

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Neusitz b. Rothenburg o.d.T. Top sanierte DG ab Dezember/ Januar in Neusitz



Objekt-Nr. **OM-312747**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Kraft

Wernizer Strasse 19  
91616 Neusitz b. Rothenburg o.d.T.  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Das 8 Familienhaus wurde in den letzten 4 Jahren komplett saniert und durch renoviert.

Eine ganz neue Buderus-Heizung garantiert den geringst möglichen Ölverbrauch.

Das Haus ist bereits komplett gedämmt, hat sehr gute Fenster und eine tolle Südausrichtung. Das hilft die Heizkosten niedrig zu halten.

Langjähriger, ruhiger Mietermix.

P.S.: Hundehaltung kann mit Rücksicht auf die übrigen Mieter leider nicht gestattet werden.

## Ausstattung

Neu renovierte und top ausgestattete 3 Zimmer Wohnung in Südausrichtung. Dachgeschoß, große Fenster, alles sehr hell und modern. Wohnzimmer hat alleine 36m<sup>2</sup>.

Großes, helles Bad mit breitem Waschtisch und Großem LED Spiegel. Ganz neue, sehr

schöne moderne Küche mit tollen Features wurde eingebaut.. Neue weisse Türen .Diese Wohnung verfügt über einen besonders großen Kellerraum. 2 TV Anschlüsse über Satellit sind verbaut.

Zu der Wohnung gehört auch eine Garage + ein Stellplatz

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist offiziell bis zum 31.12.2025 vermietet.

Die jetzigen Mieter könnten die Wohnung aber schon ab dem 7. Dezember 2024 übergeben - falls das für jemanden von Vorteil sein sollte. Tagesgenau Abrechnung ist selbstverständlich.

## Lage

Neusitz liegt direkt vor Rothenburg und hat eine gute Anbindung an die Hauptverkehrswege. Zum Industriegebiet kann man leicht mit dem Fahrradfahren. Die Autobahn erreicht man nach 3 Kilometern.

Zum Kindergarten sind es ca. 200 m zu Fuß.

Wenn Rothenburg im Sommer von Touristen überfüllt ist, dann ist Neusitz der beste Ortsteil mit allen Vorteilen aber ohne die Nachteile.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



offene Küche

# Exposé - Galerie



Einbauküche links



# Exposé - Galerie



Einbauküche rechts



helles Badezimmer mit Einbaute

# Exposé - Galerie



Anschluß für WaMa i. Bad



großes Dachfenster

# Exposé - Galerie



Dusch-Wann mit Abtrennung



Großes Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Eher Arbeitszimmer als KZ



es ist die rechts DG Wohnung

# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1.

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

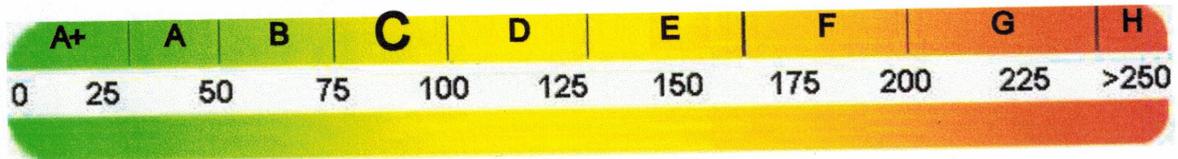
Registriernummer<sup>2)</sup> BY-2017-001328745  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

79 kWh/(m<sup>2</sup>-a)



87 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

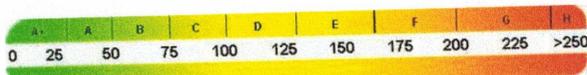
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

79 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						
01.06.13	31.05.14	Heizöl	1,10	66.067	12.795	53.272	1,02
01.06.14	31.05.15	Heizöl	1,10	72.383	12.706	59.677	0,99
01.06.15	31.05.16	Heizöl	1,10	70.953	14.328	56.626	1,00

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4)</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau

EFH energetisch  
gut modernisiert

Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

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 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<sub>n</sub>) 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 der Energieausweise 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 der Energieausweise 3) nach dem Falle auch Lagerwärmespeicher, Wärmepumpe oder Kälteerzeugung in WAB