

Exposé

Penthouse in Möhrendorf

****Traumhafte Penthouse-Wohnung * Exklusiv,
außergewöhnlich, hochwertig****



Objekt-Nr. OM-471231

Penthouse

Vermietung: **1.690 € + NK**

91096 Möhrendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	130,00 m ²	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	340 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Tiefgaragenplätze	2
Mietsicherheit	5.550 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Über den Dächern Möhrendorfs....

Außergewöhnlich, exklusiv mit moderner Architektur - besonderes Wohnen auf höchstem Niveau.

Leben und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum mit dieser einzigartigen Gelegenheit einer besonderen Penthouse Wohnung in sehr ruhiger Lage und dennoch kurz vor den Toren Erlangens.

Es erwartet Sie eine offene Raumgestaltung, ein geschmackvolles Wohn-Design mit feinsten Materialien, hochwertiger Ausstattung und bester Funktionalität sowie eine weitläufige Dachterrasse mit unschlagbarem, herrlichem Ausblick.

Hier haben sie rundum Licht aus allen Himmelsrichtungen, ohne direkten Nachbarn.

Bitte geben Sie bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Sonst kann Ihre Anfrage leider nicht bearbeitet werden.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Ausstattung

Die Wohnung erreichen Sie natürlich über ein Treppenhaus oder Sie gelangen mit dem Personenaufzug direkt von der Tiefgarage in Ihr Penthouse.

Begrüßt werden Sie von dem freundlichen Entree, Flur und Diele, von dem Sie in alle weiteren Zimmer gelangen.

Herzstück dieser Immobilie ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener, moderner Küche, der sich durch die zahlreichen bodentiefen Fenster sehr hell und einladend präsentiert.

Dort haben Sie viel Platz für gemeinsames Kochen und können das Beisammensein mit Freunden genießen.

Ruhe bietet das Hauptschlafzimmer, dies verfügt über ein Ankleidezimmer und das Bad ist en Suite verbunden. Dieses Bad ist mit einer bodentiefen Regenschauerduche, sowie einer Badewanne ausgestattet.

Das Gäste-/Arbeitszimmer ist gut geschnitten, ebenso steht eine Gästetoilette mit Waschmaschinenstellplatz zur individuellen Nutzung bereit.

Zu dieser außergewöhnlichen Wohnung gehören 2 Tiefgaragenplätze.

Die gesamte Wohnung verfügt über ein hochwertigen Fliesenboden in Holzoptik mit integrierter Fußbodenheizung.

Natürlich sind die Fenster und Terrassentüren mit elektrisch steuerbaren Rollos bzw. Jalousien ausgestattet.

Die große Dachterrasse hat eine perfekte Süd-Westausrichtung, hier bleibt man am Abend gerne sitzen und genießt den Sonnenuntergang.

Lassen Sie sich von diesem Wohntraum im Zuge einer Besichtigung überzeugen.

Gönnen sie sich ein besonderes Lebensgefühl.....

leben sie ihren Traum allein oder zu zweit....

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Hinweis zum Geldwäschegesetz gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG:

Nach diesem Gesetz sind wir verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) zu erheben haben. Dies erfolgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises.

Lage

Die Wohnung liegt in der Gemeinde Möhrendorf mit ca. 5000 Einwohnern.

Der Ort liegt rund 6 Kilometer nördlich von Erlangen. Möhrendorf blickt auf eine 1000-jährige Historie zurück und bietet Ihnen eine Vielzahl an kulturellen Veranstaltungen, sowie ein großzügiges Freizeit- und Tourismusangebot.

Das hohe Maß an Wohn- und Freizeitwert macht sich auch durch die stetig steigende Nachfrage an Wohnraum in Möhrendorf erkenntlich.

Außerdem garantiert Möhrendorf eine sehr gute Nahversorgung und Infrastruktur – Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.

Ärzte, Supermärkte, Kindergärten und eine Grundschule sind vor Ort.

Die Stadt Erlangen erreichen Sie bequem über die A73 in ca. 5-10 Minuten. Als Alternative zum PKW bietet sich auch die ideale Busverbindung zwischen Erlangen und Möhrendorf an - die Haltestellen der Buslinie 254 liegen in unmittelbarer Nähe.

Natürlich auch mit dem Fahrrad gelangen Sie auf einem

ausgewiesenen Radweg in ca. 20 Minuten in das Zentrum von Erlangen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



2KochenEssen

Exposé - Galerie



3Kochen



5Wohnen

Exposé - Galerie



6Wohnen



7Diele

Exposé - Galerie



8FlurTeppenaufgang



9Bad

Exposé - Galerie



10Dusche



11Schlafen

Exposé - Galerie



12Dachterrasse



13Dachterrasse

Exposé - Galerie



15Küche



16Diele

Exposé - Galerie



17Wohnen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, GebäudeTeil
Erlanger Straße 68a, 91096 Möhrendorf
Regnitzterrassen Möhrendorf, Haus 3

2

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

CO₂-Emissionen ¹⁾ 12.9 kg/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes ("Gesamtenergieeffizienz")

Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 37.7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 55.5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0.356 W/(m²·K) Anforderungswert 0.500 W/(m²·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
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Nah/Fernw.KWK, fossil	23.4	16.0	---	39.3
Erdgas H	5.4	3.4	---	8.8
Strom-Mix	---	---	2.1	2.1

Ersatzmaßnahmen ³⁾

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.

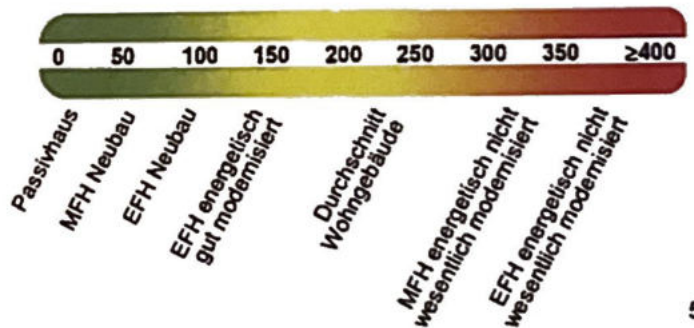
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: --- kWh/(m²·a).

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: --- W/(m²·K).

Vergleichswerte Endenergiebedarf



5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Adresse, Gebäudeteil
Erlanger Straße 68a, 91096 Möhrendorf
Regnitzterrassen Möhrendorf, Haus 3

3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert



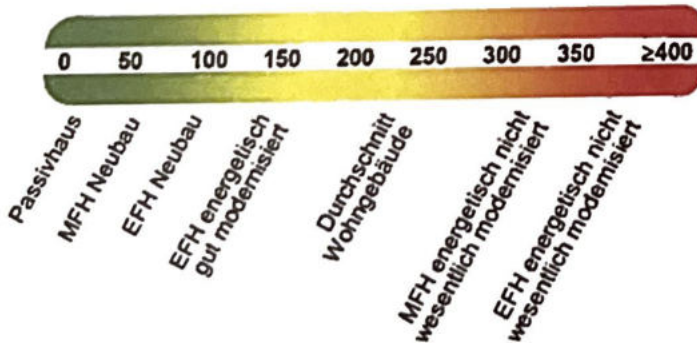
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

- Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² 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 ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Durchschnitt									

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/(m²·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.

1)

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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 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 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 so genannte „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 CO₂-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 ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden 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 Nuteinheiten 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“).

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude

Adresse Erlanger Straße 68a
91096 Möhrendorf

Hauptnutzung / Gebäudekategorie Neubau Mehrfamilienhaus

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller
gg_md 12/5127
Lang Ingenieure
Pretzfelder Straße 24
91320 Ebermannstadt



14.04.2014
Datum

Lang
Unterschrift des Ausstellers

Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

für das Wohngebäude

Straße	Erlanger Straße 68a	Wohneinheiten	7
Ort	91096 Möhrendorf	Gebäudenutzfläche (A_n)	1039.6 m ²

Die Einhaltung¹⁾ des EEWärmeG wird erfüllt durch:

	Anteil des Bedarfs in %	EEWärmeG Anteil in %
<input checked="" type="checkbox"/> Anforderungswerte für die Primärenergie und dem Transmissionswärmeverlust werden jeweils um mindestens — % unterschritten (Q _p , um 32.0 % H _t , um 28.9 %) Q _p , Ist= 37.7 kWh/m ² EnEV= 55.5 kWh/m ² EnEV- — %= 55.5 kWh/m ² H _t , Ist= 0.356 W/m ² K EnEV= 0.500 W/m ² K EnEV- — %= 0.500 W/m ² K.	28.9	192.4
<input type="checkbox"/> Einsatz einer Solaranlage zur Trinkwassererwärmung von — m ² , nach EEWärmeG mindestens 31.2m ² (0.03 m ² Solarfläche pro m ² Nutzfläche), oder	—	—
<input type="checkbox"/> Einsatz einer Solaranlage die mindestens 15% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt. Der Solarkollektor muss „SolarKeymark“ zertifiziert sein.	—	—
<input type="checkbox"/> Einsatz einer Wärmepumpe die mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt und der Anforderung bezüglich der Jahresarbeitszahl dem Absatz III des Anhangs des EEWärmeG entspricht. Das Wärmepumpensystem muss mit einem Wärmestromzähler ausgestattet sein (Ausnahme Wasser/Wasser und Erdreich/Wasser WP mit Heizungsvorlauftemperatur <35°C).	—	—
<input type="checkbox"/> Nah- und Fernwärmenetz aus erneuerbaren Energien (wesentlicher Anteil).	—	—
<input checked="" type="checkbox"/> Einsatz einer KWK, die mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt.	80.0	160.0
<input type="checkbox"/> Einsatz von Abwärme, die mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt.	—	—
<input type="checkbox"/> Einsatz von Biomassekessel, der mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt und ein besonders effizienten Kesselwirkungsgrad besitzt (86% bzw. 88%), oder Deckungsgrad 100% bei einfachen Kesseln.	—	—
<input type="checkbox"/> Einsatz von Biogas in einer KWK Anlage, die mindestens 30% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt.	—	—
<input type="checkbox"/> Einsatz von Bioöl in einem Brennwertkessel, der mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt.	—	—
EEWärmeG Summen in %.		352.4

Aussteller
 gg_md 12/5127
 Lang Ingenieure
 Pretzfelder Straße 24
 91320 Ebermannstadt



14.04.2014 *Lang*