

# Exposé

## Maisonette in Schweinfurt

### 4 Zimmerwohnung im Stadtteil Eselshöhe



Objekt-Nr. **OM-326677**

**Maisonette**

Verkauf: **239.000 €**

97422 Schweinfurt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	321 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ca. 90 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im 2. OG und DG einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1993. Bevorzugte Wohnlage im familienfreundlichen Schweinfurter Stadtteil Eselshöhe.

Die gut belichtete Wohnung verfügt über ein separates WC mit Fenster.

Die Küche ist bereits mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum gehört ebenfalls zur Wohnung, die überwiegend selbst bewohnt war. Zur Wohnung gehören ein geräumiger Kellerraum sowie ein Tiefgaragenplatz.

Der Balkon wurde 2021 von einer Fachfirma neu gefliest und die Wohnung selbst 2024 - ebenfalls von einer Fachfirma - renoviert. Das monatliche Hausgeld beträgt 321,- € inkl. Instandhaltungsrücklage.

Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller steht für alle Bewohner des Hauses zur Verfügung. Sofort bezugsfertig ( nicht vermietet ! )

## Ausstattung

Einbauküche und einige Möbel, wie Garderobe etc. vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

In unmittelbarer Nähe der Wohnanlage befindet sich eine Bushaltestelle. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerie, Banken, Kindergarten, Schule und zahlreiche Spielplätze etc.) sind zu Fuß innerhalb kurzer Zeit zu erreichen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Wohnung 34 (4 Zi.) 2.OG + DG:

Flur	6,56 m <sup>2</sup>
Bad	5,14 m <sup>2</sup>
Eltern	19,47 m <sup>2</sup>
Kind I	14,33 m <sup>2</sup>
Kind II	10,43 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	22,39 m <sup>2</sup>
Küche	7,01 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,75 m <sup>2</sup>
Vorraum	1,11 m <sup>2</sup>
WC	2,23 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	90,42 m <sup>2</sup>
./. 3 % Putz	2,71 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	87,71 m <sup>2</sup>
+ 1/2 Balkon	2,93 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	90,64 m <sup>2</sup>
	=====

# Exposé - Grundrisse

*Diese Seite hat keine Reihenfolge*

### Ersatzmaßnahmen<sup>1)</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EndV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  $\dots\%$  verschärfte Anforderungswerte der EndV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert:  $\dots$  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub>:  $\dots$  W/(m<sup>2</sup>·K)

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieinsparverordnung 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 Endwertwerte der Skala sind spezifische Werte nach der EndV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), 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 oder bei Modernisierung im Fall des § 6 Absatz 1 Skala 1 EndV  
4) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG  
5) nur bei Neubau  
6) EWH Einfamilienhaus, MfH Mehrfamilienhaus  
7) jeweilige Angabe



## Energieausweis für Wohngebäude

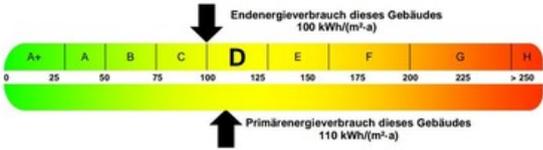
gemäß den §§ 16 ff. der Energieinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

BY-2018-001782497  
Registrierungsnummer<sup>1)</sup>

**Energieverbrauch**

↓ **Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
100 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑ **Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
110 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

**100 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energeträger <sup>2)</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.14	31.12.16	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	1.372.720	320.005	1.052.715	1,11

**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 Energieinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieinsparverordnung, 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 Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kältegeschule in kWh  
4) EWH Einfamilienhaus, MfH Mehrfamilienhaus



## Energieausweis für Wohngebäude

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

**Empfehlungen des Ausstellers**

BY-2018-001782497  
Registrierungsnummer<sup>1)</sup>

**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

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

# Exposé - Grundrisse

Wohnung 34 (4 Zi.) 2.OG +

Flur	6,56	m <sup>2</sup>
Bad	5,14	m <sup>2</sup>
Eltern	19,47	m <sup>2</sup>
Kind I	14,33	m <sup>2</sup>
Kind II	10,43	m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	22,39	m <sup>2</sup>
Küche	7,01	m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,75	m <sup>2</sup>
Vorraum	1,11	m <sup>2</sup>
WC	2,23	m <sup>2</sup>
	<hr/>	
	90,42	m <sup>2</sup>
./. 3 % Putz	2,71	m <sup>2</sup>
	<hr/>	
	87,71	m <sup>2</sup>
+ 1/2 Balkon	2,93	m <sup>2</sup>
	<hr/>	
	90,64	m <sup>2</sup>
	=====	

# Exposé - Grundrisse

