

#### Objekt

Gut aufgeteilte, ruhig gelegene Wohnung mit Balkon und großem Gartenanteil in 90491 Nürnberg, Hardenbergstraße 88, Erdgeschoss.



#### Lage

Die Wohnung ist zentrumsnah und doch ruhig nähe Rechenberganlage- Erlenstegen gelegen, die ideale Umgebung sich vom Alltagsstress zu erholen. Nur 5 Gehminuten entfernt liegt der Wöhrder See, der zum Relaxen und langen Spaziergängen einlädt. Zum Rechenbergpark gehört neben einem Basketballfeld und einem Bolzplatz auch ein großer Spielplatz, der nicht nur den Kleinen eine Möglichkeit zum Austoben bietet. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schule und Kindergarten sind in der Nähe.

#### Baujahr

Die aus sechs Häusern bestehende Wohnanlage wurde 1963 erbaut.

Es wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten ausgeführt. Kunststoffisolierfenster wurden eingebaut und die Fassade mit Vollwärmeschutz versehen. 2004 erfolgte die Verlegung neuer Elektrosteigleitungen. Das Dach wurde neu gedeckt. Große Balkone wurden angebaut und das Treppenhaus renoviert.

# PETER MUNK

#### Wohnfläche

ca. 65,94 m<sup>2</sup>



#### Ausstattung

Die funktionell aufgeteilte Wohnung verfügt über einen 11,41 m2 großen Balkon. Dieser ist vom 20 m2 großen Wohnzimmer aus begehbar und hat einen direkten Zugang zum Garten. Vom Flur aus sind alle Zimmer direkt erreichbar, auch eine Garderobe findet in dem kleinen Flur Platz, ohne beengt zu wirken. Demzufolge sind die Zimmer im Vergleich zur Wohnfläche angenehm groß. Die Küche ist mit Einbauten ausgestattet, das Bad wurde erneuert. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme, die Warmwasserversorgung ist dezentral. Die Wohnung ist mit Kunststoffisolierfenstern ausgestattet. Ein Kellerabteil ist vorhanden. Für die Gemeinschaft steht ein Fahrradkeller zur Verfügung. Im Haus Nr. 76 kann ein Trockenraum und eine Waschküche mit Münzautomaten genutzt werden. Im Hof kann Ein KFZ-Stellplatz gemietet werden.





#### **ENEV**

Energieverbrauchsausweis mit Endenergie 109 kWh / (m²a)



## Bezug



Sofort möglich.

Nebenkosten

216,-€



# Kaufpreis

279.800,-€



## Besichtigung

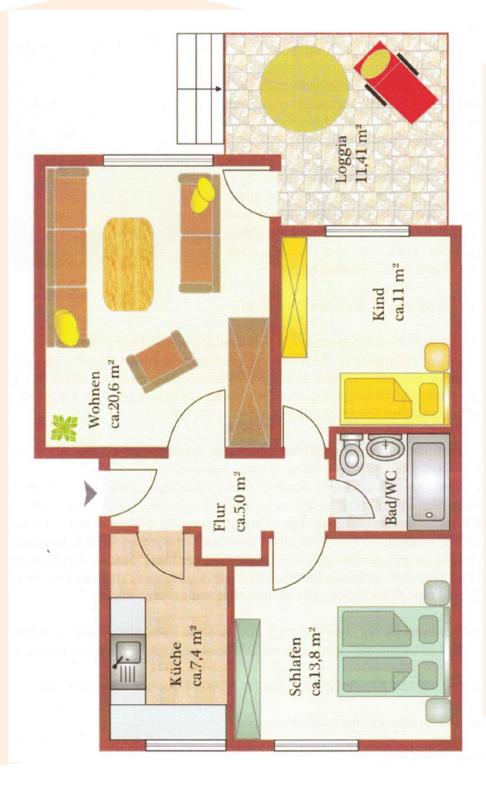
Nach Absprache mit unserem Büro.

## Vermittlungsprovision

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages sind vom Käufer 3,57% inkl. MwSt. aus dem jeweiligen Kaufpreis an uns zu entrichten.



### Grundriss



# **FXPOSÉ**

#### Energieausweis



# Energieausweis für Wohngebäude



gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1) 18.11.2013 BY-2019-002614572 Registriernummer 2) 1341978 26.03.2029 Objektnummer ista Energieausweis-Nummer Gültig bis Gebäude Mehrfamilienhaus - Eckhaus Gebäudetyp Hardenbergstr. 74 - 88; 90491 Nürnberg Hardenbergstr. 76-80 Gebäudeteil 1963 Gebäudefoto Baujahr Gebäude 3) (freiwillig) 2007 Baujahr Wärmeerzeuger 3) 4) 27 Anzahl Wohnungen 🖂 nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt 2.099,30 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (AN) H-Gas/Schweres Erdgas Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser 3) keine keine Verwendung der erneuerbaren Energien Art der erneuerbaren Energien Anlage zur Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung X Fensterlüftung Art der Lüftung/Kühlung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung Schachtlüftung Anlass der Ausstellung des Energieausweises X Sonstiges (freiwillig) Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Vermietung/Verkauf 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. Aussteller Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch **Eigentümer** 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

ista Deutschland GmbH Ronny Thieme Walter-Köhn-Straße 4d 04356 Leipzig

27.03.2019

Übergabestation

Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV Mehrfachangaben möglich

Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>4)</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der





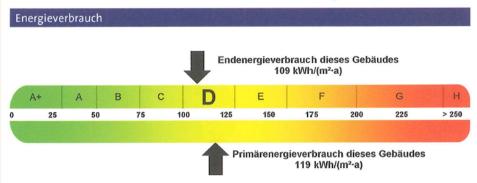
## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1) 18.11.2013

#### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2019-002614572

Registriernummer 2)



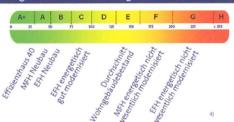
#### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

109 kWh/(m²-a)

Zeitraum von bis		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.16	31.12.18	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	558.214		558.214	1,08
01.01.16	31.12.18	Warmwasserzuschlag	1,10	125.958	125.958		

#### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 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>1</sub>) nach der Energieeinsparverordnung., die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes welcht 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

Aufgrund der Makler- und Bahtragel verördnung sind wir verpriichtet auf die Vermittlungs- und/oder Nachweisprovision zu verweisen, die wir vom Käufer erheben. Sie ist verdient und fällig am Tage des notariellen Vertragsabschlusses oder eines wirtschaftlich im Wesentlichen identischen Abschlusses. Wir sind berechtigt auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich tätig zu werden. Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vom Eigentümer erteilten Informationen, daher können wir keinerlei Gewähr für die Richtigkeit übernehmen. Irrtum vorbehalten. Dieses Kaufangebot ist nur für Sie bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Haftung für die Provision.