

# Exposé

## Wohnung in Nuernberg

**Schöne, ruhige und sonnige 2 Zimmer Wohnung zu verkaufen**



Objekt-Nr. **OM-321880**

**Wohnung**

Verkauf: **219.000 €**

90478 Nuernberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	152 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ruhige und sonnige Wohnung hat 2 gut geschnittene Zimmer ( 19 und ca 15m<sup>2</sup> und liegt im zweiten Stock. Der Balkon wird über das Wohnzimmer erreicht und gibt den Blick frei ins Grüne.

## Ausstattung

Das im Jahr 1960 erbaute Haus wurde 2003 energetisch saniert und mit neuen WERU - Kunststofffenstern ausgestattet. Vor ca. 10 Jahren kamen die passenden Rollläden dazu. 2009 wurde die Wohnung umfassend renoviert; das Tageslichtbad und der Balkon wurden neu gefliest, der übrige Fußboden mit Bambusparkett ausgelegt.

Die moderne Küche besitzt einen kleinen Essplatz und eine daneben liegende Abstellkammer. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zu der Wohnung.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in Nürnberg - Gleishammer und hat eine sehr gute Verkehrsanbindung ( S-Bahn, Bus und Straßenbahn). Beste Einkaufsmöglichkeiten gibt es im neuen Luitpoldviertel, das fußläufig entfernt liegt. Bäcker, Apotheken, Ärzte und ein Supermarkt befinden ebenfalls sich Richtung Zerzabelshof. Für Freizeitaktivitäten ist der Dutzendteich und der Wöhrder Stadtstrand in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	83,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Fahrradstaender



rueckwaertiger Bereich

# Exposé - Galerie



Flur



Flur mit Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Kueche



Kueche

# Exposé - Galerie



Kueche mit kleinem Essplatz



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer zur Kueche hin



# Exposé - Galerie

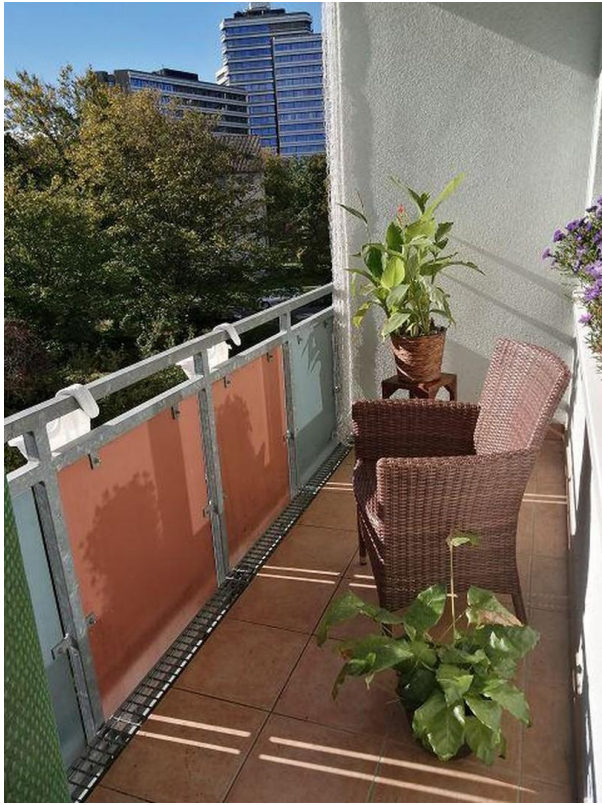


Wohnzimmer

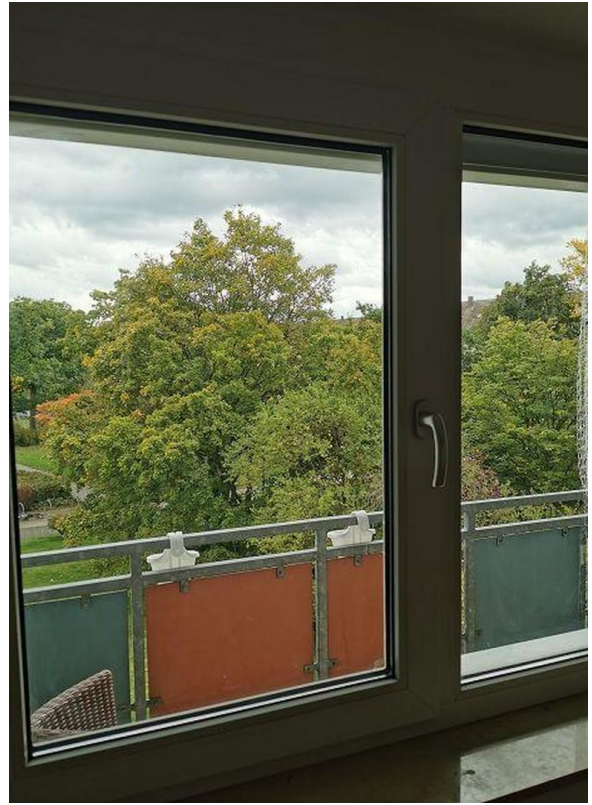


Wohnzimmer mit Zugang Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

AM 2019-06-010

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis: 13.06.2029 **Registrierungsnummer** 1) EN 2019-02743842 (über: Registrierungsnummer wurde beantragt am...)

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)	
Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Velburger Str. 15-21, 90478 Nürnberg		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>2)</sup>	1960		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,4)</sup>	2001		
Anzahl Wohnung	36 (Wohnfläche: 2078,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudeheizfläche (A <sub>H</sub> )	2493,6 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5)</sup>	Fernwärme / Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> 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 Gebäudeheizfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 4).

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 erfolgte durch:  Eigentümer  Aussteller

**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**

Express-Pass  
Lüchow 8  
17179 Arkhata

Datum: 13.06.2019

Dr. Johannes Lissa

1) Falls der angestrebte Eintrag gegenstandslos wird, ist die Angabe von Nummer zur EnEV. 2) Bei nicht feststehender Erstellung des Registernummern (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und § 18(1)) ist das Datum der Antragsstellung anzugeben. 3) Die Registrierungsnummer ist nach dem Umfang festzulegen. 4) Bei mehreren Angaben möglich. 5) Bei mehreren Angaben der Übergeordnetsten.

AM 2019-06-010

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** **Registrierungsnummer** 1) EN 2019-02743842 (über: Registrierungsnummer wurde beantragt am...)

**Energieverbrauch**

→ Endenergieverbrauch (83,20 kWh/(m<sup>2</sup>a))

← Primärenergieverbrauch (92,2 kWh/(m<sup>2</sup>a))

**Energieverbrauch dieses Gebäudes** (Primärenergie) **83,20 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser							
Datum	von	bis	Erzeuger <sup>2)</sup>	Primärenergie	Endenergieverbrauch	Wärmeleistung	
06.2017	05.2016		Fernwärme	220700	30216,0	16490,2	1,13
06.2016	05.2015		Fernwärme	198400	33567,0	16348,0	1,06
06.2015	05.2014		Fernwärme	177400	31858,0	14688,4	1,02

**Vergleichswerte Endenergie**

Die in diesem Ausweis angegebenen Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkörper im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch ohne mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäude verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 10 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei energieeffizienten Gebäuden mit Wasserheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Ablesung sind jeweils pro Quadratmeter Gebäudeheizfläche (A<sub>H</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Gebäude weithin insbesondere wegen des Wärmerückgewinns und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) Eine Folie 1 auf Seite 7 des Energieausweises. 2) siehe Folie 2 auf Seite 1 des Energieausweises. 3) Die Angabe des Wertes der Leistungserzeugung, Warmwasser- oder Kälteerzeugung in kWh. 4) EN 15613. 5) EN 15613. 6) EN 15613.