

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Erstbezug nach Renovierung – Helle 1-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz | Top-Anbindung Fürther Straße



Objekt-Nr. OM-437553

Wohnung

Vermietung: **654 € + NK**

Ansprechpartner:
Sandra Dorny

Fürther Strasse 271
90429 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	1,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	33,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Nebenkosten	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.962 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine frisch renovierte 1-Zimmer-Wohnung in sehr guter Lage in Nürnberg (Fürther Straße 271). Die Wohnung wird erstmals nach der Renovierung bezogen und ist sofort verfügbar. Durch die hervorragende Anbindung an die U-Bahn sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten direkt in der Umgebung eignet sich die Wohnung ideal für Singles, oder Pendler.

Ausstattung / Highlights

1-Zimmer-Wohnung

Erstbezug nach Renovierung

Heller Wohn- und Schlafbereich

Tiefgaragenstellplatz

Eigenes Kellerabteil

Sehr gute U-Bahn- und Busanbindung

Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Gute Infrastruktur

Sofort bezugsfertig

Diese Wohnung ist ideal für alle, die eine kompakte, moderne Wohnung mit hervorragender Verkehrsanbindung und sehr guter Infrastruktur in Nürnberg suchen.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht mit kurzer Vorstellung.

Ausstattung

Zur Vermietung steht eine frisch renovierte 1-Zimmer-Wohnung in sehr guter Lage von Nürnberg, Fürther Straße 271. Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und wird erstmals nach Renovierung bezogen. Sie eignet sich ideal für Singles, oder Pendler, die eine gut angebundene und praktische Stadtwohnung suchen.

Der helle Wohn- und Schlafbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und Arbeiten. Durch den funktionalen Grundriss lässt sich der Raum optimal möblieren und vielseitig nutzen.

Eine neue Einbauküche inkl. Elektrogeräte und Spülmaschine ist enthalten. Der Balkon bietet einen Blick in den grünen Innenhof.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zur Wohnung und ermöglicht komfortables Parken direkt im Haus – ein großer Vorteil in dieser zentralen Lage. Zusätzlich steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Besichtigung / Anfrage

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht.

Bitte stellen Sie sich kurz vor und geben Sie idealerweise folgende Informationen an:

Anzahl der einziehenden Personen

Beruf / Arbeitgeber

Telefonnummer für den Besichtigungstermin am 22.03.2026.

Aufgrund der hohen Nachfrage können nur Anfragen berücksichtigt werden, die diese Angaben enthalten.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Lage

Top-Lage mit hervorragender Infrastruktur

Die Wohnung liegt an der Fürther Straße, einer der wichtigsten Verkehrsachsen im Nürnberger Westen. Die U-Bahn sowie mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt, zur Universität sowie zu vielen großen Arbeitgebern.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar. Damit bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbanem Leben und kurzer Wege im Alltag.

Auch Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, wie z.B. div. Stadtparks, oder der Wöhrdersee, befinden sich in der Umgebung. Grünflächen und Spaziermöglichkeiten sorgen für eine gute Lebensqualität trotz der zentralen Lage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	95,10 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Wohn- Schlafbereich



Diele

Exposé - Galerie



Hausgang



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Balkonsicht

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 28.12.2018

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Fürther Strasse 271, 90429 Nürnberg		
Gebäudeteil	Hauptgebäude		
Baujahr Gebäude	1995		
Baujahr Anlagentechnik	2006		
Anzahl Wohnungen	186		
Gebäudenutzfläche (A _N)	9655,2 m²		
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 **Energiebedarfes** 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:

Delta-1 Messdienst
Energieberater Peter Semelka
Schützenstrasse 11
90562 Heroldsberg

29.12.2008

Datum

P. Semelka

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ kg/(m²a)



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

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert kWh/(m²a)

EnEV-Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_T' W/(m²K)

EnEV-Anforderungswert H_T' W/(m²K)

Endenergiebedarf

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 berücksichtigt

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

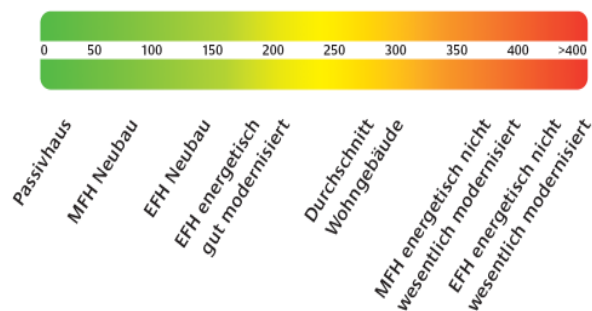
- ☐ Heizung ☐ Warmwasser
☐ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

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

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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_N).

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)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert



Dieses Gebäude:

95,1 kWh/(m²a)



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		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Fernwärme	01.06.2004	31.05.2005	952920	171526	1,01	81,7	17,8	99,5
Fernwärme	01.06.2005	31.05.2006	901880	162338	0,98	75,1	16,8	91,9
Fernwärme	01.06.2006	31.05.2007	737750	132795	1,28	80,2	13,8	94,0
Durchschnitt								95,1

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

1)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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/(m²a) 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_{Nl}) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

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 sind auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärme-gewinne 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 Ressourcen und 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

Adresse	Fürther Strasse 271, 90429 Nürnberg	Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Mehrfamilienhaus
----------------	--	--	------------------

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

☒ sind möglich ☐ sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
	Wärmeerzeugung	Solare Heizungsunterstützung
	Warmwasserbereitung	Solare Brauchwarmwasserbereitung
	Warmwasserbereitung	Energiesparende Warmwasserzirkulation

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern			
Primärenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kg/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller

Delta-t Messdienst
Energieberater Peter Semelka
Schützenstrasse 11
90562 Heroldsberg

29.12.2008

Datum

P. Semelka

Unterschrift des Ausstellers