

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 ...

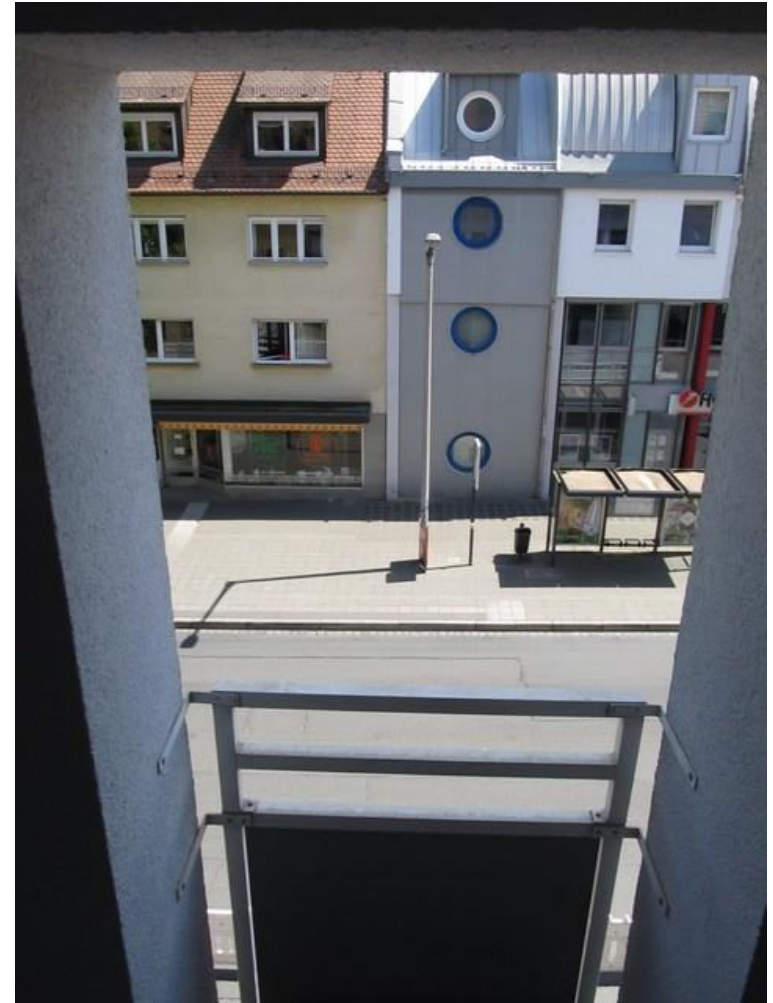


...zusätzlich über ein eigenes Fenster, damit die Kochgerüche direkt nach draußen und die frische Luft nach Innen kann.

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



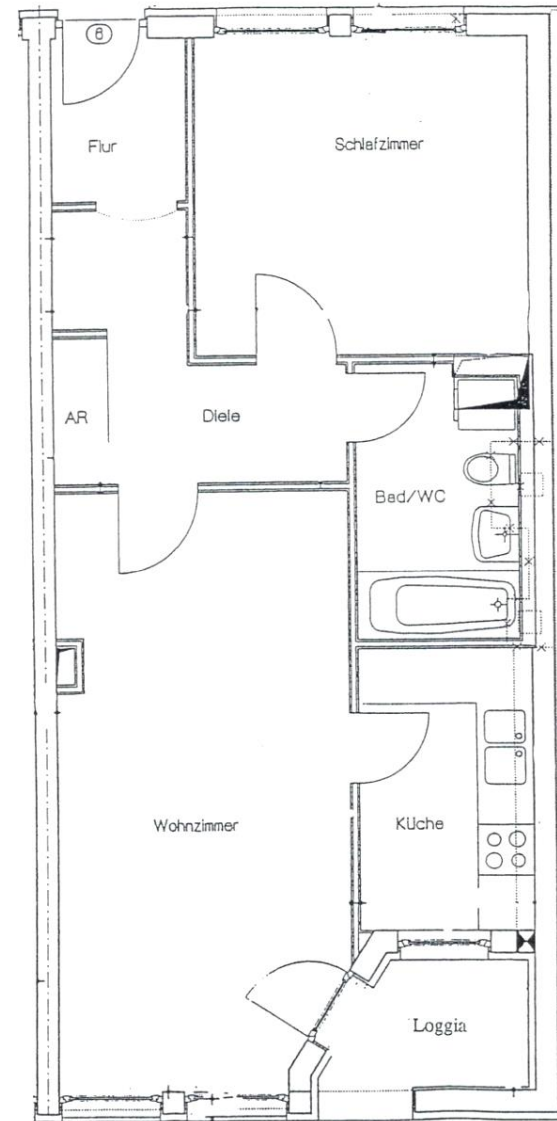
Der komplett verfliesete und somit leicht pflegbare Eingangsbereich ist gut unterteilt zur individuellen Nutzung als Diele, Garderobe...



..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
Leopoldtaler Straße 9
32805 Horn-Bad Meinberg

07.05.2021

Ausstellungsdatum

Handwritten signature of Andreas Terfoort

Unterschrift des Ausstellers

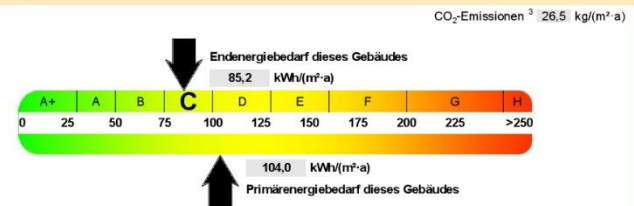
¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben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

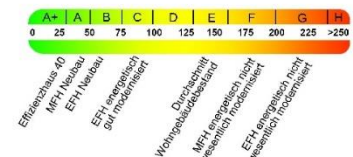
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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_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

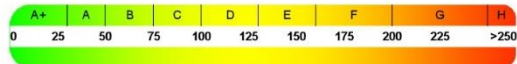
Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer ² BY-2021-003658689 3

Energieverbrauch



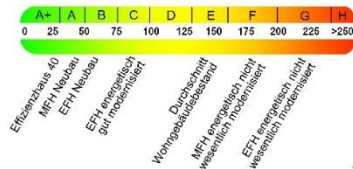
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
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 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 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

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