

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Schöne, helle, komplett sanierte 2-Zimmer Wohnung Nähe des Tiergartens



Objekt-Nr. **OM-311670**

Wohnung

Verkauf: **254.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Schmiedl

Waldluststrasse 125a
90480 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,48 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	62,80 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	225 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Waldlustraße 125a in Nürnberg Zabo befindet sich in äußerst verkehrsgünstiger und attraktiver Lauflage.

Die ca. 62 qm große 2-Zimmer Wohnung mit kleiner Loggia befindet sich in einem modernen, gepflegten Gebäude mit gehoben ausgestatteten Gewerbeeinheiten und Wohnungen und wurde gerade komplett saniert.

Die angebotene Wohnung beinhaltet zwei Zimmer, wobei das Schlafzimmer zur Hofinnenseite ausgerichtet ist. Das Bad ist weiß hochgefließt und verfügt über eine geräumige Vollbadewanne.

Das erst ca. 28 Jahre alte Anwesen ist hervorragend gepflegt und gehört zu den wenigen Neubauten im unmittelbaren Einzugsgebiet.

In 2022 wurde eine neue Gas-Heizungszentralanlage (wasserstofftauglich) verbaut. Das Gebäude verfügt über einen geräumigen und modernen Personenaufzug und bildet durch seine attraktive Lauflage und günstige Verkehrsanbindung (Bushaltestelle sowie Taxistand vor der Tür) und nur ca. 5 Fahrminuten zur Autobahn. Somit ein hervorragender Ausgangspunkt für kurze Wege zur Arbeit oder zu Ihrer Freizeitbeschäftigung.

Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Der Tiergarten und der Zerzabelshofer Forst liegen fast vor der Haustüre.

ACHTUNG: Die Wohnung wurde gerade saniert und wäre sofort bezugsfrei!

Besichtigungstermine:

Jederzeit nach schriftlicher Rückfrage per Mail möglich. Zur Kontaktaufnahme und einfacheren Terminvereinbarung benötige ich die Angabe Ihrer Tel-Nummer, wo ich Sie tagsüber/abends erreichen kann.

!!! WIE BEREITS ANGEZEIGT SIND MAKLERANFRAGEN ZWECKLOS UND WERDEN NICHT BEANTWORTET !!! VERKAUF PROVISIONSFREI VON PRIVAT!

Ausstattung

Zahlen und Fakten:

- Wohnung wird provisionsfrei verkauft (Makleranfragen deshalb zwecklos!)
- Wohnung wurde komplett saniert!!
- Gut ausgebaute Infrastruktur mit hohem Mobilitätspotential und kurzen Besorgungswegen
- Viele Freizeitmöglichkeiten durch nahegelegenen Tiergarten und Zerzabelshofer Forst.
- Gute und attraktive Lage für Einkäufe und Besorgungen.
- Gut erhaltenes und gepflegtes Anwesen. In 1995 erstellt. Lediglich 9 Parteien im Haus.
- Gas-Zentralheizung (wasserstofftauglich) in 2022 komplett erneuert.
- Hochwertige, neue, zeitgemäße und belastbare Fußböden in Wohn- und Schlafzimmer
- Großer Personenaufzug (behindertengerecht)
- Sympathische und kleine Eigentümergemeinschaft (3er WEG)
- Kurze Wege zu den Hauptverbindungsstraßen und zur Autobahn.
- Bushaltestelle und Taxiplätze vor dem Haus.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Barrierefrei

Lage

In zentraler Zerzabelshofer Lauflage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	85,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



bietet viele Ausstattungsmögl.

Exposé - Galerie



Helles Whz. + Zugang Loggia



Schlafz. = voll verdunkelbar

Exposé - Galerie



Schlafzimmer nicht einsehbar!



Platz f. gr. Schrankwand

Exposé - Galerie



Helles hochgefliestes Bad...



..mit Vollbadewanne und...

Exposé - Galerie



..Platz für große Wa-Ma Kombi



6 qm Küche + viel Platz f. EBK

Exposé - Galerie



Fenster nach außen zur Loggia



Vollverfliester Flur & Eingang

Exposé - Galerie



Mögliche Homeofficecke!



Sonnige Westloggia f. sunset

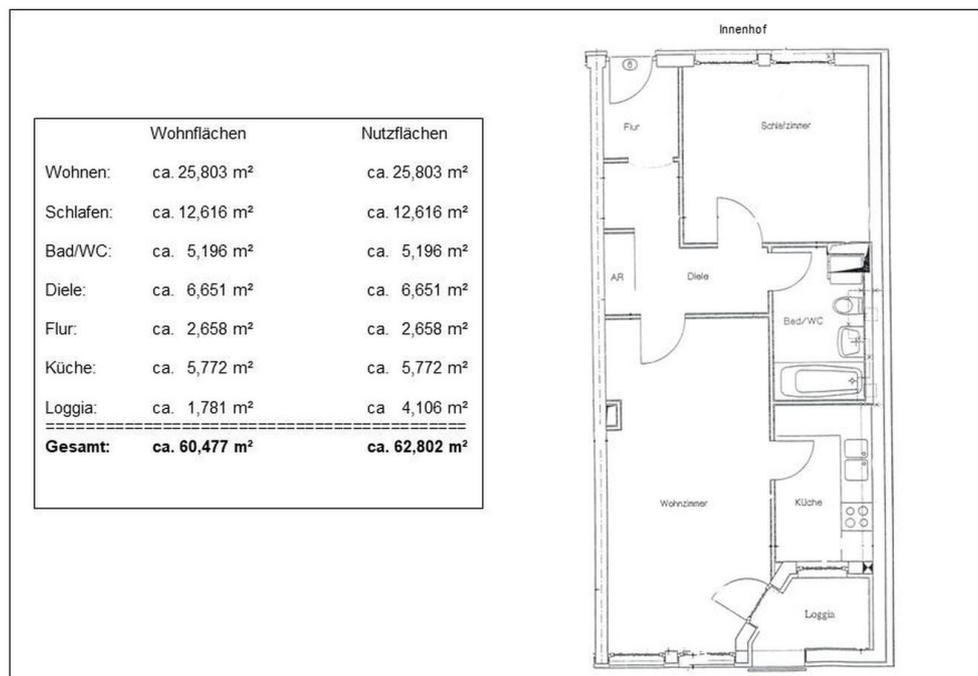
Exposé - Galerie



bietet Wetterschutz

Exposé - Grundrisse

Grundriss



Exposé - Anhänge

1. Detailliertes Exposé
2. Energieausweis

Schöne, helle, komplett sanierte 2-Zimmer Wohnung in guter Nürnberger Zerzabelshofer-Lage in der Nähe des Tiergartens

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Waldlustraße 125a in Nürnberg Zabo befindet sich in äußerst verkehrsgünstiger und attraktiver Auflage.

Die ca. 62 qm große 2-Zimmer Wohnung mit kleiner Loggia befindet sich in einem modernen, gepflegten Gebäude mit gehoben ausgestatteten Gewerbeeinheiten und Wohnungen und wurde gerade komplett saniert. Neben einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss befinden sich zwei Arztpraxen im Anwesen. Die angebotene Wohnung beinhaltet zwei Zimmer, wobei das Schlafzimmer zur Hofinnenseite ausgerichtet ist. Das Bad ist weiß hochgefließt und verfügt über eine geräumige Vollbadewanne. Das erst ca. 28 Jahre alte Anwesen ist hervorragend gepflegt und gehört zu den wenigen Neubauten im unmittelbaren Einzugsgebiet. In 2022 wurde eine neue Gas-Heizungszentralanlage (wasserstofftauglich) verbaut. Das Gebäude verfügt über einen geräumigen und modernen Personenaufzug und bildet durch seine attraktive Auflage und günstige Verkehrsanbindung (Bushaltestelle sowie Taxistand vor der Tür) und nur ca. 5 Fahrminuten zur Autobahn. Somit ein hervorragender Ausgangspunkt für kurze Wege zur Arbeit oder zu Ihrer Freizeitbeschäftigung. Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Der Tiergarten und der Zerzabelshofer Forst liegen fast vor der Haustüre.

ACHTUNG: Die Wohnung wurde gerade saniert und wäre sofort bezugsfrei!
WICHTIG: Anfragen von Maklern sind zwecklos!! Verkauf erfolgt ausschließlich provisionsfrei von privat!



Blick in Wohn-/Essbereich



Der gut geschnittene Wohn-/Essbereich wurde mit einem neuen und hochwertigen Bodenbelag ausgestattet und bietet mit seinen ca. 26 qm Wohnfläche ausreichend Platz für verschiedenste Ausstattungs- und Stellvarianten und garantiert...



...auf viel Raum viele schöne Abende.

Blick in Schlafzimmer



Das ca. 13 qm große, voll verdunklungsfähige Schlafzimmer wurde ebenso mit einem neuen hochwertigen Bodenbelag ausgestattet und bietet mit seinen zwei Fenstern perfekte Lüftungsmöglichkeiten, viel Helligkeit sowie...



...ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und eine große Schrankwand...

...und ist von außen nicht einsehbar, da Ecklage!



Blick ins Badezimmer



Das gut geschnittene, geräumige, komplett hochgeflieste und moderne Badezimmer verfügt neben einer Voll-Badewanne...



...über ausreichend Platz für eine große Waschmaschine inkl. Trockner und Badmobilier.

Blick in die Küche



Die fast 6 qm große Küche ist bereits teilverflieselt und kann z.B. mit einer günstigen Standardküche ausgestattet werden und verfügt selbstverständlich ...

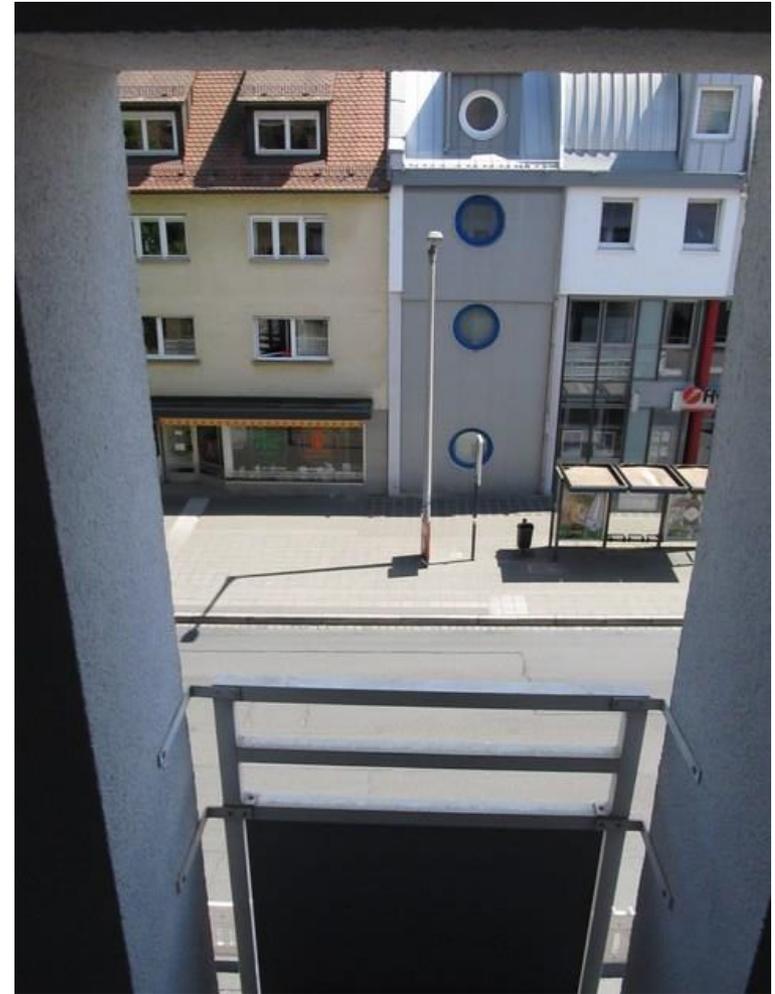


...zusätzlich über ein eigenes Fenster, damit die Kochgerüche direkt nach draußen und die frische Luft nach Innen kann.

Blick in die Loggia (ca. 4 qm)



Die gut geschützte, südwestlich ausgerichtete Loggia bietet...



...neben Platz zum Wäschetrocknen auch Raum für
Sonnenuntergänge

Blick in Eingangsbereich und möglicher Homeoffice-Ecke



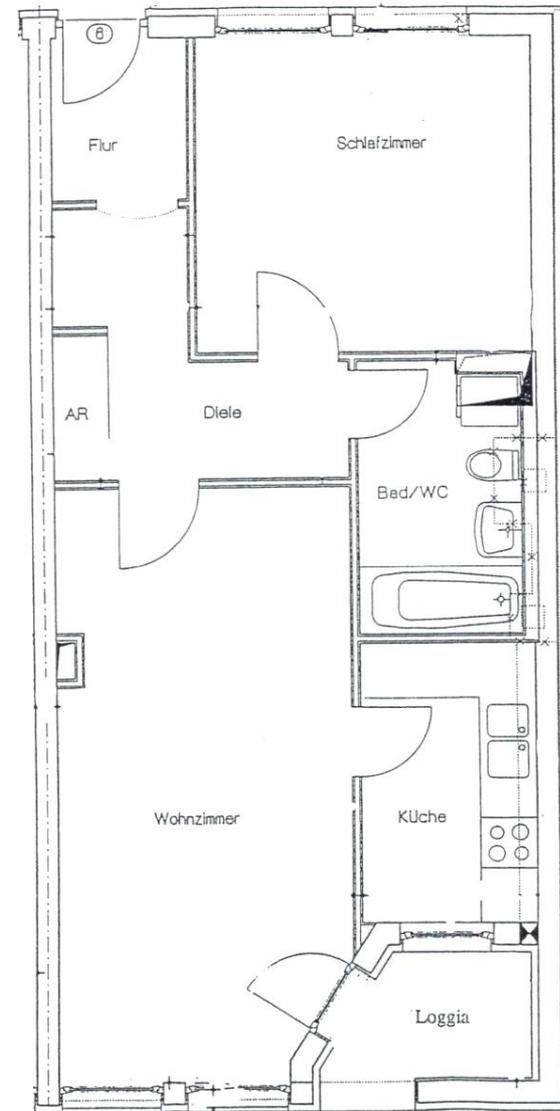
Der komplett verfliesete und somit leicht pflegbare Eingangsbereich ist gut unterteilt zur individuellen Nutzung als Diele, Garderobe...



..und/oder Homeoffice-Arbeitsbereich

Grundriss

Innenhof



	Wohnflächen	Nutzflächen
Wohnen:	ca. 25,803 m ²	ca. 25,803 m ²
Schlafen:	ca. 12,616 m ²	ca. 12,616 m ²
Bad/WC:	ca. 5,196 m ²	ca. 5,196 m ²
Diele:	ca. 6,651 m ²	ca. 6,651 m ²
Flur:	ca. 2,658 m ²	ca. 2,658 m ²
Küche:	ca. 5,772 m ²	ca. 5,772 m ²
Loggia:	ca. 1,781 m ²	ca. 4,106 m ²
Gesamt:	ca. 60,477 m²	ca. 62,802 m²

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **06.05.2031** Registriernummer ² **BY-2021-003658689** **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus	
Adresse	Waldluststrasse 125a, 90480 Nürnberg	
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1995	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1995	
Anzahl Wohnungen	6	
Gebäudenutzfläche (A _N)	541,9 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E, Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	



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:

Dipl.-Ing. Andreas Terfoort
Ingenieurbüro Terfoort
Leopoldstaler Straße 9
32805 Horn-Bad Meinberg

07.05.2021

Ausstellungsdatum

Handwritten signature of Andreas Terfoort

Unterschrift des Ausstellers

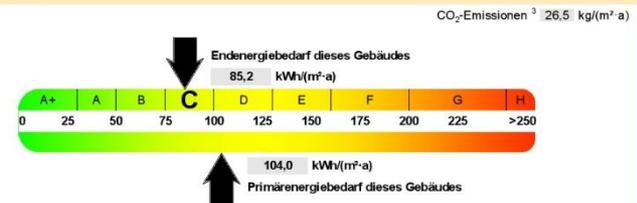
¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer ² **BY-2021-003658689** **2**

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 104,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 63,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert 0,71 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 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

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

85,2 kWh/(m²·a)

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

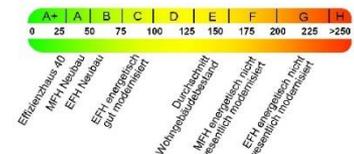
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵: W/(m²·K)

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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ nur bei Neubau ⁴ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer² BY-2021-003658689 **3**

Energieverbrauch



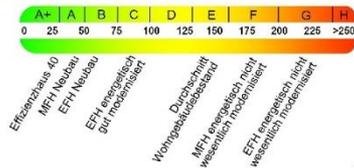
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	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 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

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_g) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer² BY-2021-003658689 **4**

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Allgemein	Beleuchtung - Austausch bestehender Leuchtsysteme gegen LED-Technik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizung	Heizflächenregelung - Einbau elektronisch geregelter Thermostate	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind Dipl.-Ing. Andreas Terfoort, Ingenieurbüro Terfoort
erhältlich bei/unter: Leopoldstaler Straße 9, 32805 Horn-Bad Meinberg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Wichtige Fakten und Zahlen

- **Wohnung wird provisionsfrei verkauft (Makleranfragen deshalb zwecklos!)**
- Wohnung wurde komplett saniert!!
- Gut ausgebaute Infrastruktur mit hohem Mobilitätspotential und kurzen Besorgungswegen
- Viele Freizeitmöglichkeiten durch nahegelegenen Tiergarten und Zerzabelshofer Forst.
- Gute und attraktive Lage für Einkäufe und Besorgungen.
- Gut erhaltenes und gepflegtes Anwesen. In 1996 erstellt. Lediglich 9 Parteien im Haus. **Gas-Zentralheizung (wasserstofftauglich) in 2022 komplett erneuert.**
- Hochwertige, neue, zeitgemäße und belastbare Fußböden in Wohn- und Schlafzimmer
- Großer Personenaufzug (behindertengerecht)
- **Sympathische und kleine Eigentümergemeinschaft (3er WEG)**
- Kurze Wege zu den Hauptverbindungsstraßen und zur Autobahn.
- Bushaltestelle und Taxiplätze vor dem Haus.

Eckdaten und Kaufpreis

- Kaufpreis: 254.000.-- EUR
- Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat (Makleranfragen zwecklos!)

Angebot ist freibleibend

Kontakt:

Thomas Schmiedl

Bitte Anfragen per mail an: Wohnung4-Nbg@gmx.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis:

06.05.2031

Registriernummer ²

BY-2021-003658689

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Waldluststrasse 125a, 90480 Nürnberg		
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1995		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1995		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	541,9 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

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:

Dipl.-Ing. Andreas Terfoort
Ingenieurbüro Terfoort
Leopoldstaler Straße 9
32805 Horn-Bad Meinberg



07.05.2021
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

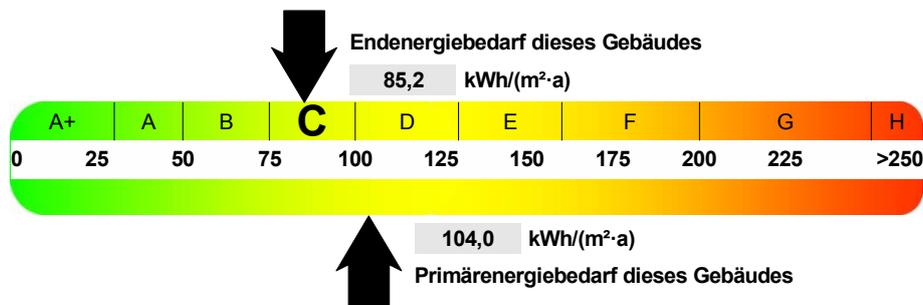
Registriernummer ²

BY-2021-003658689

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 26,5 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 104,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 63,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert 0,71 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 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
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

85,2 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

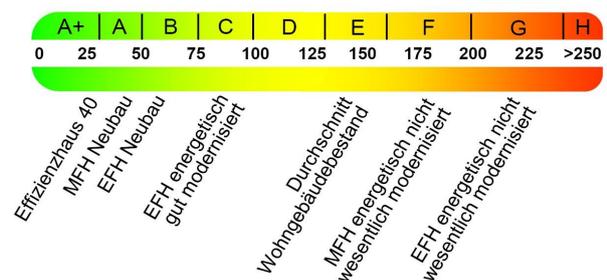
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' W/(m²·K)

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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

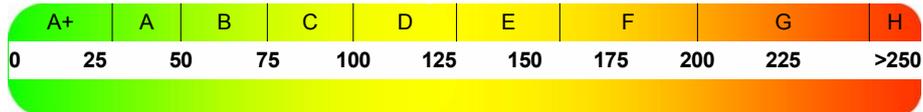
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2021-003658689

3

Energieverbrauch



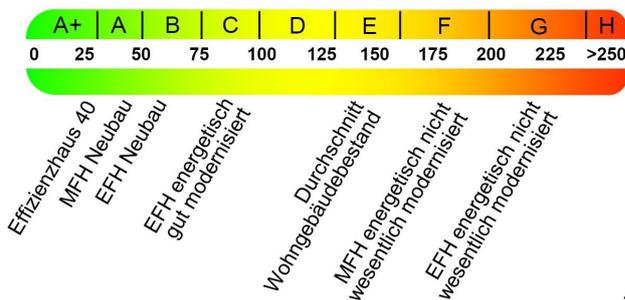
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	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 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 - 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BY-2021-003658689

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Allgemein	Beleuchtung - Austausch bestehender Leuchtsysteme gegen LED-Technik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizung	Heizflächenregelung - Einbau elektronisch geregelter Thermostate	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Dipl.-Ing. Andreas Terfoort, Ingenieurbüro Terfoort
Leopoldstaler Straße 9, 32805 Horn-Bad Meinberg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

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 Wärmegevinne 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 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 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises