direkt vor dem Haus. Ideal für Parteiverkehr. Empfangsbereich mit Wartebereich, unterschiedlich große Räume. Alles sehr gepflegt, Teppichboden fast neu. Im UG ist der Sanitärbereich mit Herren- und Damen WC, Hauswirtschaftsraum, Serverraum, Kellerraum und zusätzliche Lagerfläche. Neben Haupteingang gibt es noch einen separaten Nebeneingang, eventuell für Untervermietung geeignet.

Ausstattung

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	103,40 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	113,70 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Empfang

Exposé - Galerie



Büro 1

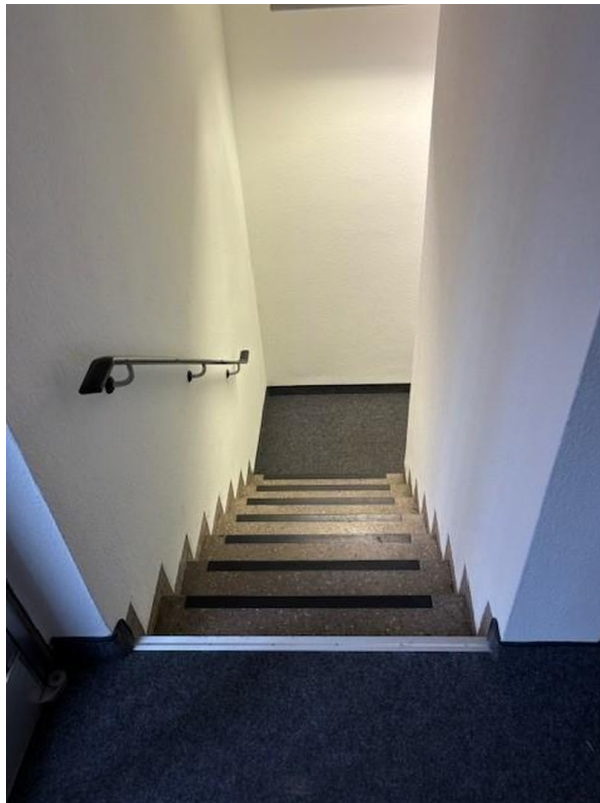


Büro 2

Exposé - Galerie

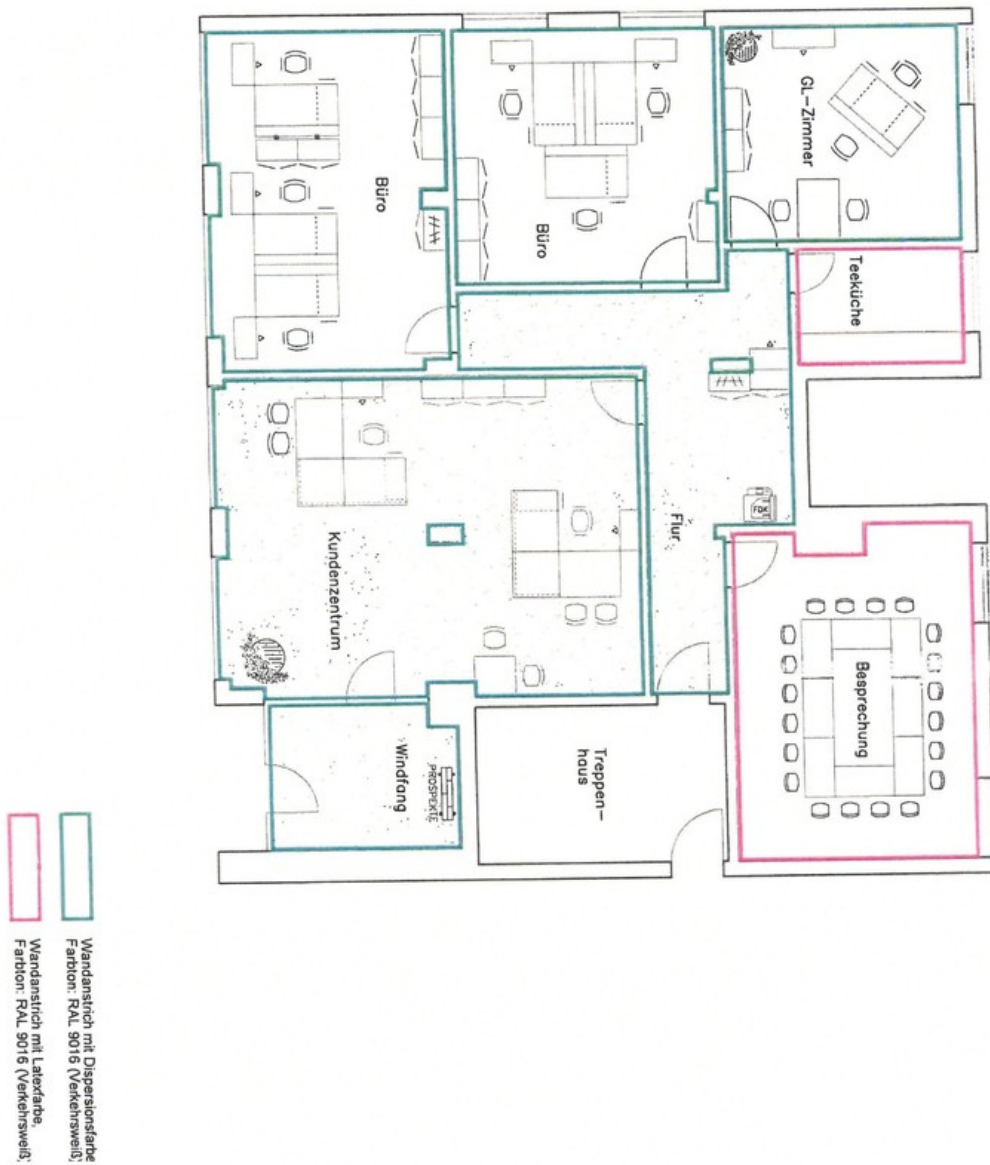


Büro 3



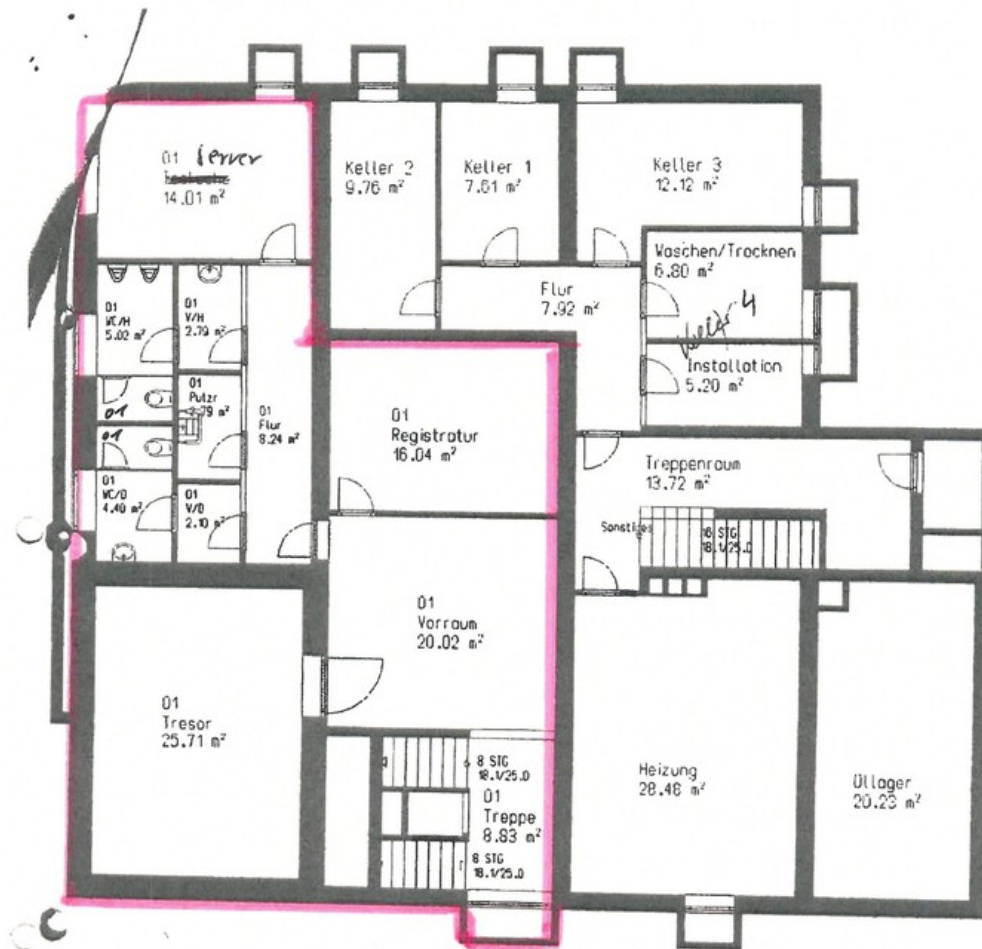
Kellerabgang

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse

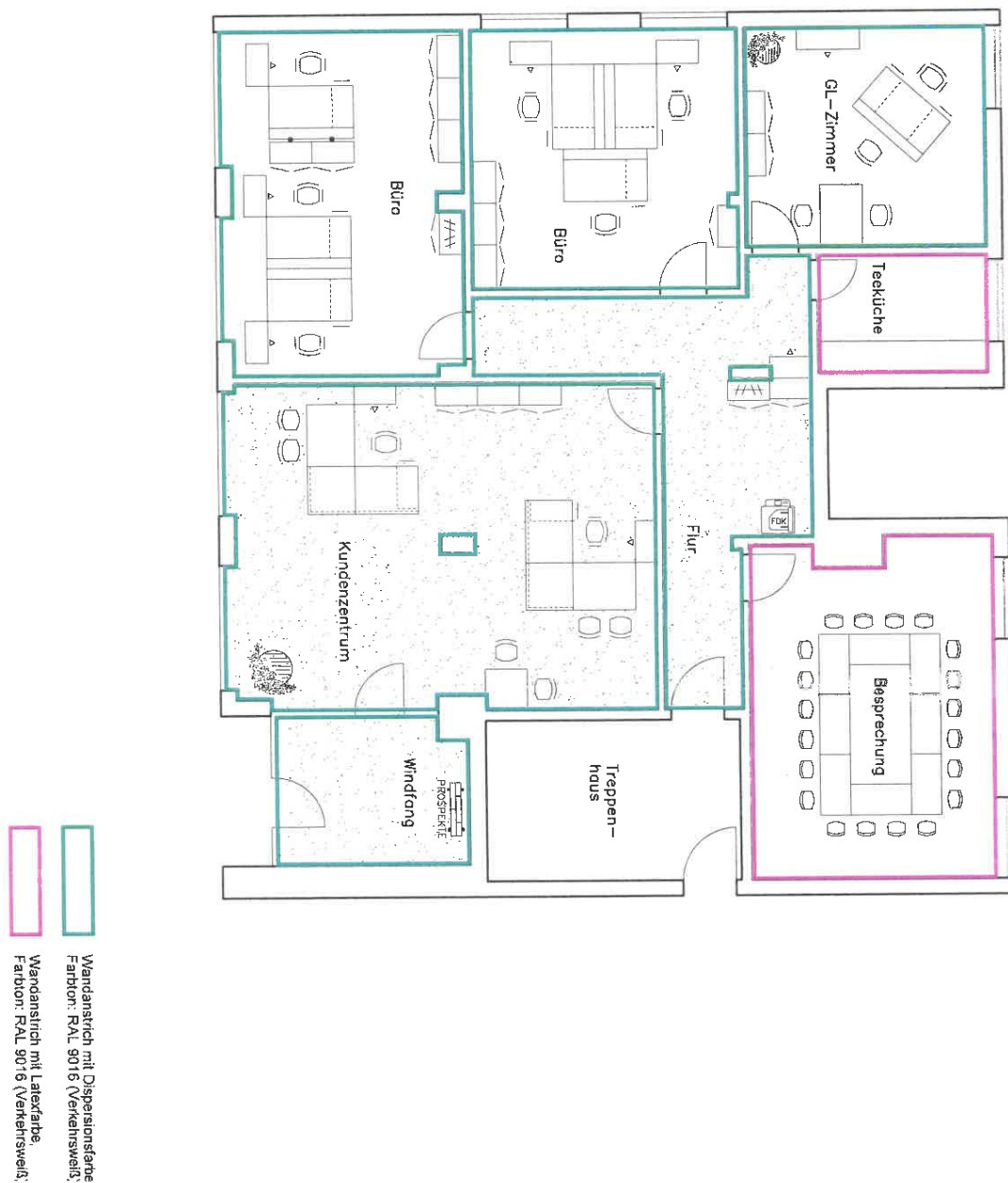


Untergeschoss

Alte Jungfernhof
M - 1110
Bahnhofstr. 4
Bonn

UG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

21.11.2013

Gültig bis: 15.11.2027

Registriernummer ² BY-2017-001535593
oder „Registriernummer wurde beantragt am ..“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Bahnhofstr. 4, 91126 Schwabach
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1962
Baujahr Wärmeerzeuger ³	2006
Anzahl Wohnungen	7
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.110,144 m ²

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³: Heizöl EL

Erneuerbare Energien:

Art:

Verwendung:

Art der Lüftung/Kühlung:

- ☐ Fensterlüftung
☐ Schachtlüftung

- ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

☐ Anlage zur Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

- ☐ Neubau
☐ Vermietung/Verkauf

- ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)
☒ Sonstiges (freiwillig)

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

FIDENTIA Wärmemessdienst & Kabelservice GmbH
Maria-Ward-Straße 8
96047 Bamberg

15.11.2017

Ausstellungsdatum:

Unterschrift des Ausstellers

Frau Dipl.-Ing. Architektin Michaela Meyer

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

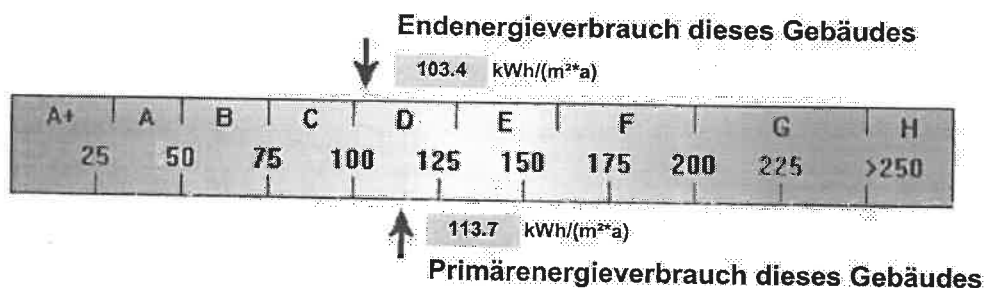
21.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2017-001535593
oder „Registriernummer wurde beantragt am ...“

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

103.4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.16-31.12.16	Heizöl EL in kWh Heizwert	1,10	97.250,0	16.732,0	80.518,0	1,01
01.01.15-31.12.15	Heizöl EL in kWh Heizwert	1,10	103.000,0	17.100,0	85.900,0	1,04
01.01.14-31.12.14	Heizöl EL in kWh Heizwert	1,10	127.550,0	16.390,0	111.160,0	1,11

Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
25	50	75	100	125	150	175	200	225
				125	150	175	200	225
								>250

Effizienzhaus 40

MFH - Neubau

EFH - Neubau

EFH - energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH - energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH - energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach 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 Nutzverhaltens 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