

WUNDERSCHÖNE 2-ZIMMER NEUBAU-WOHNUNG IN RUHIGER LAGE VON NÜRNBERG-SÜD



Anschrift:
90459 Nürnberg

Baujahr: 2013

Fakten:

- **Zentrumsnahe Lage** in Nürnberg-Süd
- **Mehrfamilienhaus** mit 8 Parteien
- **Helle 2-Zimmer-Wohnung** im 3. Obergeschoss mit **Lift, Süd-Balkon** und **Kellerabteil**
- **Stellplatz** im Innenhof
- **Hervorragende Infrastruktur:** Kindergarten, Grundschule, Ärzte sowie alle Einkaufsmöglichkeiten fußläufig oder per U-Bahn erreichbar

Bezug: 01.05.2015

Nettokaltmiete:

Wohnung	€ 535,00
Stellplatz	€ 35,00
Nebenk.-Vorausz.	€ 130,00
Gesamt	€ 700,00

Kautio:

3 Netto-Monatsmieten à 570,- € fällig bei Mietvertragsabschluss (=1.710.- €)

Wohnfläche: ca. 56,64 m²

Erfolgshonorar /Vermittlungsprovision:

2,38 Monatsmieten inkl. 19 % MwSt., zu zahlen durch den Mieter bei Mietvertragsabschluss aus 570.- € (= 1.356,60 €).

Energieausweis (Bedarf): 28 kWh/(m²a)
Erdgas, Warmwasser enthalten

Lage:

Zentrale und doch **ruhige Wohnlage (Sackgasse ohne Durchgangsverkehr!)** in einem attraktiven Stadthaus in Nürnbergs Süden.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen in den nah gelegenen Südstadtpark oder auch Annapark ein. Auch das nahegelegene Ritterbad oder Südstadtbad lädt zur Entspannung ein. Nutzen Sie diese traumhafte Lage für Ihre private Freizeitgestaltung direkt vor Ihrer Haustür.

Beste Infrastruktur.

Dank guter VGN Verkehrsanbindung haben Sie die Möglichkeit mit der Straßen- oder U-Bahn das Zentrum schnell zu erreichen.

Kurze (Fahrrad-)Wege bis in die Nürnberger City mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten nur etwa 2 km. Zum nächsten Autobahnanschluss (A 73 sind es ca. 4,1 km).

Alle für den **Tagesbedarf** notwendigen Geschäfte, Ärzte, Apotheken, Sparkassen, Banken, Postdienststellen finden Sie am nahe gelegenen, belebten Aufseßplatz. In der Nähe befinden sich ebenfalls ein Kindergarten sowie eine Grundschule.

Objekt:

Die **helle und neu erbaute** 2-Zimmer Neubau-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses mit acht Einheiten.

Über das Treppenhaus oder den vorhandenen Lift gelangen Sie in die Wohnung. Vom Flur aus erschließt sich Ihnen der Zugang zur Diele und dem angeschlossenen Wohn- und Essbereich. Dem Wohn- und Essbereich wurde ein großzügiger Balkon vorgelagert. Weiterhin gelangen Sie vom Flur aus in das Schlafzimmer sowie in das Badezimmer, welches mit Badewanne und Duschbereich ausgestattet wurde.

Zur Mietwohnung gehören ein **Kellerabteil** sowie ein **Stellplatz (Nr. 2)** im Innenhof.

Das Haus wurde gemäß dem aktuellen KfW-Standard eines Effizienzhauses 70 gebaut. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasbrennwertheizung. Über eine Solaranlage wird zusätzlich die Warmwasseraufbereitung unterstützt. Weiterhin wurde eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut, wodurch die Nebenkosten der Mieteinheit entsprechend reduziert werden.

Bei Bedarf kann die neuwertige Einbauküche der bisherigen Mieterin gegen eine Ablösezahlung übernommen werden.

Gerne würden wir Ihnen diese Wohnung in einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren und stehen Ihnen für Rückfragen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner:

Name:

Michael Porster
Vertriebsleitung Neubauverkauf
Finanzierungen, Bankkaufmann

Telefonnummer:

0911 / 25 25 99 0

Faxnummer:

0911 / 25 25 99 20

Email – Adresse:

m.porster@laureo.de

Adresse:

LAUREO Immobilien
Consulting GmbH + Co. KG
Neunhofer Hauptstr. 78
90427 Nürnberg

.....
Haben Sie aktuell eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der seine Immobilie veräußern möchte? Wir können Ihnen schon heute eine stets zuvorkommende und kompetente Abwicklung in allen Bereichen „rund um die Immobilie“ zusichern.
.....

Hinweis:

Alle objektbezogenen Angaben beruhen auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Aufbereitung der Unterlagen bitten wir um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernehmen.

Sie haben das Recht, der Nutzung und Verarbeitung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung jederzeit schriftlich zu widersprechen.

Energieausweis (Bedarf): 28 kWh/(m²a)
Erdgas, Warmwasser enthalten

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Brosamerstraße 4, 90459 Nürnberg

2

Energiebedarf

Endenergiebedarf

28 kWh/(m²a)

CO₂-Emissionen 1) **7.6** kg/(m²a)

↑ 33 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz")

Anforderungen gemäß EnEV 2)

Primärenergiebedarf	Für Energiebedarfsrechnungen verwendetes Verfahren
Ist-Wert 33.15 kWh/(m²a) Anforderungswert 52.35 kWh/(m²a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4106-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Ist-Wert 0.37 W/m²K Anforderungswert 0.65 W/m²K	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input checked="" type="checkbox"/> eingehalten

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²a) für			Gesamt in kWh/(m²a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte 4)	
Erdgas	14.2	12.5	0.0	26.7
Strom	0.0	0.0	1.4	1.4

Ersatzmaßnahmen 3)

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Anforderungswerte sind um **-** % verschärft

Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert **44.5** kWh/(m²a)

Transmissionswärmeverlust H'T

Verschärfter Anforderungswert **0.55** W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf

5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN).

1) freiwillige Eingabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 2 EnEV 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 4) ggf. einschließlich Kühlung 5) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

Erstellt mit BAUTHERM EnEV X 10.07, Copyright © 1994-2013. BMZ Technisch-Wissenschaftliche Software GmbH, www.bmz-software.de

Bilder:



Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich



Küche

Bilder:



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Bilder:



Badezimmer

Grundriss 3. Obergeschoss:



Nicht maßstabgerecht und ohne Gewähr; die m²-Angaben sind ca. Werte.

Aufteilungsplan des Innenhofes (Stellplatz Nr. 2):



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr; die m²-Angaben sind ca. Werte.