

Privatoase mit toller Lage

Kapitalanlage

JB REAL ESTATE



Privatoase mit toller Lage

Kapitalanlage

JB REAL ESTATE



Wohntyp: Reihen-mittelhaus
Größe: 3 Zimmer
Wohnfläche: ca 84 qm
Grundstücksfläche: 115 qm
Kaufpreis € 410.000

Baujahr: 2015
Objektzustand: Neubau
Heizungsart: zentral
Energieausweis

Einzigartige Lage

Da kann kaum eine Lage mithalten...

Katzwang ist sehr gut ans Nahverkehrsnetz angebunden. Mit Bus und S-Bahn sind Sie in 20 Minuten im Zentrum von Nürnberg. Die Autobahn ist in 10 Minuten erreichbar. Ihre täglichen Einkäufe (Bäcker, Metzger, Supermärkte, Discounter, Restaurants) können Sie in nächster Umgebung erledigen. Auch Arztpraxen, kleine Fachbetriebe, Kindergärten, eine Grundschule und ein Sportverein sind in der Nähe. Diese traditionelle Gemeinde mit circa 6.500 Einwohnern bietet ein entspanntes Lebensumfeld mit toller Anbindung zum Nürnberger Zentrum.

Das Besondere und fast schon Einzigartige: Sie wohnen ausgesprochen naturnah in unmittelbarer Nähe des Main-Donau-Kanals (nur 2 Gehminuten entfernt). Seine Wander- und Fahrradwege bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Ausflüge. Zwischen Wald, Feld und Wasser leben Sie hier in freizeitfreundlicher Umgebung mit großem Naherholungswert.

Das Haus befindet sich in einer sehr angenehmen und sehr ruhigen Neubuanlage mit einer tollen Nachbarschaft. Die direkt umliegenden Straßen sind alle als Spielstraßen gekennzeichnet.



Objektbeschreibung:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein modernes und sofort einladendes KfW-Effizienzhaus mit 2 Stockwerken, 3 Zimmern, einem Garten mit Terrasse und einem Dachboden mit ca. 20qm Nutzfläche nach KfW70-Standard.

Das komplette Objekt trägt nicht umsonst den Namen Energiesparhaus. Alle Anschlussdetails sind thermisch optimiert und nach neuestem Standard.

Das Gebäude wurde mit Kalksandstein nach Massivbauweise errichtet. Dank der hohen Rohdichte von Kalksandstein, entsteht automatisch ein besonders guter Schallschutz.

Die spezielle Thermofassade/Wärmedämmung sorgt für warme Winter aber auch angenehme Temperaturen im Sommer.

Bei den Fenstern handelt es sich um hochwertige Kunststofffenster mit 3-facher Verglasung und hoher Energiespareffizienz. Alle Fenster bis auf das Küchenfenster verfügen über elektronische Rollläden.

Weitere Modernisierungen wurden bereits vom aktuellen Eigentümer durchgeführt:

- Ferngesteuerte Klimaanlage im 1. & 2. OG (ca. 8.000 €)
- eine hochwertige Nolte Einbauküche (ca. 20.000 €)
- Gartenhäuschen
- Neue Sicherheitseingangstür
- Spezielle maßgefertigte Fliegengitter
- Vordach beim Eingangsbereich



Energieausweis (Bedarfsausweis)



Energie Details:

Gebäudetyp: Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis: 2015

Wesentliche Energieträger: Heizwerk regenerativ

Endenergiebedarf: 65,60 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: B

Gültigkeit: 13.01.2017 bis 13.01.2027

Haustyp: KfW 70

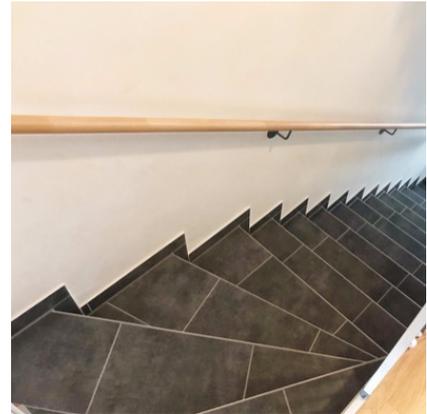
Energieträger: Fernwärme

Etagenheizung, Fußbodenheizung

Raumaufteilung

Sie werden vor der Eingangstür von einem kleinen umzäunten Vorgarten empfangen.

Beim betreten der Wohnung befinden Sie sich in dem modern gefliesten Flur, welcher zum ebenfalls gefliesten Treppenaufgang führt.



Über eine stilvolle Glastür gelangen Sie in die geflieste Wohnküche, welche mit einer sehr hochwertigen Nolte Einbauküche ausgestattet ist.

Alle Geräte vom Induktionskochfeld bis zur Dunstabzugshaube sind Markengeräte. Ein Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, bietet genügend Raum und lädt zum Verweilen an. Über das Wohnzimmer gelangt man zur sonnigen Terrasse mit Garten. (Süd-West Ausrichtung)

Ein praktisches Gartenhäuschen und die clever integrierte Umzäunung gewähren Privatsphäre.

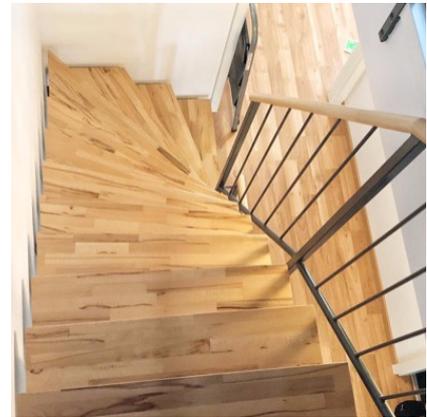
Das Erdgeschoss ist zusätzlich zur Klimaanlage mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.





Im 1. Obergeschoss gewährt ein Flur Zugang zu beiden Schlafzimmern sowie zum Badezimmer. Beide Schlafzimmer ähneln sich in der Größe und verfügen über hohe Decken. Eines der Zimmer wird aktuell als Kinderzimmer genutzt, eignet sich jedoch auch als Büro oder Gästezimmer. Eine Klimaanlage im 2. OG sorgt auch im Sommer für eine angenehme Brise.

Über eine weitere Holzterrappe gelangt man zum Dachboden. Der Bereich kann als Kellerersatzraum dienen, bietet allerdings genügend Platz für ein Büro oder Hobbyraum. Es besteht die Möglichkeit den Dachboden zu einem vollwertigen 4. Raum auszubauen.



Das dazugehörige Carport ist im Kaufpreis inkludiert.

Privatoase mit toller Lage

Kapitalanlage

Variante 1:

Kapitalanlage

Da das Reihenmittelhaus bis voraussichtlich Juni 2022 bewohnt wird, sind direkt ab Kauf ein Mieter und Mietzahlungen gesichert.

Für jeden Kapitalanleger eine sehr sichere und attraktive Anlagechance.

Aktuelle Mieteinnahmen bis Juni 2022:

Kaltmiete: **800€**

Bruttorendite: **2,34%** Nettorendite: **2,08%**

(bis aktueller Eigentümer auszieht)

Mögliche Mieteinnahmen ab Juni 2022:

Kaltmiete: ca. **1.100€**

Bruttorendite: **3,22%** Nettorendite: **2,89%**

(bei Neuvermietung)

Variante 2:

Eigennutzung

Das Reihenmittelhaus wird bis voraussichtlich Juni 2022 vom jetzigen Eigentümer bewohnt. Danach kann es selbst bezogen werden.

Bis dahin wird er die Mietzahlungen übernehmen:

800 € Kaltmiete + ca. 250€ Nebenkosten

(incl. Heizung & Wasser)



Kontakt:

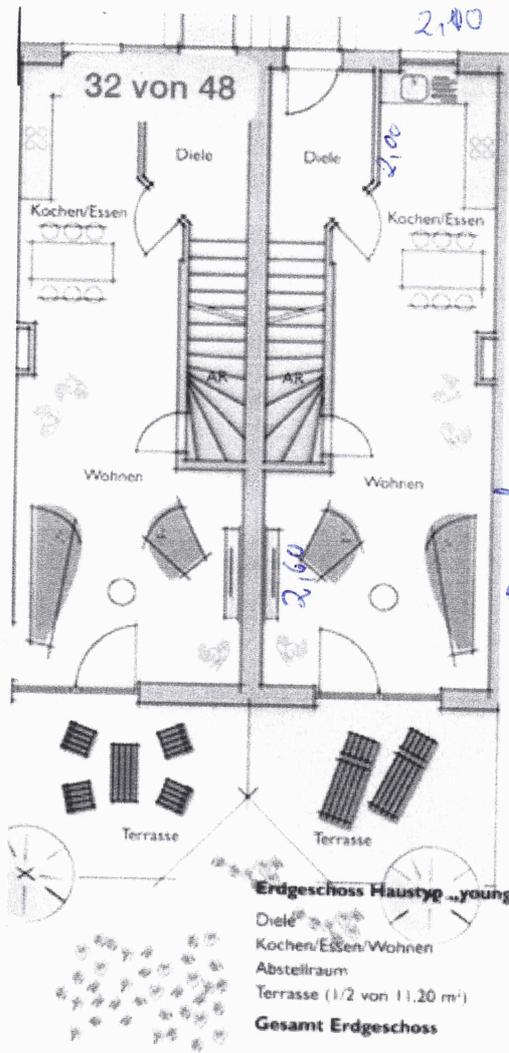
JB Real Estate OHG

Dambacher Str. 11

90763 Fürth

Tel.: 0911/ 47886859

E-Mail: info@jb-realestate.de

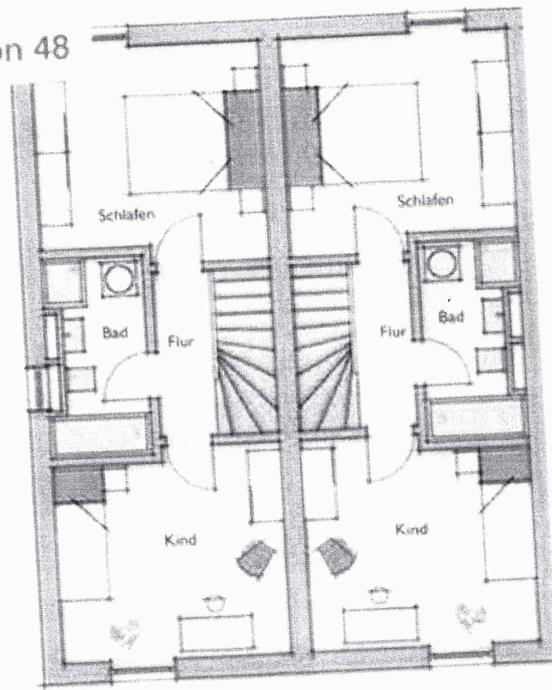


1,15 zum Fensterbr.

Erdgeschoss Haustyp „young“

Diele	ca. 5,40 m ²
Kochen/EsSEN/Wohnen	ca. 32,60 m ²
Abstellraum	ca. 1,60 m ²
Terrasse (1/2 von 11,20 m ²)	ca. 5,60 m ²
Gesamt Erdgeschoss	ca. 45,20 m²

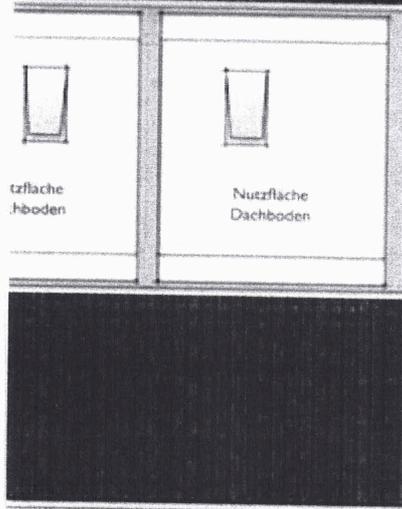
33 von 48



Obergeschoss Haustyp „young“

Schlafen	ca. 14,90 m ²
Bad	ca. 6,20 m ²
Kind	ca. 14,60 m ²
Flur	ca. 3,10 m ²
Gesamt Obergeschoss	ca. 38,80 m²

34 von 48



Dachboden Haustyp „young“

Gesamt Nutzfläche

ca. 19,70 m²

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

12.01.2027

Registriernummer ²

BY-2017-001160871

1

Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus Young		
Adresse	Agnes-Gerlach-Ring 23, 90455 Nürnberg		
Gebäudeteil	Haus 2.20		
Baujahr Gebäude ³	2015		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	110,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizwerk, regenerativ, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Holzpellets	Verwendung: Heizung + Warmwasser	
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 checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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:

Dr. Markus Renn
protherm
Rathsberger Str. 48
91054 Erlangen

13.01.2017
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 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

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

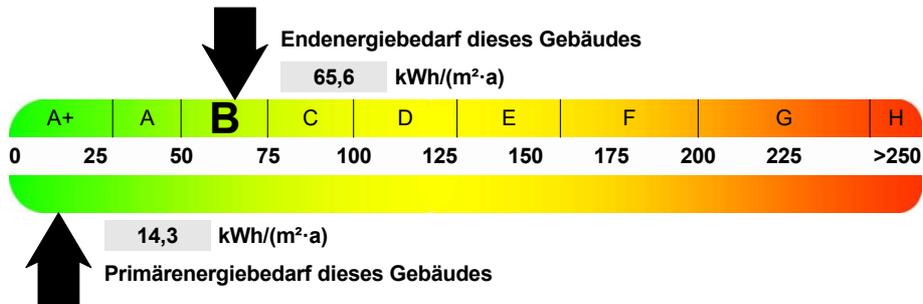
Registriernummer ²

BY-2017-001160871

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 8,9 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 14,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 62,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,31 W/(m²·K) Anforderungswert 0,65 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

65,6 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

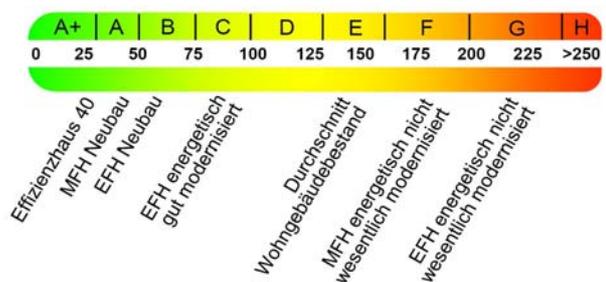
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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_T' 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 freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

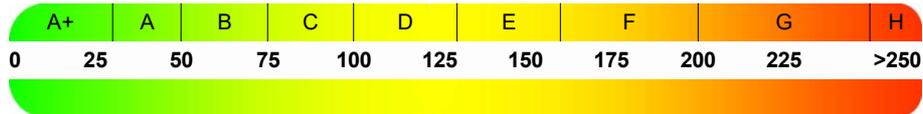
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2017-001160871

3

Energieverbrauch



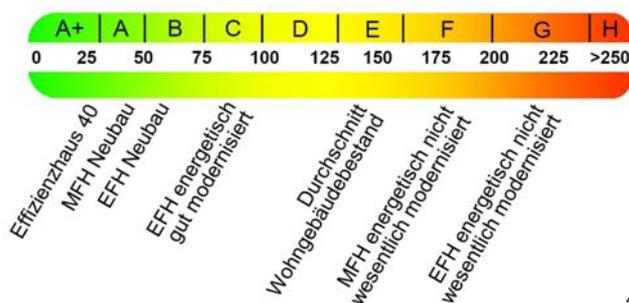
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
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.

4

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_N) 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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises