

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nürnberg

### Vollmöblierte 3- Zimmerwohnung - zum Erstbezug nach Kernsanierung (EG)



Objekt-Nr. OM-466938

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Vincent Kardinal

Gebhard-Ott-Straße 5  
90443 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	57,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	130 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Kernsanierung - in Nürnberg Steinbühl bieten wir eine vollmöblierte drei Zimmer Wohnungen zur Anmietung an. Im Sommer 2026 wird das gesamte Wohnhaus in der Gebhard- Ott- Straße kernsaniert. Die Wohnung verfügt über einen Balkon. Zu jeder Mieteinheit werden Kellerflächen vermietet. Im Zuge der Kernsanierung werden auch die Gemeinschaftsflächen wie das Treppenhaus, die Keller und der Dachstuhl renoviert. Eine WG-Anmietung ist möglich.

## Ausstattung

Die Wohnung ist vollmöbliert. Bei der Ausstattung wird großer Wert auf Stil und Qualität gelegt. Im Zuge der Kernsanierung im Sommer 2026, werden eine neue Küche sowie ein neues Duschbad im Objekt eingebaut. Die Wohnung wird möbliert vermietet. Bei der Ausstattung werden moderne und hochwertige Möbel eingerichtet. Die Ausstattung ist neu. Es handelt sich um einen Erstbezug nach aufwändiger Kernsanierung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

FMD Invest GmbH

Mies-van-der-Rohe Straße 6

80807 München

Deutschland

Eintragung im Handelsregister

Registergericht: Amtsgericht München

Registernummer: HRB 295727

USt.-ID: 449723465

## Lage

Das Gebäude liegt in der Gebhard- Ott- Straße, in der westlichen Nürnberger Innenstadt. Der Stadtteil Steinbühl ist wegen seiner zentralen Lage, der guten Anbindung an den Nahverkehr und seiner guten Versorgungslage ein beliebtes Wohnviertel. Die Wohnung besticht durch ihre zentrale und bestens angebundene Lage. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte sowie Cafés befinden sich in direkter, fußläufiger Umgebung. Dank der hervorragenden ÖPNV-Anbindung (Tram und Bus praktisch vor der Tür, S-Bahn & U-Bahn in Gehweite) ist die Innenstadt in wenigen Minuten erreicht. Zur Freizeit im Grünen lädt der Melanchtonplatz, der für Spiel, Sport und Entspannung geeignet ist, ein.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Aussenansicht 2

# Exposé - Galerie



Aussenansicht 3



Aussenansicht Innenhof

# Exposé - Galerie



Visualisierung Treppenhaus



Visualisierung Küche 1

# Exposé - Galerie



Möbliertes Schlafzimmer

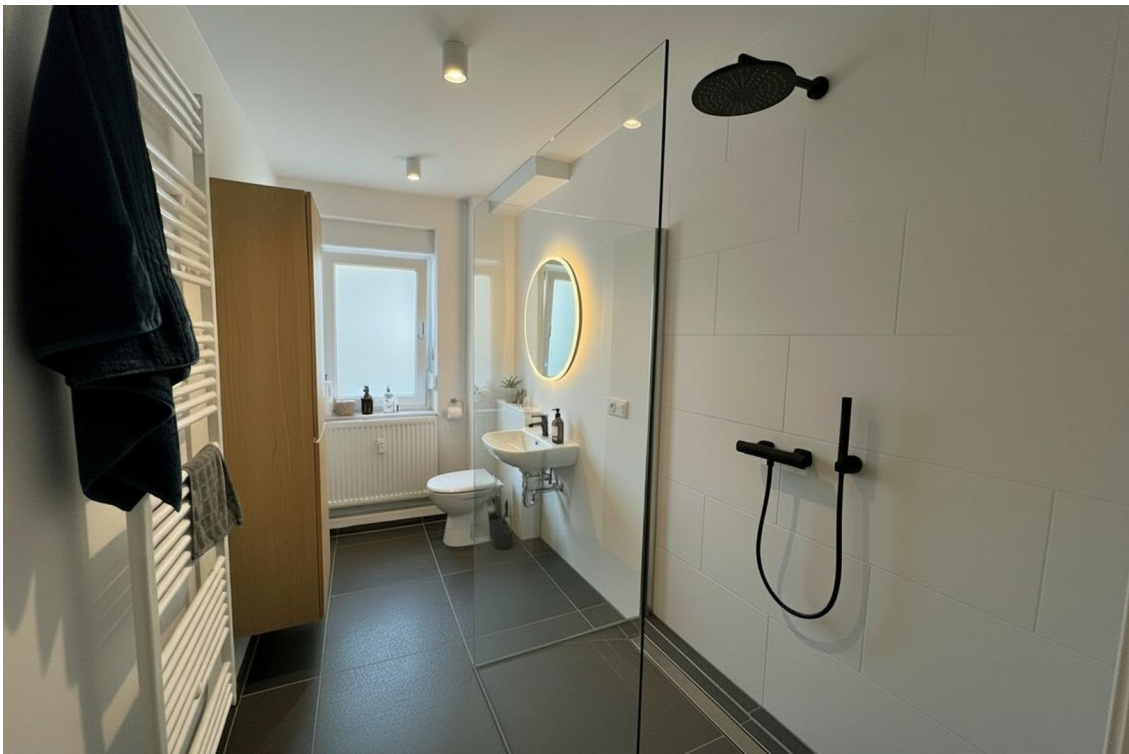


Visualisierung Küche 2

# Exposé - Galerie

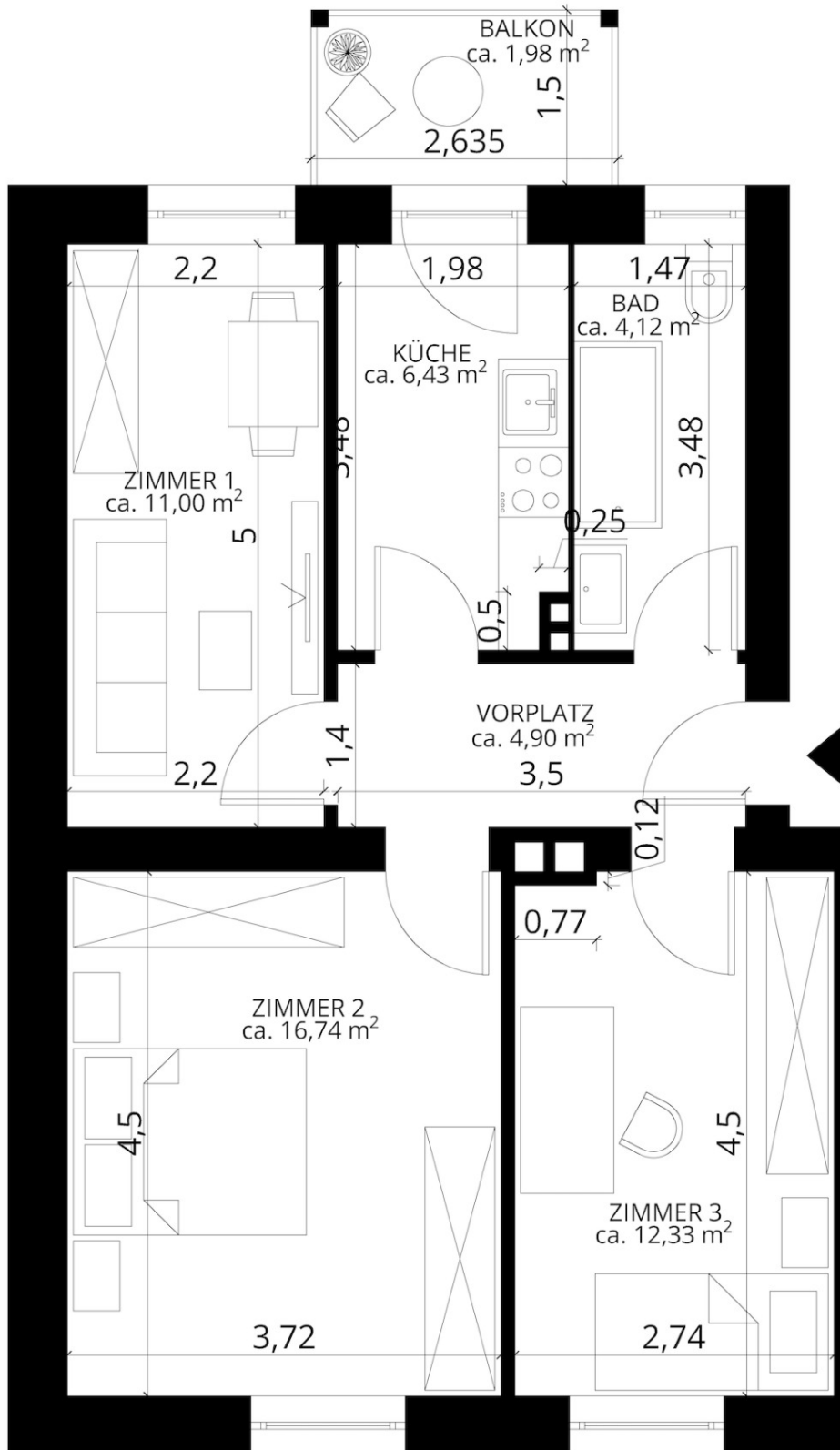


Visualisierung Badezimmer 1



Visualisierung Badezimmer 2

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis D
2. Inventarliste möblierte WG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 <sup>1</sup>

Gültig bis: 26.12.2026

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2016-001148854

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenhaus
Adresse	Gebhard-Ott-Str. 5, 90443 Nürnberg
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1950
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2014
Anzahl Wohnungen	8
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	549,1 m <sup>2</sup>   <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas
Erneuerbare Energien	
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 type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 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

engiwo.de<sup>®</sup>

– ein Service der archaeus.digital GmbH –  
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler  
Außer der Schleifmühle 29  
28203 Bremen  
Tel 0421.2412403



BAFA-152417

27.12.2016  
Datum

  
Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>)Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup>)Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen

<sup>3</sup>)Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup>)bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

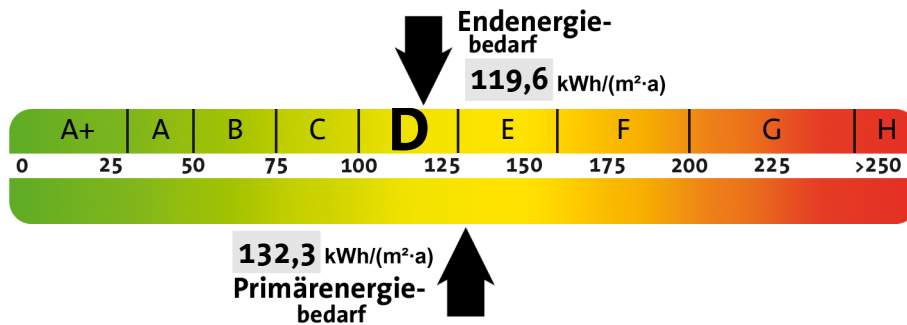
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 <sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2016-001148854

2

## Energiebedarf dieses Gebäudes



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>:

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

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

### Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach §3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach §9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

119,6 kWh/(m²·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:  Deckungsanteil:  %  
Art:  Deckungsanteil:  %  
Art:  Deckungsanteil:  %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

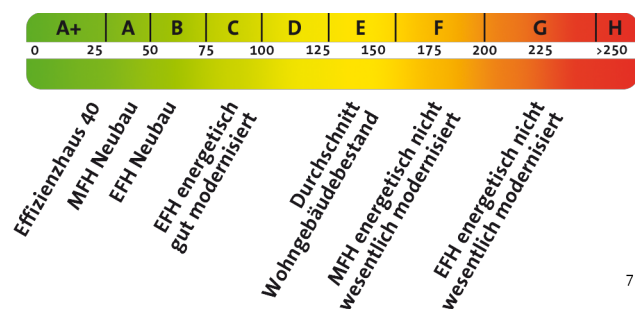
- Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um  % verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

### Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf:  kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>:  kWh/(m²·a)

## 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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>Siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3</sup>freiwillige Angabe

<sup>4</sup>Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV <sup>5</sup>nur bei Neubau

<sup>6</sup>nur bei Neubau im Fall der Anwendung von §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG <sup>7</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

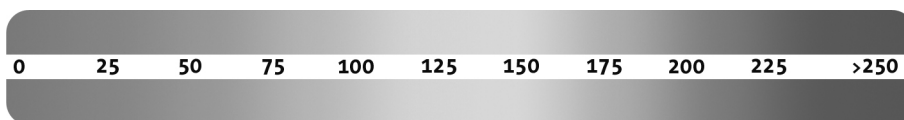
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 <sup>1</sup>

## Erfasster Energieverbrauch

3

### Energieverbrauch dieses Gebäudes



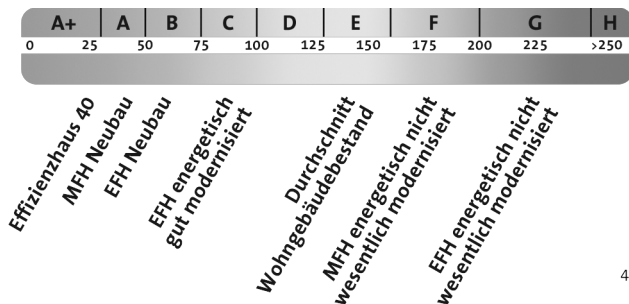
### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

### Vergleichswerte Endenergie



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.

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 ( $A_N$ ) 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.

<sup>1</sup>)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>)siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup>)gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup>)EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 <sup>1</sup>

## Erläuterungen

5

### 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.

### 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 Wetterlage 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 „Vorkette“ (Erkundung, 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 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:  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, 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 Warmwasserbereitung an. 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 Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### 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 „Ersatzmaßnahmen“ 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 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 3

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 und 3

Nach der EnEV besteht 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 Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup>)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

## Inventarliste für möblierte WEs:

Folgende Einrichtungsgegenstände sind in jedem Zimmer vorhanden:

Nr.	Gegenstand	Beschreibung	Stückzahl	Zustand bei Übergabe
1	Boxspringbett	Größe 140 × 200 cm	1	Neu
2	Matratze	Passend zum Boxspringbett	1	Neu
3	Schreibtisch	Größe angepasst an Zimmergröße	1	Neu
4	Schreibtischstuhl / Zimmerstuhl	Design nach Ausstattung	1	Neu
5	Kleiderschrank	Design nach Ausstattung, ggf. mit Spiegel	1	Neu
6	Gardinenstange	Schwarz oder Weiß	1	Neu
7	Gardinen / Vorhänge	Design nach Ausstattung	1 Satz	Neu
8	Bettdecke	Größe 135 × 200 cm	1	Neu
9	Kopfkissen	Größe 80 × 80 cm	1	Neu
10	Bettwäsche (Erstausstattung)	Design nach Ausstattung	1 Satz	Neu
11	Zimmerdekoration	Bilder / Dekorelemente		Neu



### Geschäftsleitung

Geschäftsführer:  
Felix Moosbauer, Matthias  
Dandl

Einzelbevollmächtigter  
Prokurist: Leon Kulbarsch

### Kontakt

Leopoldstraße 31  
80802 München

### Handelsregister

Registergericht:  
Amtsgericht München  
Registernummer:  
HRB 310035

### Bankverbindung

Gabler-Saliter Bankgeschäft AG  
IBAN: DE68 7805 0000 0222  
8784 98  
BIC/SWIFT: BYLADEM1HOF  
USt.-ID: DE350502713

**Folgende Einrichtungsgegenstände sind in den Gemeinschaftsräumen vorhanden:**

1	Garderobe / Sitzbank		1	Neu
2	Spiegel		1	Neu
3	Einbauküche	Ikea oder vergleichbar nach Maß	1	Neu
4	Kühlschrank		1	Neu
5	Waschbecken		1	Neu
6	Geschirrspüler		1	Neu
7	Herd und Backofen		1	Neu
8	Dunstabzug		1	Neu
9	Geschirr und Besteck (Erstausstattung)			Neu
10	Tisch und Stühle			Neu



**Geschäftsleitung**

Geschäftsführer:  
Felix Moosbauer, Matthias  
Dandl

Einzelbevollmächtigter  
Prokurist: Leon Kulbarsch

**Kontakt**

Leopoldstraße 31  
80802 München

**Handelsregister**

Registergericht:  
Amtsgericht München  
Registernummer:  
HRB 310035

**Bankverbindung**

Gabler-Saliter Bankgeschäft AG  
IBAN: DE68 7805 0000 0222  
8784 98  
BIC/SWIFT: BYLADEM1HOF  
USt.-ID: DE350502713