

# Exposé

## Wohnung in Würzburg

**Würzburg- 4-Zi, sehr hell, gr. Balkon, Garage, Stellplatz  
ab 1.8.**



Objekt-Nr. OM-465626

### Wohnung

Vermietung: **1.550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Elisabeth Bieber

97080 Würzburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	240 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.650 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist sehr hell, da große Fenster - teilweise mit wunderschönem Blick auf die Festung, hat einen sehr großen Balkon mit Südwest-Ausrichtung (ab Mittag Sonne!), den man auch als Terrasse bezeichnen könnte. Wohn- und Esszimmer mit Blick auf den Main und beide mit Eichenparkett im Fischgrätmuster verlegt. Die restlichen Schlafzimmer sind mit Laminat in Eichenoptik verlegt. Momentan dient das Wohnzimmer als Kinderzimmer für zwei Kinder (siehe Bilder). Zur Wohnung gehört eine sehr große Garage, die mehr Platz bietet als nur für ein Auto (Fahrräder, Getränkekästen, etc.) und ein Stellplatz vor der Garage, sowie ein großes Kellerabteil.

## Ausstattung

Die vorhandene Einbauküche verbleibt in der Wohnung. Einige Einrichtungsgegenstände können nach Absprache mit den jetzigen Mietern gerne übernommen werden, so z.B. ein großer Kleiderschrank im Schlafzimmer und div. Möbel.

Die Wohnung ist sehr gepflegt.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Gewünschter Einzug wäre zum 01.08., kann evtl. jedoch auch um ein paar Wochen nach vorn oder hinten verschoben werden.

## Lage

Die Wohnung liegt direkt an der Löwenbrücke auf der stadttäueren Seite. Die Innenstadt ist in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen, es gibt aber auch direkt vor der Tür eine Straßenbahnhaltestelle. Außerdem sind fußläufig diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, etc. Durch die Nähe zum Main ist man auch direkt am Ufer des Mains mit den Fahrradwegen - also perfekt für Wochenendausflüge. Ruderverein, Reitsport und Uni-Sportgelände liegen in der selben Straße.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche mit Balkon

# Exposé - Galerie



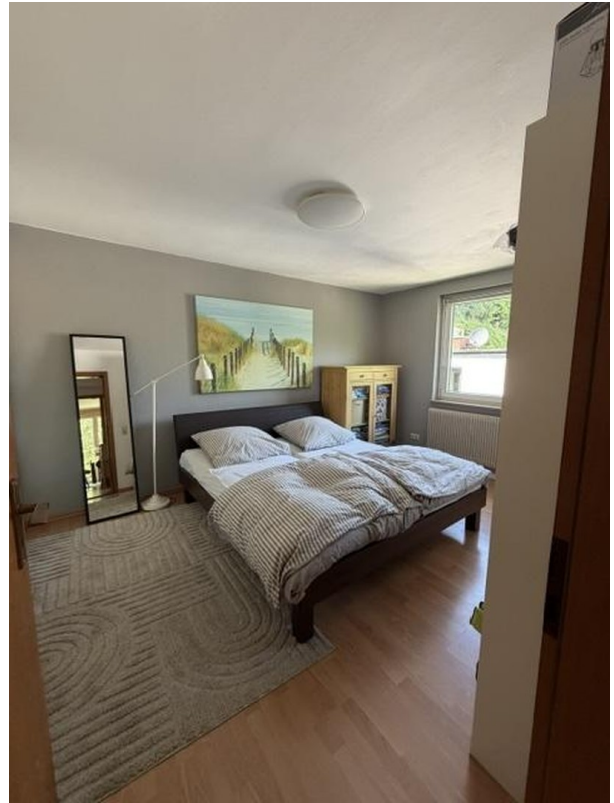
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



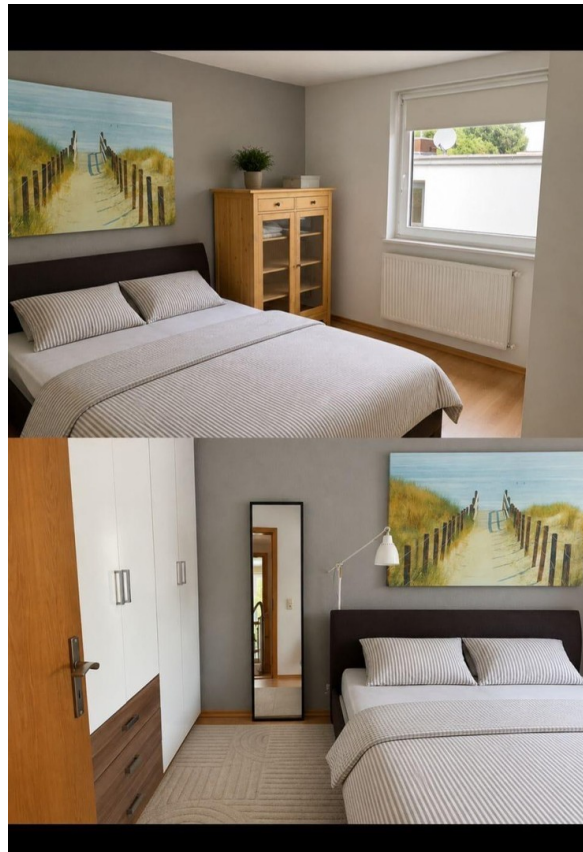
Flur



SZ



# Exposé - Galerie

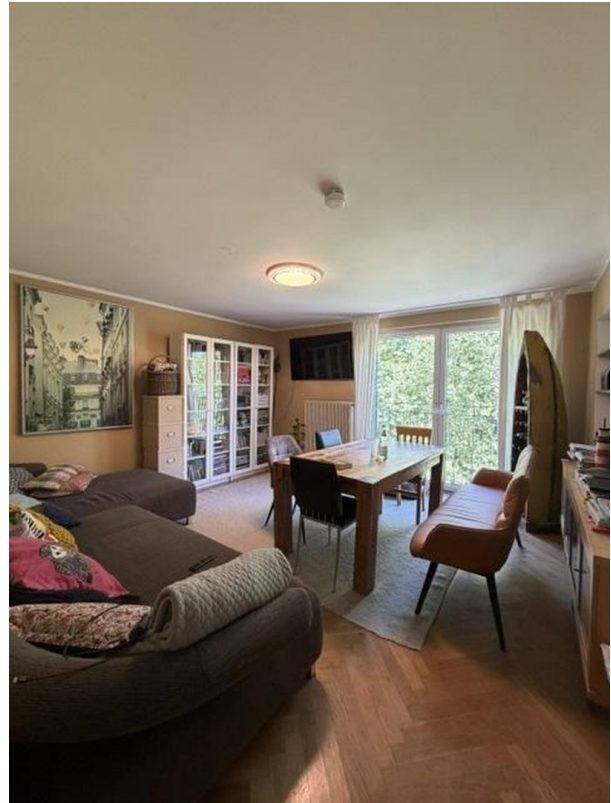


kann übernommen werden

# Exposé - Galerie



Ki-Zi



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Einbauregal



Bad mit Wanne

# Exposé - Galerie



momentan Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



aufgeteilt Mädchenteil



und Jungenteil



# Exposé - Galerie



kleiner Flur

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Zusammenfassung

Registrierungsnummer: BY-2017-001507933

Gültig bis: 28.10.2027



## Gebäude

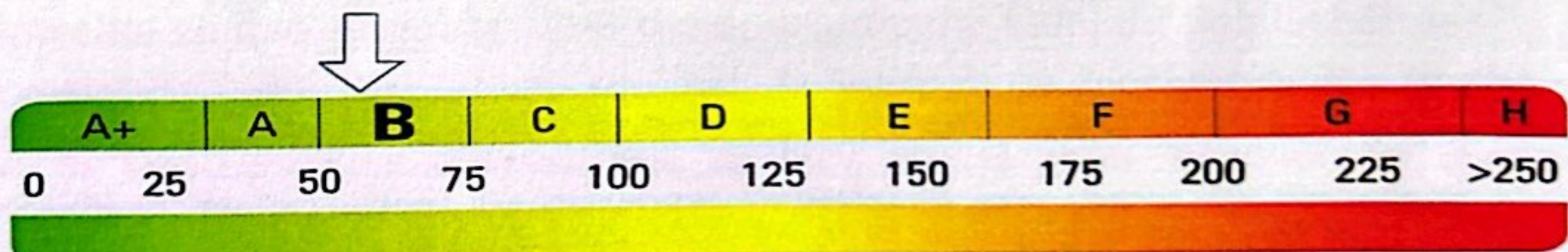
Objektnummer: 137157

Adresse	Mergentheimer Straße 24 - 97082 Würzburg		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1953		
Baujahr Anlagentechnik / Baujahr Lüftung	2000 bis 2017		
Anzahl Wohnungen	11		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1080	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage zur Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

## Energieverbrauchskennwert

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

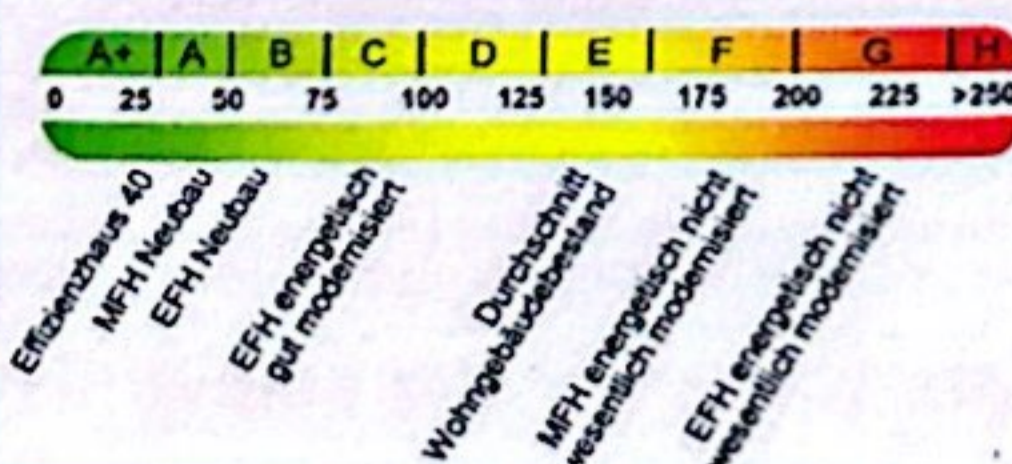
57 kWh / (m<sup>2</sup>·a)



62 kWh / (m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



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.

## 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

Martin Oehme  
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik

delta GmbH  
Brühl 10  
04109 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

27.10.2017

Datum



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Gültig bis: 28.10.2027

Registrierungsnummer: BY-2017-001507933

1

Gebäude		Objektnummer: 137157
Adresse	Mergentheimer Straße 24 - 97082 Würzburg	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1953	
Baujahr Anlagentechnik / Baujahr Lüftung	2000 bis 2017	
Anzahl Wohnungen	11	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1080	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf   (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 der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 3). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 3).

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 2 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

Martin Oehme  
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik

delta GmbH  
Brühl 10  
04109 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

27.10.2017

Datum



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

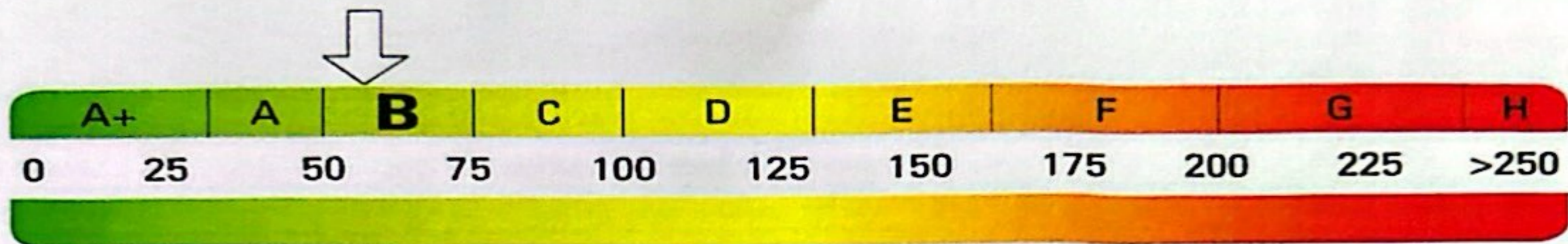
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: BY-2017-001507933

2

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
57 kWh / (m<sup>2</sup>·a)



62 kWh / (m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

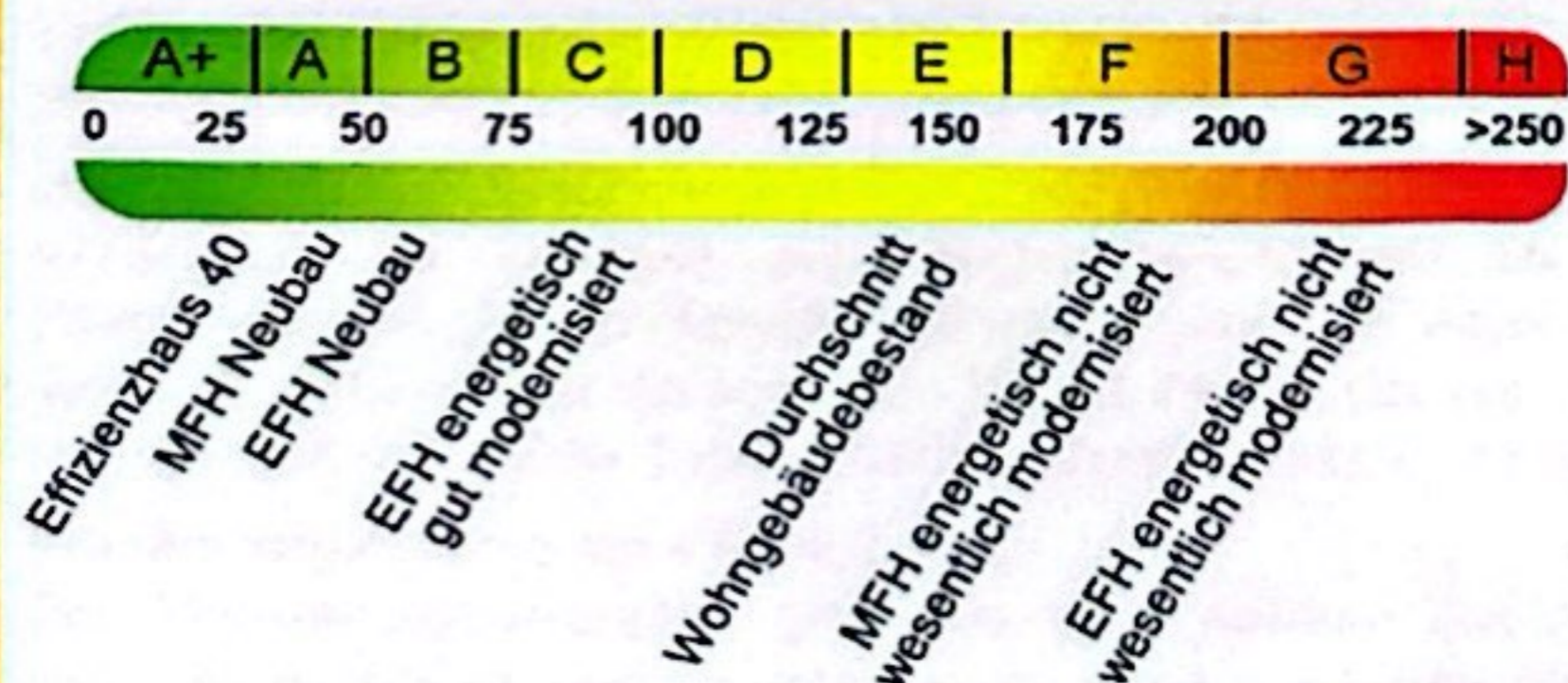
**B**

57 kWh / (m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Primär- energie- verbrauch [kWh/m <sup>2</sup> ]	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warm- wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Kennwert [kWh/m <sup>2</sup> ]
	von	bis						
Erdgas H	01.01.2016	31.12.2016	53,00	51.111	9200	43168	1,03	48
	01.01.2015	31.12.2015	55,00	52.037	9367	44804	1,05	50
	01.01.2014	31.12.2014	79,00	69.992	12599	64855	1,13	72

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



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.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Empfehlungen des Austellers

Registrierungsnummer: BY-2017-001507933

3

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Nr. Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen	
		in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme
1 Außenwände	Wärmedämmverbundsystem anbringen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Fenster	U-Wert prüfen, ggf. Verglasung erneuern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Heizung	ggf. Einbindung regenerativer Energien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4 Dachfläche	ggf. Wärmedämmung installieren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Gebäudehülle	Infrarotbilder zur Schwachstellendokumentation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

## Erläuterungen zum Energieausweis

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

### Endenergieverbrauch – Seite 2

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 Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe 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 Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

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

### Primärenergieverbrauch – Seite 2

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis auf Seite 2 zu entnehmen.

### Vergleichswerte – Seite 2

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 Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.