

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Erstbezug nach Modernisierung!! 3 Zimmer Top Lage!!



Objekt-Nr. OM-462152

Wohnung

Vermietung: **1.270 € + NK**

90449 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	3.870 €
Etagen	8	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	97,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	96,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	270 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige, helle 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in ruhiger Wohnanlage

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer weitläufigen, grünen und insgesamt sehr familienfreundlichen Wohnanlage. Als erstes gelangt man in die 11 m² große Diele, die als großzügiger Empfangs- oder auch als Ess- oder Spielbereich genutzt werden kann. Aus der Diele kann man direkt Wohnzimmer, Kinderzimmer, Küche sowie einen größeren Abstellraum betreten. Über einen Flur erreicht man das Schlafzimmer sowie die Sanitäranlagen: ein Tageslichtbad mit Platz für Waschmaschine und Trockner und ein separates WC. Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone: ein 10 m² großer aus dem Jahr 2018 mit Südausrichtung zum Entspannen am Nachmittag und ein kleinerer Ostbalkon für den Morgenkaffee oder als Kräuterbalkon. Den letzteren erreicht man über die große Küche, die auch Platz für eine Essecke bietet. Alle Räume haben einen guten Schnitt, der vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten erlaubt.

Die Wohnung liegt im Hochparterre, sodass die Kellerräume (Kellerabteil, Fahrradraum, Trockenraum) schnell und leicht zu erreichen sind.

Sie würden in eine beinahe vollständig renovierte Wohnung einziehen. Aktuell werden das Bad und die Toilette kernsaniert und bekommen eine hochwertige, moderne Ausstattung. Der Küchenboden wird gefliest. Die Wände werden frisch gestrichen. Die Fenster wurden vor ca. 5 Jahren erneuert. Der Stromkasten enthält bereits den FI-Schalter.

Das Objekt wurde in den letzten Jahren laufend modernisiert:

Neue Fenster (2020)

Großer Südbalkon neu angebaut (2018)

Fassadensanierung (2018)

FI-Schutzschalter nachgerüstet (2021)

Aktuell werden die Rohrleitungen in Bad und Küche komplett erneuert. Im Zuge dessen erhält das Badezimmer eine umfassende Modernisierung mit neuer Ausstattung und modernem Fliesen. In der Küche werden auch neue Bodenfliesen verlegt. Damit befinden sich insbesondere Bad und Küche technisch und optisch auf einem zeitgemäßen Stand.

Kurzüberblick:

Helle, - großzügige 3-Zimmer-Wohnung

Gepflegte, ruhige Wohnanlage mit viel Grün und Spielplatz

Großer Südbalkon (ca. 10 m²) plus zusätzlicher Balkon an der Küche

Tageslichtbad und separates WC

Erneuerung der Rohrleitungen in Bad und Küche

Neu saniertes Bad

Neue Bodenfliesen in der Küche

Neue Fenster (2020), Fassade saniert (2018)

FI-Schutzschalter (2021)

Ausstattung

Die Muster sind KI generiert!!

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen 30er-Zone mit sehr guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Lebensmittelmärkte, Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte und Friseure – sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die nächste Parkanlage liegt nur etwa 2 Gehminuten entfernt.

Fußläufig binnen kürzester Zeit erreichbar:

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahnhof Nürnberg-Stein: ca. 8 Minuten

U-Bahnhof Röthenbach: ca. 8 Minuten

Bushaltestelle Tauberstraße: ca. 1 Minute

Bushaltestelle Feuchtwanger Straße: ca. 4 Minuten

Bushaltestelle Rangaustraße: ca. 9 Minuten

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten:

Birkenwald: ca. 2 Minuten

Main-Donau-Kanal: ca. 7 Minuten

Faberwald: ca. 20 Minuten

Bildungseinrichtungen:→

Grundschule Birkenwald: ca. 7 Minuten

Robert-Bosch-Mittelschule: ca. 7 Minuten

Kindertagesstätten Hauchstraße, Maria am Hauch, Weiltinger Straße: ca. 6, 7 und 3 Minuten

Einkaufsmöglichkeiten (täglicher Bedarf):

Röthenbach-Center und Penny: ca. 8 Minuten

REWE: ca. 10 Minuten

Lidl: ca. 15 Minuten

Mit dem Auto:

Südwesttangente: ca. 4 Minuten

Forum Stein: ca. 5 Minuten

Kristall Palm Beach: ca. 7 Minuten

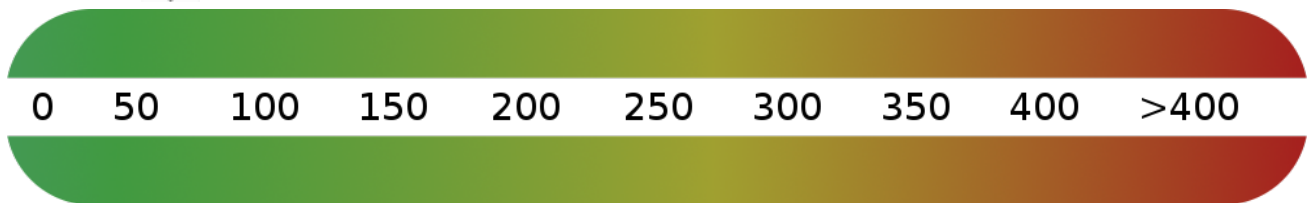
Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und sehr guter Infrastruktur mit kurzen Wegen in alle Richtungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	65,90 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Flur / Eingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkkon

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche alt



Küche Muster

Exposé - Galerie



Flur



WC früher

Exposé - Galerie



WC bei Einzug MUSTER



Exposé - Galerie



Bad bei Einzug MUSTER

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 14.03.2029

Registriernummer ² BY-2019-002592193

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Weiltinger Strasse 6, 90449 Nürnberg		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1970		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	?		
Anzahl Wohnungen	18		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.783,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizwerk, fossil		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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 der EnEV, 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

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-t-Messdienst Wenzel GmbH
Energieberater Peter Semelka
Sportplatzweg 6
90562 Heroldsberg

P. Semelka

15.03.2019
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; der Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

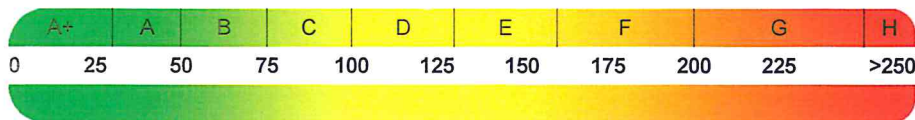
Registriernummer ²

BY-2019-002592193

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert

kWh/(m²·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert

W/(m²·K)

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

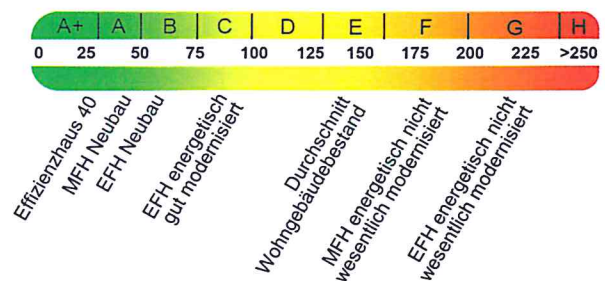
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

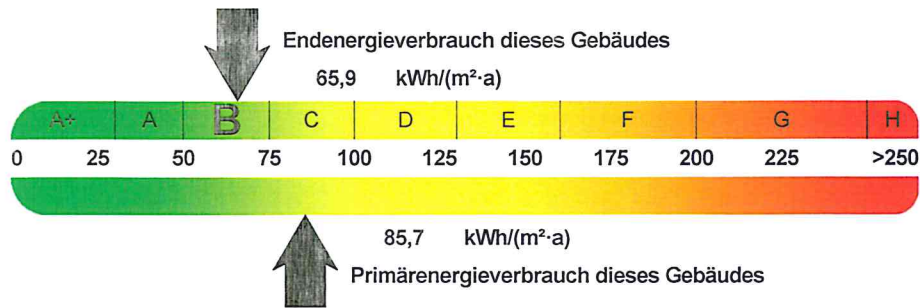
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2019-002592193

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

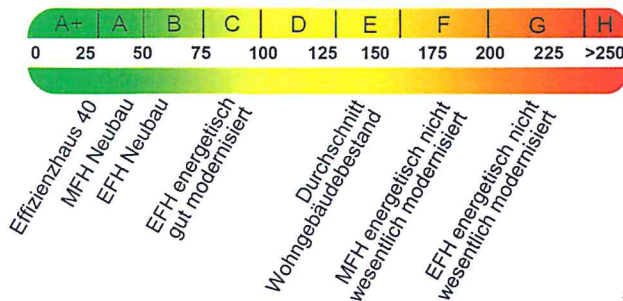
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

65,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2018	Heizwerk, fossil	1,30	331873	83853	248020	1,08

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche 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

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BY-2019-002592193

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 eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung 18 cm WLG 040	<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.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Delta-t-Messdienst Wenzel GmbH, Energieberater Peter Semelka
Sportplatzweg 6, 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