

Exposé

Wohnung in Uttenreuth

Wohnen mit Ruhefaktor: Charmante 3-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-434177

Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Nina Hellwig

91080 Uttenreuth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Mietsicherheit	2.400 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	89,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ruhige, gut geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung im Hochparterre, zuvor von Eigentümern bewohnt. Komplette neuer Vinyl-Boden. Einbauküche inklusive.

Kellerraum, gemeinschaftlicher Fahrradkeller und Trockenraum sind vorhanden. Ein KFZ-Stellplatz ist inklusive. Durch die Vollwärmmedämmung kann man von moderaten Heizkosten ausgehen. Balkon/Loggia wird aktuell komplett neu gemacht, voraussichtlich bis Ende März fertig.

Ausstattung

Die Wohnanlage hat einen Vollwärmeschutz und doppelt verglaste Fenster. Der Balkon wurde komplett neu gemacht.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Ruhig gelegen in einer Seitenstraße im Erlanger Vorort Uttenreuth. Bus, Ärzte, Apotheke, Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt fußläufig erreichbar. 6km zur Erlanger Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Balkon

Exposé - Galerie



Arbeits- /Kinderzimmer



Arbeits- /Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Diele



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

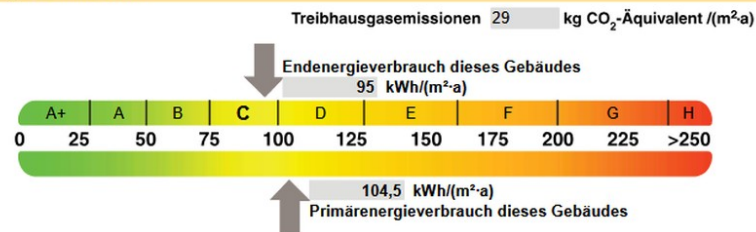
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2023-004823438

3

Energieverbrauch



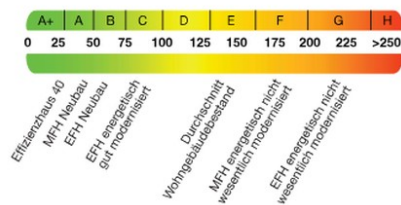
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 95 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2020	Heizöl in kWh Heizwert	1,1	142.300	0	142.300	1,1
01.01.2021	31.12.2021	Heizöl in kWh Heizwert	1,1	146.000	0	146.000	0,97
01.01.2022	31.12.2022	Heizöl in kWh Heizwert	1,1	126.100	0	126.100	1,12
01.01.2020	31.12.2022	Warmwasserzuschlag	1,1	117.216	117.216		

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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.

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss