Exposé

Wohnung in Ansbach

Sehr gemütliche 3 Zi Whg m. EBK und gr. Südbalkon

Objekt-Nr. OM-307902

Wohnung

Vermietung: **830 € + NK**

Ansprechpartner:
Alexander Kraft

Meinhardswindener Str. 35
91522 Ansbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	84,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	84,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine Topsanierte Wohnung im 1. OG, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht und zum Oktober 2024 wieder bezogen werden kann. Auch ein helles Badezimmer und ein separates Gäste-WC zählen neben drei einladenden Zimmern zu dem Apartment. D Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Zu einem ganz besonderen Schmuckstück wird das Objekt dadurch, dass es nicht nur einen sehr großen Balkon gibt, sondern Sie sich auch im Garten an der frischen Luft aufhalten können. Ihnen stehen außerdem eine Einbauküche sowie ein Kellerraum zur Verfügung.

Ausstattung

Großer Balkon, neue Einbauküche, helles Bad und separates Gäste WC, Wände, Türen, Böden...alles neu!

Fußboden:
Laminat

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungstermine

Jederzeit, nach Absprache mit dem aktuellen Mieter möglich. Vermietung direkt durch den Eigentümer.

Bitte senden Sie uns eine Mail und fordern Sie unsere Mieterselbstauskunft an.

Lage

Ideale Anbindung mit dem Bus in die City, 50m zur Bushaltestelle, 500 m zum Einkaufszentrum, Wald direkt vor der Türe, großer öffentlicher Parkplatz.

Infrastruktur:
Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

Exposé - Galerie

Ansicht von der Strasse

Exposé - Galerie

Der mittlere Balkon gehört zu

Exposé - Galerie

Großzügiger Balkon

Exposé - Galerie

großes Elternschlafzimmer

Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie

Bad hat hat jetzt Spiegel und

großer Brauskopf

Exposé - Galerie

Arbeitszimmer - Kinderzimmer.

Balkon mit Südsicht

Exposé - Galerie

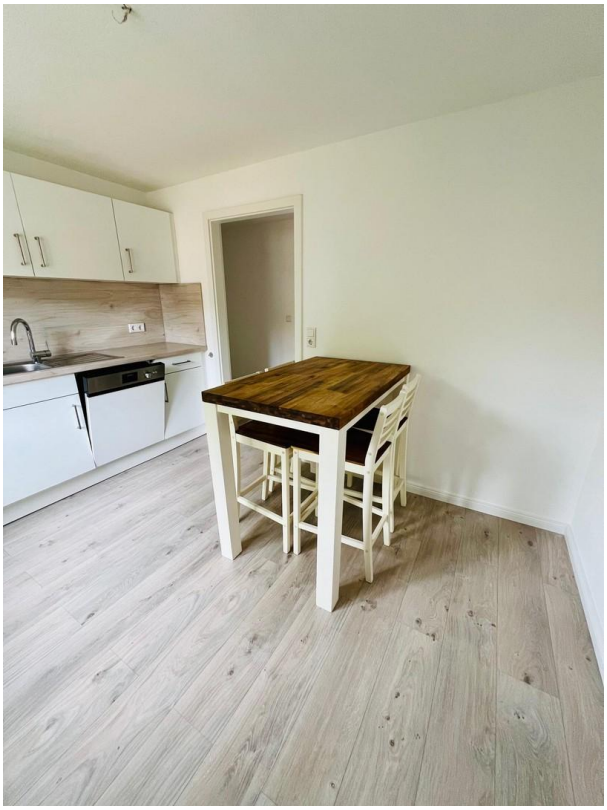
ideal für Loungebereich

Bad mit schönem LED Spiegell

Großer Duschkopf,feste Vorhang

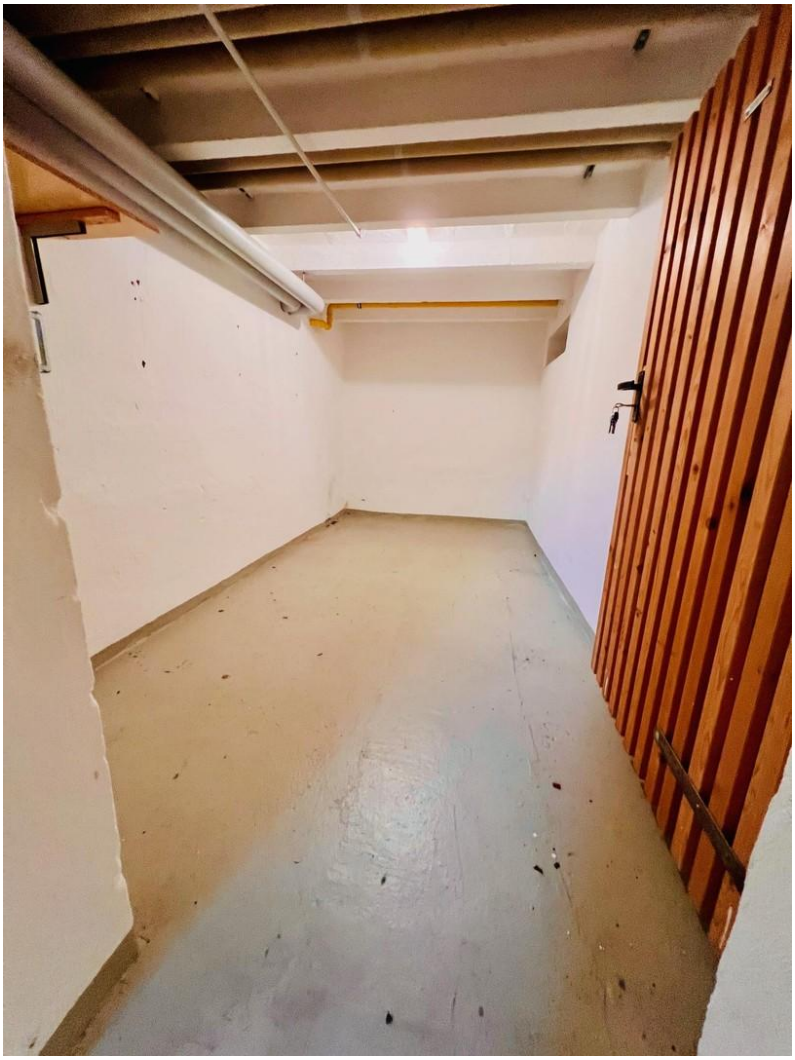
Exposé - Galerie

EBK

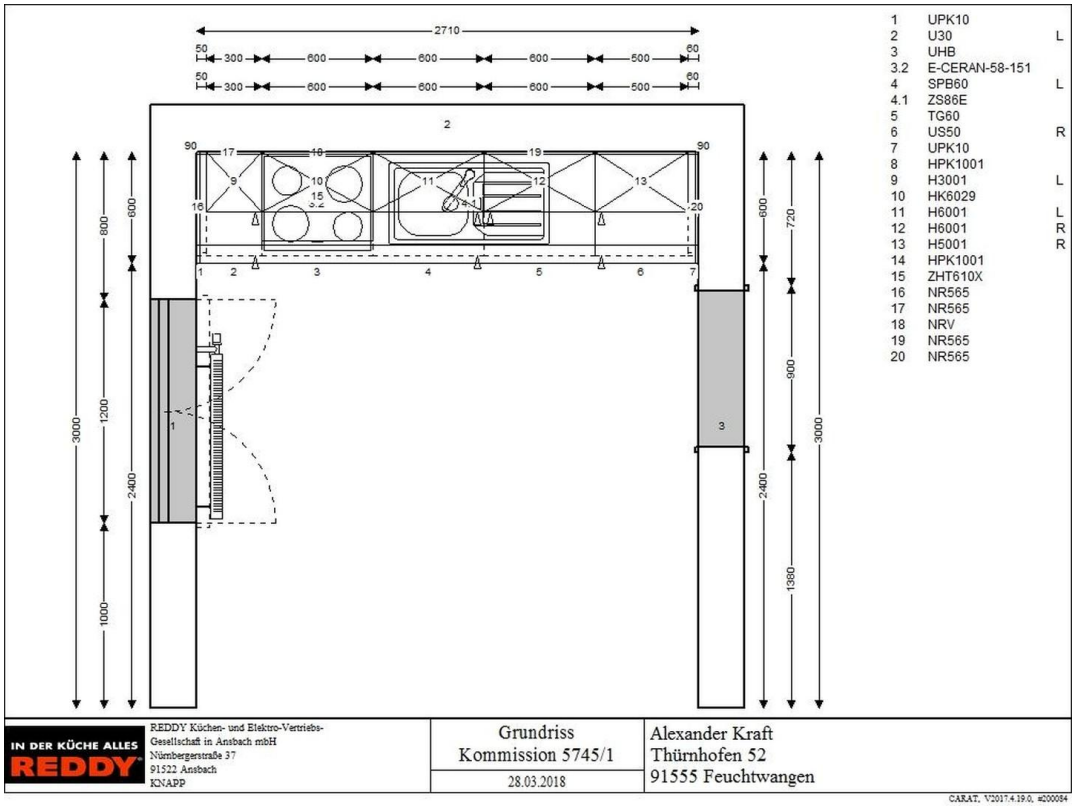


Hochtisch u. Stühle dazu.

Exposé - Galerie



Eigener Kellerraum


2710
50 300 600 600 600 500 60
50 300 600 600 600 500 60
1 UPK10
2 U30 L
3 UHB
3.2 E-CERAN-58-151
4 SPB60 L
4.1 ZS86E
5 TG60
6 US50 R
7 UPK10
8 HPK1001
9 H3001 L
10 HK6029
11 H6001 L
12 H6001 R
13 H5001 R
14 HPK1001
15 ZHT610X
16 NR565
17 NR565
18 NRV
19 NR565
20 NR565
3000 800 1200 1000 600 2400
600 720 900 1380 2400 3000
IN DER KÜCHE ALLES
REDDY
REDDY Küchen- und Elektro-Vertriebs-Gesellschaft in Ansbach mbH
Nürnbergerstraße 37
91522 Ansbach
KNAPP
Grundriss
Kommission 5745/1
28.03.2018
Alexander Kraft
Thürnhofen 52
91555 Feuchtwangen
CARAT, V2017.4.19.0, #000084

Küchenplan

Exposé - Anhänge

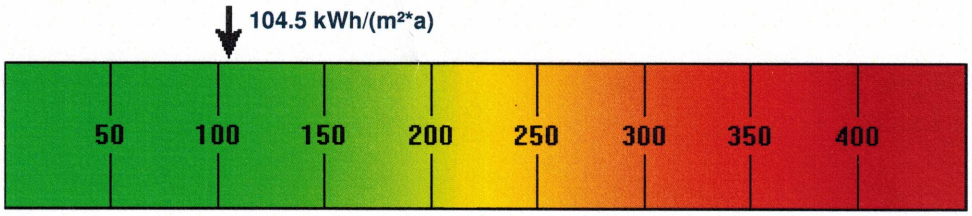
1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energiebedarf des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert



Energieverbrauch für Warmwasser: [x] enthalten [ ] nicht enthalten

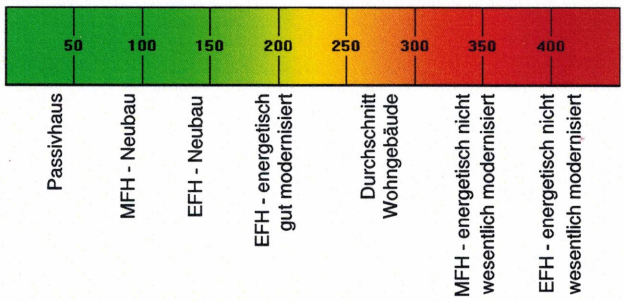
[ ] Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²*a) (zeitlich- und klimabereinigt)

Energieträger	Zeitraum	Brennstoff-menge [kWh]	Anteil Warm-wasser [kWh]	Klima-faktor	Heizung	Warm-wasser	Kennwert
Erdgas(thermisch)	01.01.07-31.12.07	44.690,0	11.381,0	1,13	86,3	26,1	112,4
Erdgas(thermisch)	01.01.06-31.12.06	41.397,0	13.748,7	1,06	67,2	31,5	98,7
Erdgas(thermisch)	01.01.05-31.12.05	44.392,0	17.866,5	1,01	61,4	41,0	102,4
						Durchschnitt	104,5

Vergleichswerte Energiebedarf



EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche nach Energiesparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.