

Exposé

Wohnung in Erlangen-Tennenlohe

Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, 2 WCs & Luxusbad-barrierefreiem Zugang



Objekt-Nr. OM-439150

Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Mohammadreza Zoharian Esfahani

Saidelsteig 3
91058 Erlangen-Tennenlohe
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	303 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seidelsteig 3, Erlangen-Tennenlohe

Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung in Tennenlohe überzeugt durch modernes Design, durchdachte Raumaufteilung und erstklassigen Wohnkomfort.

Die Wohnung befindet sich im Erstbezug nach Sanierung und wurde mit viel Liebe zum Detail auf einen modernen Standard gebracht – ideal für alle, die ohne Aufwand direkt einziehen möchten.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung und sorgt für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Ein besonderes Highlight ist das hochwertige Badezimmer mit barrierefreier Dusche und eleganter Glaswand. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – insgesamt 2 WCs, was den Wohnkomfort deutlich erhöht.

Dank Aufzug und barrierefreiem Zugang eignet sich die Wohnung für jede Lebensphase – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger- bereit für den Erstbezug und Provisionsfrei. Sie Sparen 13.500 € Maklerprovision

Bei Interesse können Sie sich gerne telefonisch melden

+49176 222 98 578.

Ausstattung

✧ Ausstattung

- Kernsanierte Wohnung
- 3 Zimmer mit durchdachter Raumaufteilung
- Balkon
- Modernes Badezimmer mit barrierefreier Dusche & Glaswand
- Zusätzliches separates Gäste-WC (insgesamt 2 WCs)
- Barrierefreier Zugang
- Aufzug im Gebäude
- Hochwertige Ausstattungsdetails
- Helle und freundliche Wohnräume

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage im Erlanger Stadtteil Tennenlohe, genauer in der Straße Seidelsteig 3.

Tennenlohe zeichnet sich durch eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung aus. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Nähe zur Natur – insbesondere zum Tennenloher Forst – lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein.

Durch die verkehrsgünstige Lage besteht eine hervorragende Anbindung an die Erlanger Innenstadt sowie an die Städte Nürnberg und Fürth. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



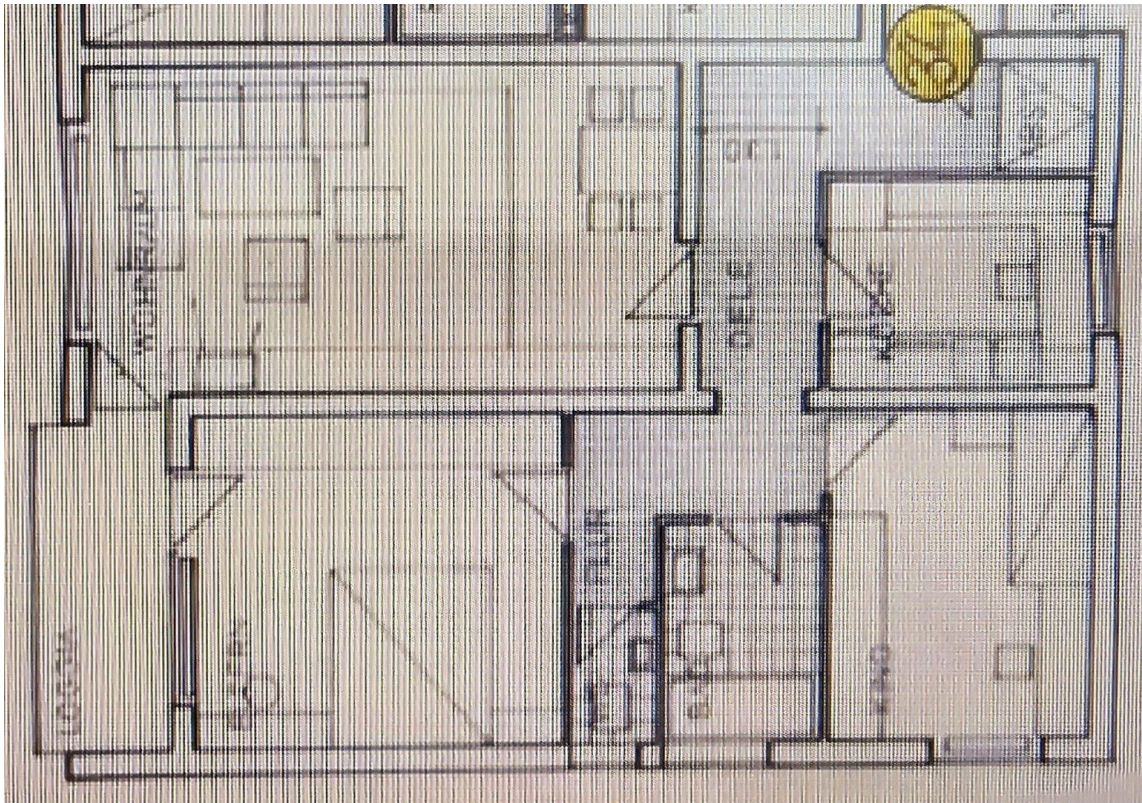
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

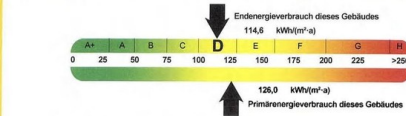


Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer² BY-2018-002145392 3

Energieverbrauch

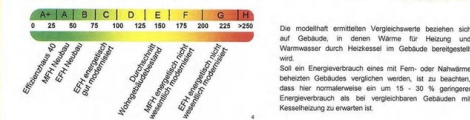


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 114,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energetische Energie ¹	Primärenergiefaktor ²	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
	01.11.2014	31.10.2017	Heizöl	1,10	1473070	344568	1128502	1,05

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Nutzfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
E_g: Erdgas; E_gW: Erdgas mit Wärmepumpe; E_gW+ST: Erdgas mit Wärmepumpe und Solarthermie; E_gW+ST+PV: Erdgas mit Wärmepumpe und Solarthermie mit Photovoltaik; E_gW+ST+PV+S: Erdgas mit Wärmepumpe und Solarthermie mit Photovoltaik und Speicher

Hilfsmittel Software: H5 Verbrauchspann 2.2.20

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erläuterungen 5

Ansatz Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Auslastung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf dem Gebäudeteil zu beschreiben, 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.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier 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 Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Witterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Verluster“ (Erkennung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energieerzeugung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes festgelegt angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umlaufungs fläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umlaufungsflächen (Außenwände, Dächer, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungen. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Wärmeenergiebedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Hilfsmittel Software: H5 Verbrauchspann 2.2.20

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Einsparmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

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 Wohnheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mittels 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 Wohnheiten stark differieren, was bis von der Lage der Wohnheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängt.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei Datenreihen, 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 eingerechnet sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mittels von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Der Endenergieverbrauch ist die Pflicht in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

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 keine Angaben innerhalb dieser ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer ² BY-2018-002145392 4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	Geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeugung	Öl-Brennwert-Kessel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wärmeverteilung	Elektronisch geregelte Pumpe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärwasserbereitung	Solare Brauchwasserbereitung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: Delta+Messdienst Wenzel GmbH, Energieberater Peter Semelka
Sportplatzweg 8, 90562 Heroldsberg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Hageroth Software, 90 Werkzeuge 3.3.16

Berechnungsunterlagen Seite -1-

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Saigoldsteig 3
 PLZ / Ort: 91058 Erlangen
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude
 Nutzfläche: 4490,90 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 3709,00 m²
 Verhältnisfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 58

Energieverbrauch

Energieträger: Heizöl
 Einheit: kWh Heizwert
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh_H

Abrechnungsbeginn	Abrechnungsende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh _H	kWh	kWh	%	kWh	%
01.11.2014	31.10.2015	478220	478220	365360	76,4	112860	23,6
01.11.2015	31.10.2016	453280	453280	335427	74,0	117853	26,0
01.11.2016	31.10.2017	542170	542170	426314	79,0	115856	21,0

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 91058
 Ort: Erlangen

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.11.2014 - 31.10.2017
 Kennwert: 114,8 kWh/(m² a)

Hageroth Software, 90 Werkzeuge 3.3.16

Gebäude: Saigoldsteig 3, 91058 Erlangen