

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Mannheim

**Neu saniert: Premium-4er-WG MA-Neckarstadt:Voll  
möbliert & All-Inclusive/@Studis&Young Professionals**



Objekt-Nr. OM-466129

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sven

Zeppelinstraße 42  
68169 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1928	Mietsicherheit	1.000 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmetermin	15.07.2026
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gesamtmiete (Pauschale): 550,00 € (Fixpreis inkl. Strom, Heizung, WLAN & SAT-TV)

Wohnungsgröße gesamt: 83 m<sup>2</sup>

Besichtigung: Sonntag, 28.06.2026 (nach Terminabsprache)

Das Konzept – Modernes Co-Living ohne Kompromisse:

Wir gründen eine neue 4er-WG nach umfassender Sanierung. Vergiss abgewohnte Zweck-WGs: Von den Böden über das komplett neue, moderne Badezimmer bis zu den Möbeln ist alles im Erstbezug. Einziehen, auspacken, wohlfühlen.

Hinweis zu den Fotos & aktuellen Stand:

Die Sanierung ist in den letzten Zügen – auf den Bildern wird noch gearbeitet. Es sind aktuelle Vorab-Fotos von der Baustelle. Bis zum Einzug ist alles bezugsfertig und blitzblank geputzt. Bei der Besichtigung am 28. Juni kannst du dir vor Ort selbst ein Bild machen.

## Ausstattung

Erstmal vorab: Die Wohnung ist frisch & voll möbliert.

- Dein Zimmer (Vollständig & platzclever ausgestattet):

Die Zimmer sind optimal ausgemessen und bieten dank durchdachter Möblierung alles, was du brauchst:

Ergonomisch: Höhenverstellbarer Schreibtisch und Bürostuhl – ideal für Homeoffice/Lernen.

Komfortabel: Neue Taschenfederkernmatratze inkl. Hygiene-Schoner, Bettgestell und geräumiger Kleiderschrank.

- Die Ausstattung Highlights (Wohnung & Küche):

Küche voll ausgestattet: Große Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle, Geschirrspüler sowie moderner Backofen mit Umluft und Cerankochfeld, im charmanten Stil-Mix. Wäsche-Bereich: Separate Waschmaschine UND separater Trockner in der Wohnung (kein langes Warten wie bei Kombigeräten).

- Nagelneues Bad: Frisch saniert, modern gefliest und absolut sauber.

- Multimedia: Schnelles WLAN ab Tag 1 aktiv; großer Smart-TV mit SAT-Anschluss im Gemeinschaftsbereich.

- Das 5. OG & Bonus-Dachboden:

Ok, die Wohnung liegt im 5. OG ohne Aufzug (dein tägliches Workout)... Dafür genießt du absolute Privatsphäre und Ruhe ohne Nachbarn über dir. Zudem habt Ihr keinen Ärger mit "geparkten Schuhen" vor der Tür - Hier kommt niemand vorbei ;-)

Der Clou: Direkt gegenüber der Wohnungstür liegt ein großer Dachspeicher als Trockenraum. Deine Wäsche trocknet an der Luft, ohne dass ein feuchter Ständer in deinem Zimmer steht.

Grüne Oase mitten in der Stadt (Der Innenhof):

Ein echtes Highlight: Der weitläufige, gepflegte Innenhof ist abgeschlossen und nur für Bewohner zugänglich. Absolut ruhig, mit Bänken im Grünen, Vogelzwitschern und Blumenduft im Sommer – der perfekte Rückzugsort zum Abschalten.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Die Miete ist eine echte Pauschale. Sie deckt Grundmiete, Möbel, Heizung, Wasser, Strom, Müll, WLAN und SAT-TV ab. Keine jährliche Abrechnung, keine Nachzahlungen – maximale Planungssicherheit.

Wen wir suchen:

Ein entspannter, erwachsener Rückzugsort. Wir suchen Masterstudierende, Promovierende oder Berufseinsteiger (Young Professionals), die Wert auf Sauberkeit und ein respektvolles und tolerantes Miteinander legen.

Interesse am Besichtigungstermin am 28.06.?

Schreib uns eine kurze Nachricht mit folgenden Infos:

Wer bist du und was machst du ab Sommer/Herbst in Mannheim?

Zu wann (ab 15.07. oder später) möchtest du einziehen?

Wie wird die Miete finanziert (Einkommen / Elternbürgschaft)?

Was ist dir in einer WG wichtig?

Wir melden uns bei Dir und freuen uns auf Deine Nachricht.

Bitte beachte, das Du entweder einen eigenen Einkommensnachweis benötigst bzw. eine Bürgschaft (z.B. Deiner Eltern), eine Selbstauskunft, Identitätsnachweis und ggf. Immatrikulationsbescheinigung.

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

**Lage**

Die Infrastruktur im direkten Umkreis (max. 3–5 Gehminuten)

Hier ist alles für den täglichen Bedarf in Sekundenschnelle zu Fuß erreichbar:

Supermärkte & Versorgung:

Penny Markt: Direkt um die Ecke (ca. 150 m) – perfekt für den schnellen Wocheneinkauf.

Lidl & DM Drogeriemarkt: In ca. 450 m auf der Neckarauer/Schafweide-Achse.

Bäcker & Café-Kultur:

Bäckerei Görtz / Grimminger: Mehrere Filialen im Umkreis von 200 m für die frischen Sonntagsbrötchen.

Café-Szene: Die beliebten, studentischen Cafés der Neckarstadt-Ost (wie das Café Sammo oder Café Rost) liegen nur wenige Straßen weiter.

Tram ÖPNV-Anbindung (Haltestellen):

Haltestelle "Alte Feuerwache" oder "Schafweide": In ca. 300 m Entfernung. Von hier aus fahren die Linien direkt in wenigen Minuten ohne Umsteigen zum Hauptbahnhof, zu den Quadraten (Planken) und zur Universität Mannheim.

Freizeit & Erholung:

Das Neckarufer: Nur ca. 350 m entfernt – die perfekte Laufstrecke oder zum Grillen und Entspannen am Wasser im Sommer.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



WG-Zimmer

# Exposé - Galerie



WG-Zimmer (BSP. KI)



WG-Zimmer



WG-Zimmer (BSP. KI)

# Exposé - Galerie



WG-Zimmer



WG-Zimmer

# Exposé - Galerie



Flur (@work)



Fernsehraum

# Exposé - Galerie



Fernsehraum



Bad (Dusche Klarglas)



Bad

# Exposé - Galerie



Bad (@work)



Küche (@work/Aufbau)

# Exposé - Galerie



Gebäudefront



Garten

# Exposé - Galerie



Garten / Innenhof

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 06.07.2021

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Oehmd-2-10, Erlen-33-35h eu, 68169 Mannheim	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1928	
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	1974	
Anzahl Wohnungen	128	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	12502,93 m <sup>2</sup>	
Erneuerbare Energien	Nein	
Lüftung	keine	
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 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 Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

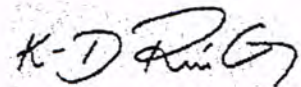
Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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:  
 Klaus-Dieter Reichelt  
 Dipl.-Ing., Energieberater  
 c/o Techem Energy Services GmbH  
 Hauptstraße 89  
 65760 Eschborn



06.07.2011

Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Mehrfachangaben möglich

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil  
Oehmd-2-10, Erlen-33-35h au  
68169 Mannheim

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup>  kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

0    50    100    150    200    250    300    350    ≥400

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
("Gesamtenergieeffizienz")

### Anforderungen gemäß enEV <sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)    Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K)    Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)     eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Verfahren nach DIN V 18599

Verfahren nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	

## Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i.V.m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um  % verschärft

#### Primärenergiebedarf

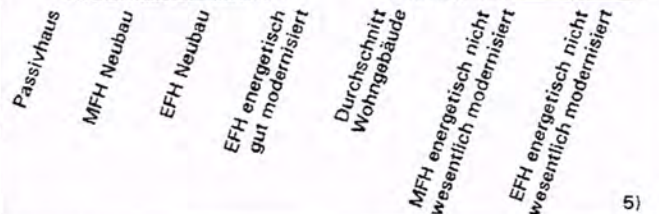
Verschärfter Anforderungswert     kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Transmissionswärmeverlust H<sub>t</sub>'

Verschärfter Anforderungswert     W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergiebedarf

0    50    100    150    200    250    300    350    ≥400



5)

## 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 Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>).

1) freiwillige Angabe    2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 2 EnEV

3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz    4) ggf. einschließlich Kühlung

5) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

AF-Nr.: 7082251108



# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)


## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

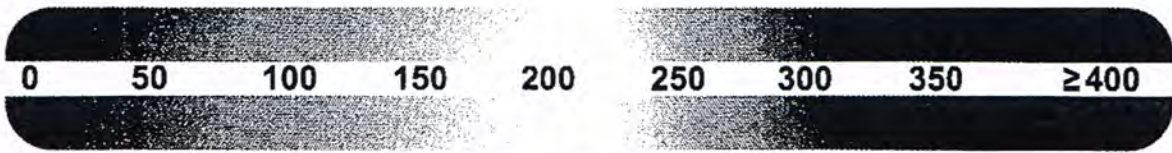
Adresse, Gebäudeteil  
Oehmd-2-10, Erlen-33-35h eu  
68169 Mannheim

3

## Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:

  kWh/(m<sup>2</sup>·a)



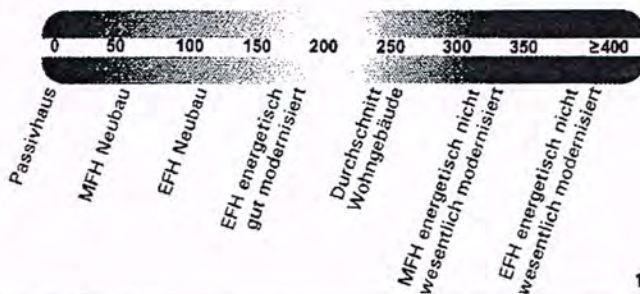
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Kennwert	
Fernwärme	01.08	12.08	597.000		1,28	61,12	61,12	
Fernwärme	01.09	12.09	626.000		1,29	64,59	64,59	
Fernwärme	01.10	12.10	611.000		1,10	53,76	53,76	
Durchschnitt								59,82

## 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 Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) 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<sub>n</sub>) 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 werden auf 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 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 sogenannte "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 eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H<sub>t</sub>). Er ist Maß für eine durchschnittliche energetische Qualität aller Wärme übertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren 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 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.

### 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 Nutzeinheiten 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").



3184000100108



**Ihr Ansprechpartner**

Techem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89 · D-65760 Eschborn  
Telefon 01803/66 43 12\* · Telefax 01803/66 43 53\*  
E-Mail energieausweis@techem.de  
\*9 ct/Minute dt. Festnetz, max.42 ct/Min. dt. Mobilfunk

Techem Energy Services GmbH · Hauptstraße 89 · 65760 Eschborn

GAGFAH M WEG-Service  
Weserstr. 4

D-60329 Frankfurt



**Energieausweis**

Ihre Objekt-Nr.

Techem Abrechnungseinheiten-Nr.

Techem Kunden-Nr.  
00431749

Datum  
06.07.2011

**Ihr Energieausweis ist fertig.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen heute Ihren verbrauchsorientierten Energieausweis nach den Anforderungen der EnEV2009 überreichen zu können.

Für die Identifizierung sind unsere Energieausweiseiten mit einer persönlichen Energieausweisnummer versehen. Diese befindet sich auf jeder Seite unten rechts.

Die Rechnung geht Ihnen in den nächsten Tagen mit separater Post zu.

Wir möchten uns bei Ihnen für Ihren Auftrag bedanken und freuen uns auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

Freundliche Grüße  
Techem Energy Services GmbH

Ihr Energieausweisteam

ENERGIEAUSWEIS