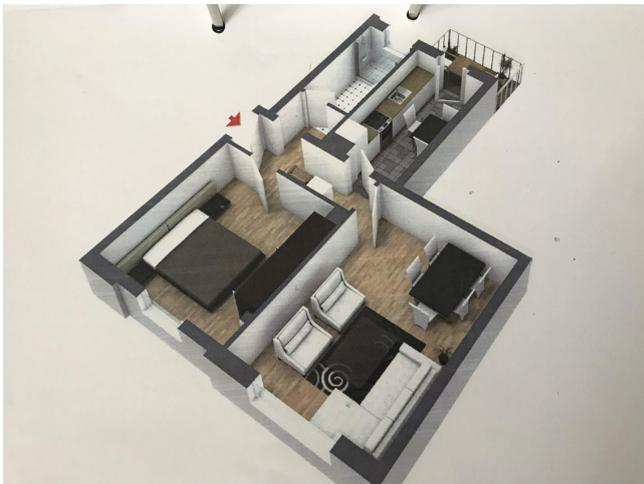


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nürnberg

**Verkaufe Wohnung in Nürnberg Preis ist Verhandlungsbasis. (MAKLERANFRAGEN UNERWÜNSCHT!)**



Objekt-Nr. OM-295692

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:  
Marion Kaiser  
Telefon: 0176 62792783

Thumenbergerweg 7  
90471 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	246 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2 Zimmer Wohnung befindet sich in Top Lage in Erlenstegen. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 9 Parteien. Es ist ein Altbau, der 2011/2012 saniert wurde. Das Bad ist bereits modernisiert. Die Küche hat einen schönen Balkon Richtung Gartenseite. Von dort hat man den Blick auf einen schönen großen Baum, das einem das Gefühl von Natur vermittelt. Die Wohnung ist in einem guten Zustand. Bei Interesse gerne melden.

## Ausstattung

Preis ist Verhandlungsbasis.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist an eine zuverlässige Mieterin vermietet. Die Kaltmiete beträgt aktuell 582,00 Euro mtl. Hausgeld sind mtl. 246,00 Euro wovon 178,50 Euro mtl. Umlagefähig sind. Die anderen 67,50 Euro mtl. beinhalten Rücklage, Hausverwaltung und Instandhaltung. Optional kann man für 23,80 Euro mtl. die Hausverwaltung mitbuchen. Diese kümmert sich dann direkt um die Belange der Mieter und macht auch die jährliche Nebenkostenabrechnung.

## Lage

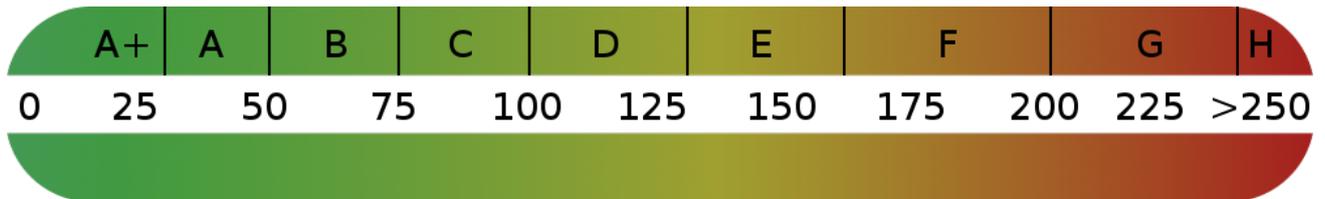
Erlenstegen. Nähe Park

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

ausgestellt am: 29.01.2013

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Thumenberger Weg 7+9, 90461 Nürnberg
Gebäudefläche	gesamt
Baujahr Gebäude	1958
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	2011
Anzahl Wohnungen	19
Gebäudeheizfläche (A <sub>H</sub> )	1.587 m <sup>2</sup>
Erneuerbare Energien	
Lüftung	

Anlass der Ausstellung des Energieausweises:  Neubau  Modernisierung (Änderung/Erweiterung)  Sonstiges (freiwillig)  
 Vermietung/Verkauf

### 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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV. Vergleichbare energetische Einflüsse sind in der Tabelle der energetischen Vergleichswerte (siehe Seite 4) angegeben.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der 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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: **Jürgen Meyer**  
Architekturbüro Meyer  
Untere Kanalstraße 1a  
90530 Wendelstein

Datum: 29.01.2013

Unterschrift des Ausstellers: *JÜRGEN MEYER ARCHITEL  
JÜRGEN KANTZLST  
90530  
WENDELSTEIN*

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Thumenberger Weg 7+9, 90461 Nürnberg  
gesamt

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

#### Energiebedarf

Endenergiebedarf: 58 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
CO<sub>2</sub>-Emissionen: 16 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz": 67 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungswert gemäß EnEV:  
Primärenergiebedarf: 67 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Anforderungswert: 83 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Energieeffizienzklasse H<sub>1</sub>  
in Wert: 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)  
Anforderungswert: 0,70 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  
 Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für		Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	
Gas	44,0	14,4	58,4
Strom	0,0	0,0	1,0

#### Ersatzmaßnahmen <sup>2)</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

5)

Maßnahme	Wert (kWh/(m <sup>2</sup> ·a))
Passivhaus	~10
MFI Neubau	~20
EfW Neubau	~30
EfW energetisch gut modernisiert	~40
Durchschnitt Wohngebäude	~50
MFI energetisch nicht weitausreichend modernisiert	~60
EfW energetisch nicht weitausreichend modernisiert	~70

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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 Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>H</sub>).

<sup>1)</sup> Angabe <sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV <sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärme

# Exposé - Galerie

