

Exposé

Wohnung in Worms

Attraktive 2-Zimmerwohnung mit Balkon und Stellplatz in guter Wormser Lage



Objekt-Nr. OM-425368

Wohnung

Vermietung: **755 € + NK**

Ansprechpartner:
Hans Sigmund Fischer

Am Krankenhaus 48
67550 Worms
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	2.430 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	67,22 m²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	10,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	2. OG
Heizkosten	90 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 67,22 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Etagen. Das Gebäude wurde im Jahr 1995 errichtet und ist Teil einer ruhigen, sehr gepflegten Wohnanlage, die durch ihre ordentliche und angenehme Nachbarschaft überzeugt.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der durchdachte und funktionale Grundriss deutlich. Die Räume sind hell, freundlich und gut proportioniert, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen und Essen. Von hier aus gelangt man auf den schönen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist zeitlos gefliest und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. In den Wohnräumen wurde Laminat in Holzoptik verlegt, was der Wohnung eine warme und moderne Ausstrahlung verleiht.

Ein besonderes Komfortmerkmal ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der bequemes und wettergeschütztes Parken ermöglicht. Das gesamte Haus sowie die Außenanlagen befinden sich in einem sehr ordentlichen und gepflegten Zustand.

Die Wohnung eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf eine ruhige Wohnlage, eine gute Ausstattung und eine hervorragende Anbindung legen.

Ausstattung

Laminatboden in Holzoptik in den Wohnräumen

Gefliestes Badezimmer

Balkon

Tiefgaragenstellplatz inklusive

Gepflegtes Haus und Außenanlage

Baujahr 1995

gute Energieeffizienzklasse

Küche:

Die vorhandene Küche kann vom aktuellen Mieter gegen Ablöse übernommen werden (optional).

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Tierhaltung nach vorheriger Absprache möglich

Rauchen innerhalb der Wohnung strengstens untersagt

Makleranfragen unerwünscht

Lage

Die Wohnung befindet sich in sehr attraktiver Lage in Worms, in unmittelbarer Nähe zum Klinikum Worms, einem der wichtigsten Arbeitgeber der Region. Die Lage zeichnet sich durch

eine exzellente Verkehrsanbindung, eine hervorragende Infrastruktur sowie ein vielseitiges wirtschaftliches, kulturelles und freizeitbezogenes Angebot aus.

Worms zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und verbindet auf besondere Weise historisches Flair mit moderner Stadtentwicklung. Als Wirtschaftsstandort bietet Worms eine stabile Struktur mit Unternehmen aus den Bereichen Gesundheitswesen, Industrie, Logistik und Dienstleistung, wodurch die Stadt sowohl für Berufstätige als auch für Pendler äußerst attraktiv ist.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Der Hauptbahnhof Worms ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet direkte Anbindungen unter anderem nach Mainz, Ludwigshafen, Mannheim und Frankfurt am Main. Auch die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist sehr gut, sodass Berufspendler von kurzen Fahrzeiten profitieren.

Die Innenstadt von Worms mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangeboten ist schnell erreichbar. Darüber hinaus verfügt Worms über ein breit gefächertes kulturelles Angebot mit Sehenswürdigkeiten wie dem Wormser Dom, dem Nibelungenmuseum, Theatern, Konzerten sowie regelmäßigen Veranstaltungen und Festen, die das Stadtleben lebendig gestalten.

Auch der Freizeit- und Erholungswert ist hoch: Zahlreiche Grünanlagen, Spazier- und Radwege entlang des Rheins sowie Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Die Kombination aus urbanem Leben, kultureller Vielfalt und naturnaher Erholung macht diese Lage besonders lebenswert.

Das Viertel selbst überzeugt durch seine ruhige, gepflegte Wohnstruktur, kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und eine angenehme Nachbarschaft. Insgesamt handelt es sich um eine sehr gefragte Wohnlage, die Wohnen mit hoher Lebensqualität verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Grundrisse



Grundriss

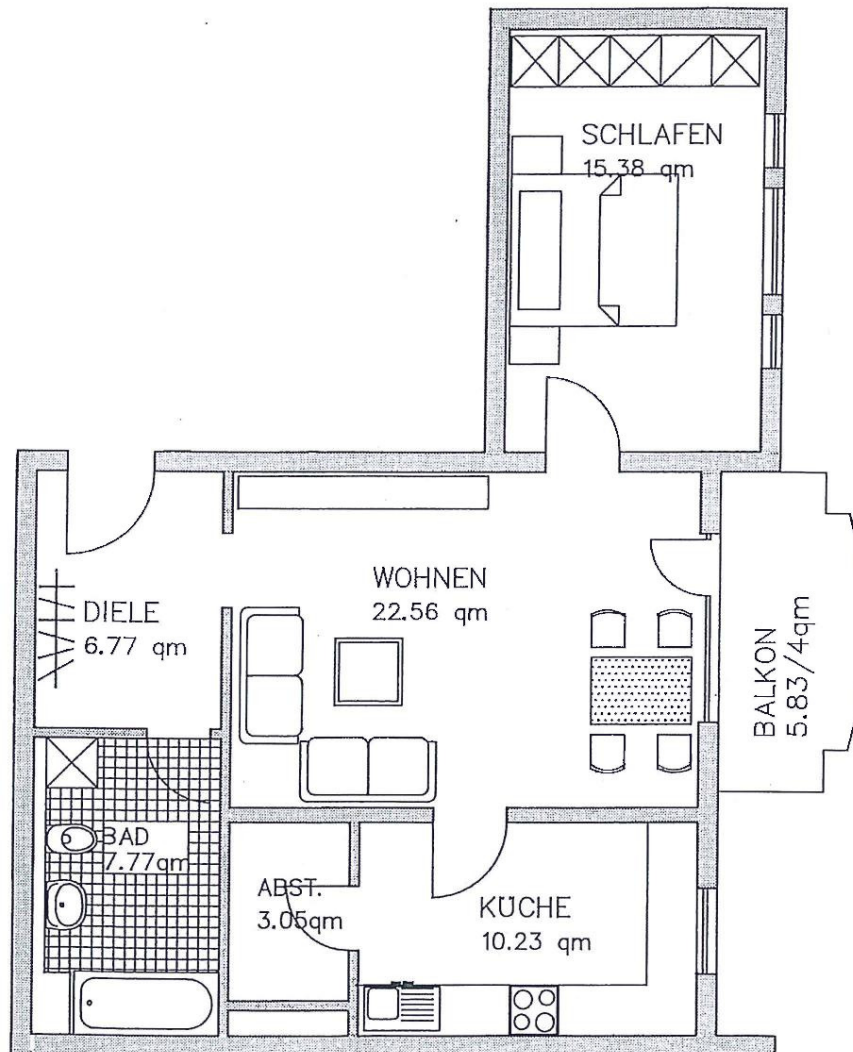
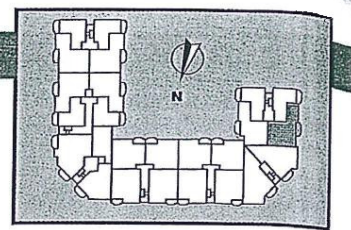
Exposé - Grundrisse

Makler 30.05.03

WOHNUNGSSCHNITT

Haus 1 - 2 ZKB

Wohnungen 2, 6, 10



2 ZKB - 67,22 qm

6

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 21.11.2018

1

Gebäude

100630014

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus > 799 m², zentrale Warmwasserbereitung, Fernwärme	Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Am Krankenhaus 48 u.a., 67550 Worms	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1995	
Baujahr Anlagentechnik	1995	
Anzahl Wohnungen	88	
Gebäudenutzfläche (A _N)	7378,980	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter 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 4**).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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
ares e-count GmbH
Franklinstr. 9-11
10587 Berlin
Mitwirkender Energieberater
SMS-Messtechnik SÜD
Herr Jens-Uwe Rörster

SMS
MESSTECHNIK SÜD

Inh. Jens-Uwe Rörster

Platanenstraße 14
12529 Schönefeld
Tel. 030 - 63 40 91 04
Fax 030 - 63 40 91 05

21.11.2008

Datum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

Endenergiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ kg/(m²·a)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert

kWh/(m²·a)

Gebäude Ist-Wert H_f

W/(m²·K)

EnEV-Anforderungswert

kWh/(m²·a)

EnEV-Anforderungswert H_f

W/(m²·K)

Endenergiebedarf „Normverbrauch“

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

- ☐ Heizung ☐ Warmwasser
☐ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- ☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

Passivhaus
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert
 Durchschnitt Wohngebäude
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

4)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs-
werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{nt}).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

³⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁴⁾ EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert



Diese Gebäude:
86,3 kWh/(m²·a)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten

- ☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Brennstoff- menge [kWh]	Anteil Warm- wasser [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
GAS	01.01.2005	31.12.2005	656912	152095	1,07	73,1	20,7	93,8
GAS	01.01.2006	31.12.2006	560147	197903	1,12	55,0	26,8	81,8
GAS	01.01.2007	31.12.2007	560892	203944	1,15	55,6	27,6	83,2
Durchschnitt								86,3

Vergleichswerte Endenergiebedarf

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

Passivhaus
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäude
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 verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

* EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

4

Erläuterungen

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten; definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude

100630014

Adresse Am Krankenhaus 48 u.a.
67550 Worms

Hauptnutzung /
Gebäudekategorie

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

☐ sind möglich

☐ sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1		Es wurde keine Gebäude-/Bestandsaufnahme
2		durchgeführt. Wir empfehlen zur energie-
3		tischen Verbesserung des Gebäudes einen
4		bedarfsorientierten Energieausweis
5		erstellen zu lassen.
<input type="checkbox"/>	weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt	

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

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kg/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller
ares e-count GmbH
Franklinstr. 9-11
10587 Berlin
Mitwirkender Energieberater
SMS Messtechnik SÜD
Herr Jens-Uwe Rörster

21.11.2008

Datum

Unterschrift des Ausstellers