

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nürnberg

Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung am Wöhrder See – ruhig wohnen, schnell in der City



Objekt-Nr. OM-451312

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Agata Trzcinski

Thumenberger Weg 17
90491 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	120 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Koffer auspacken, fertig. Diese vollständig möblierte 65 m² Erdgeschosswohnung am Thumenberger Weg richtet sich an alle, die sofort und ohne Aufwand in Nürnberg wohnen wollen – ob Berufseinsteiger, Expat oder Pendler mit Zweitwohnsitz.

Die Wohnung

Hell geschnittener Wohnbereich mit Blick ins Grüne, durchgängigem Boden in heller Holzoptik und hochwertiger Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen und Spülmaschine. Das Badezimmer mit bodenebener Dusche, Badewanne und Schieferfliesen ist im gleichen Designkonzept gehalten. Alle Räume sind vollständig und hochwertig möbliert – Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche sind bezugsfertig ausgestattet.

Die Lage

Wöhrder See und Pegnitztal fußläufig erreichbar. Innenstadt und Hauptbahnhof per S-Bahn in ca. 10 Minuten. A3 und A9 für Pendler gut angebunden. Nahversorgung direkt im Viertel.

Ausstattung

Die Wohnung ist vollständig möbliert und bezugsfertig – Koffer auspacken genügt.

Das Wohnzimmer ist mit Couch, Couchtisch, TV und Schreibtisch ausgestattet, das Schlafzimmer mit einem komfortablen Doppelbett (180 cm) und großzügigem Kleiderschrank. Die Einbauküche mit Induktionskochfeld, hochgesetztem Backofen, integrierter Spülmaschine und Tresen ist vollständig mit Geschirr und Küchenutensilien ausgestattet. Eine Waschmaschine ist vorhanden.

Zum Mietumfang gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil zur zusätzlichen Lagerung sowie gute Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld der Wohnung.

Haustiere herzlich willkommen – der Wöhrder See mit seinen ausgedehnten Uferwegen und Grünflächen liegt fußläufig vor der Tür und macht die Lage für Hundebesitzer besonders attraktiv.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Angaben gemäß § 5 TMG

Steinbacher Grundbesitz GmbH

Prinzenruhweg 9

83707 Bad Wiessee

Vertreten durch

Quirin Steinbacher, Geschäftsführer

Registereintrag

Eintragung im Handelsregister

Registergericht: Amtsgericht München

Registernummer: HRB 260477

Zuständige Kammer

IHK München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Lage

Der Thumenberger Weg liegt im ruhigen Nürnberger Osten, an der Grenze zwischen den begehrten Stadtteilen Erlenstegen und St. Jobst – nur 4,5 km zur Nürnberger Altstadt und zum Hauptbahnhof. Neubau Kompass

Der größte Vorteil der Lage ist der unmittelbare Zugang zur Natur: Der Wöhrder See ist als Artenschutzzone eine echte Naturoase mitten in der Stadt – die Grünanlage lädt zum Joggen, Radfahren und Picknicken ein, am Norikus kann man bei mildem Wetter schwimmen. Über den Pegnitztalradweg sind die weitläufigen Wiesen und Wälder des Naturschutzgebiets Pegnitztal Ost direkt erreichbar. Neubau Kompass

Die Nahversorgung ist fußläufig gedeckt: ALDI, Bäcker und Ärzte sind wenige Gehminuten entfernt. Mehrere Buslinien sind direkt vor der Haustür erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 31.07.2035

Registriernummer: BY-2025-005879612

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Thumberger Weg 17, 90491 Nürnberg		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1910		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2011		
Anzahl der Wohnungen	11		
Gebäudenutzfläche (A _N)	744 m ²	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
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 Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- 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 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

 **senercon**

SEnerCon GmbH
Kristina Werner, Dipl.-Ing. (FH)
Hochkirchstr. 11
10829 Berlin

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 31.07.2025

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

²Mehrfachangaben möglich

³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: _____

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in

Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f.g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁴ :	Anteil EE ⁵ der Einzel- anlage:	Anteil EE ⁵ aller Anlagen ⁶ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁷ :			<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁹ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁷ :	<input type="text"/>

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut
modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

⁶ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁷ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁸ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in

einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Über-

gangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² Mehrfachnennungen möglich

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen