

Exposé

Terrassenwohnung in Zell

**sanierte Terrassenwohwohnung 2 Zimmer BAD+KÜCHE
NEU, KLIMAANLAGE**



Objekt-Nr. OM-422776

Terrassenwohnung

Vermietung: **735 € + NK**

Ansprechpartner:
Dieter Sauer

97299 Zell
Bayern
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	59,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	2.200 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die sanierte und freundliche Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige, ca. 25 m² große Wohnzimmer, das Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für eine gemütliche Couchlandschaft und einen Essbereich bietet.

Ein weiteres Highlight ist die große Terrasse – Ihr privater Rückzugsort im Freien, ideal für sonnige Kaffeestunden oder entspannte Abende nach der Arbeit.

Die neue Küche ist modern ausgestattet mit einer Spüle, einem großen Kochfeld und einem Backofen. Das Badezimmer, ebenfalls brandneu, verfügt über eine Duschtasse, ein Waschbecken und eine Toilette.

Das ca. 15 m² große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung und erholsame Nächte.

Beheizt werden die Räume mittels einer hochmodernen Klimaanlage, die nach dem effizienten Prinzip einer Wärmepumpe funktioniert. Dies ermöglicht Ihnen ein kostengünstiges Beheizen der Wohnung nach individuellem Bedarf (Abrechnung der Heizkosten direkt über die Stromrechnung).

Ausstattung

Die Wohnung wurde frisch und hochwertig saniert:

Badezimmer: gerade neu installiert.

Küche: neu gefliest und eine neue Einbauküche installiert.

Heizung/Klima: Neu installierte, energieeffiziente Klimaanlage zum Heizen und Kühlen.

Wände: neu verputzt und gestrichen.

Bodenbeläge: 2021 erneuert.

Hinweise:

Ein PKW-Stellplatz ist nicht vorhanden, jedoch steht ein öffentlicher Parkplatz in der Nähe zur Verfügung.

Der vorhandene Energieausweis wurde vor Einbau der neuen, energieeffizienten Klimaanlage erstellt und spiegelt deren Vorteile nicht wider.

Bitte beachten Sie, dass die Heizkosten nicht an den Vermieter zu entrichten sind. Da Ihre Klimaanlage mit Strom betrieben wird, werden die Heizkosten über ihre Stromrechnung abgerechnet.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Wenn Sie Interesse an dieser Wohnung haben, dann senden Sie bitte eine E-Mail in der Sie kurz auf Ihre Person, beruflichen Situation und gewünschtes Einzugsdatum eingehen. Sollten Sie mein Interesse dann geweckt haben, dann werden Sie von mir kontaktiert um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

BESICHTIGUNGEN finden am letzten Wochenende im Januar statt.

Lage

Ihr neues Zuhause liegt im Herzen von Zell am Main, einem malerischen Weinort, umgeben von den fränkischen Weinbergen und in unmittelbarer Nähe zum Main. Die Uferpromenade ist in Kürze zu Fuß erreichbar und lädt zu entspannten Stunden ein – ob beim Joggen, Radfahren oder einfach nur mit einem Glas Wein in der Hand.

Der Ort selbst bietet eine hervorragende Infrastruktur: Ärzte, Banken und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

Die Lage ist optimal angebunden: Zell am Main grenzt direkt an den Würzburger Ortsrand (weniger als 2 km entfernt). Das Industriegebiet Neuer Hafen befindet sich auf der anderen Mainseite. Die Bushaltestelle liegt nur ca. 30 Meter von der Haustür entfernt, mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr im Halbstundentakt an Werktagen. Die Fahrt zum Hauptbahnhof Würzburg dauert nur ca. 15 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	187,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Bad

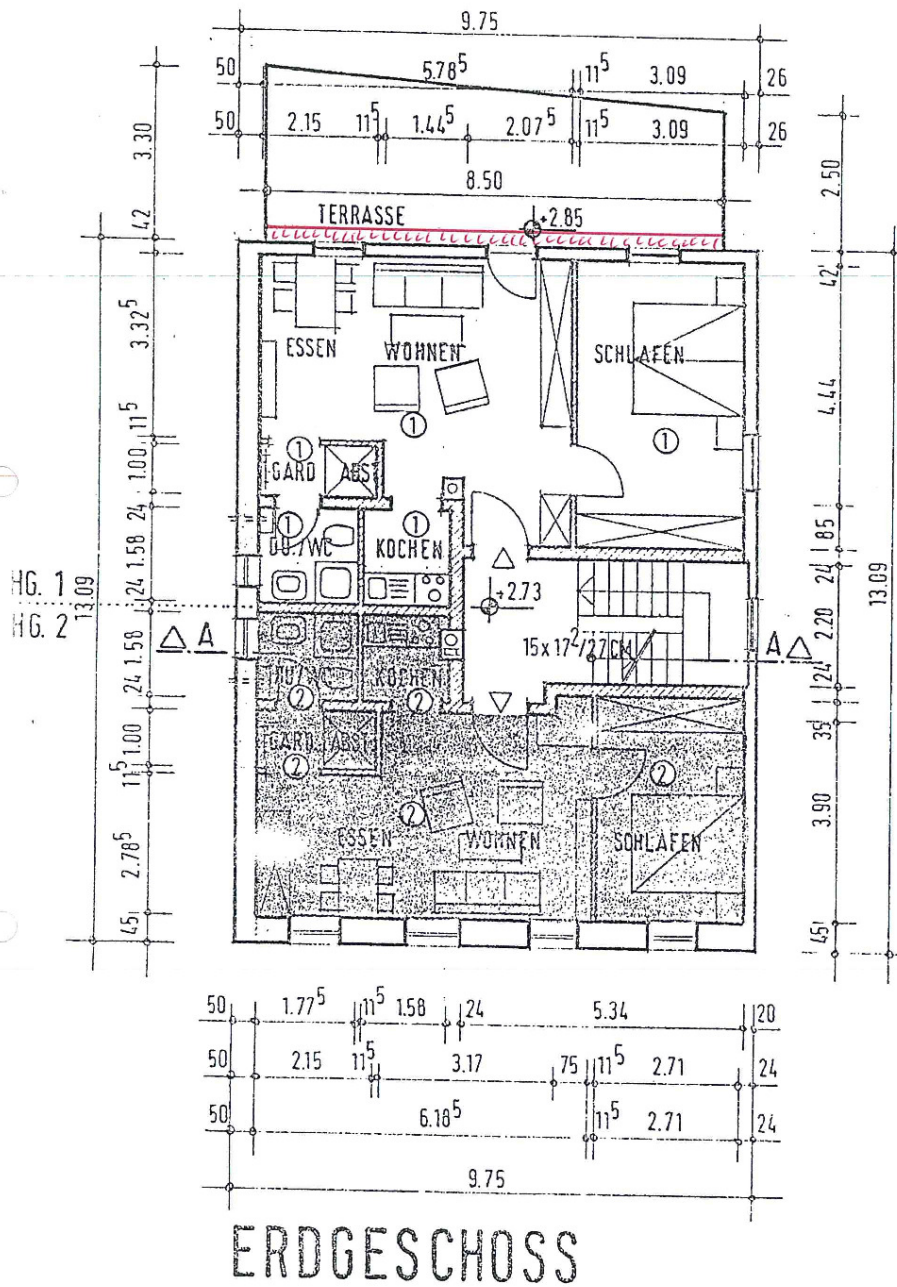
Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Zusammenfassung

Registrierungsnummer: BY-2018-002237861

Gültig bis: 28.09.2028



Gebäude

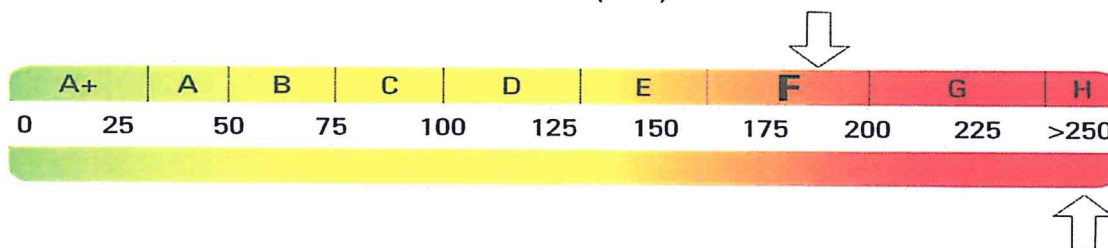
Objektnummer: 143276

Adresse	Hauptstraße 43 - 97299 Zell	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1989	
Baujahr Anlagentechnik / Baujahr Lüftung	2006	
Anzahl Wohnungen	6	
Gebäudenutzfläche (A _N)	383	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	elektrische Energie	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage zur 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 <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)	

Energieverbrauchskennwert

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

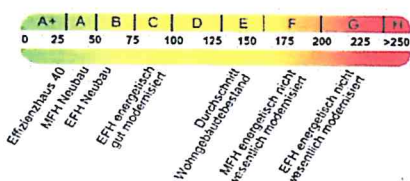
187 kWh / (m²·a)



336 kWh / (m²·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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Martin Oehme
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik

delta GmbH
Brühl 10
04109 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

28.09.2018

Datum



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 28.09.2028

Registrierungsnummer: BY-2018-002237861

1

Gebäude		Objektnummer: 143276
Adresse	Hauptstraße 43 - 97299 Zell	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1989	
Baujahr Anlagentechnik / Baujahr Lüftung	2006	
Anzahl Wohnungen	6	
Gebäudenutzfläche (A _N)	383	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	elektrische Energie	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (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 (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 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

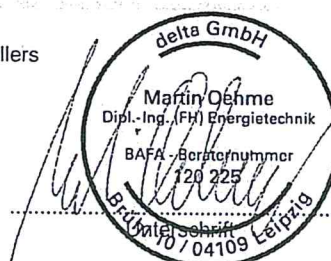
Unterschrift des Ausstellers

Martin Oehme
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik

delta GmbH
Brühl 10
04109 Leipzig

28.09.2018

Datum



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

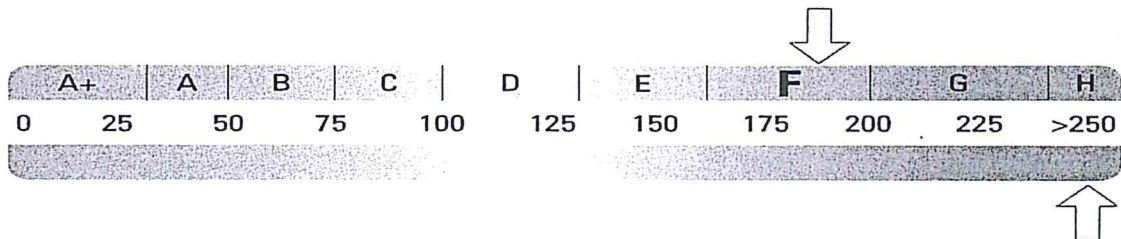
Registrierungsnummer: BY-2018-002237861

2

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

187 kWh / (m²·a)



336 kWh / (m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

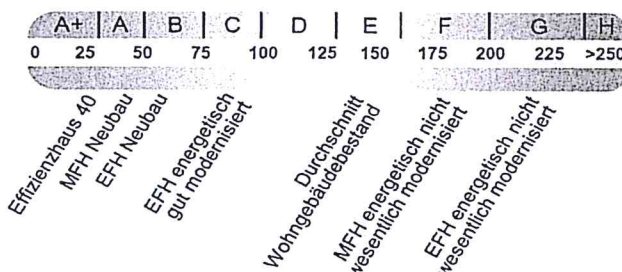
F

187 kWh / (m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Primär- energie- verbrauch [kWh/m ²]	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warm- wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Kennwert [kWh/m ²]
	von	bis						
elektrische Energie	01.01.2017	31.12.2017	346,00	70.635	12714	60816	1,05	192
	01.01.2016	31.12.2016	364,00	74.320	13378	63990	1,05	202
	01.01.2015	31.12.2015	298,00	60.010	10802	52653	1,07	166

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 Ausstellers

Registrierungsnummer: BY-2018-002237861

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. Einbindung regenerativer Energien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4 Gebäudehülle	Infrarotbilder zur Schwachstellendokumentation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>	<input 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 EEWärmeG) 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. 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 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 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.