



# WERTGRUND

## ... mit Terrasse und Garten: 2-Zimmer-Wohnung, guter Schnitt + Parkett + Tageslichtbad mit Wanne

### Allgemeine Daten

Adresse:	Silbergraben 1, 99097 Erfurt
Stadtteil:	Melchendorf
Objektnummer:	EF-S1-WE05.1004
Wohnfläche ca.:	56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
WBS:	Nicht erforderlich



### Zusatzinformationen

Wohnungstyp:	Terrassenwohnung
Etage:	0
Etagenanzahl:	5
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Haustiere erlaubt:	Nach Vereinbarung



### Merkmale/Ausstattung

Balkon/Terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Keller, Barrierefrei, Garten/- mitbenutzung

### Bausubstanz und Energieausweis

Objektzustand:	Vollständig renoviert
Ausstattungsqualität:	Normal
Baujahr:	2006
Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	69,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse:	B
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Heizungsart:	Zentralheizung



### Mietzusammensetzung

Kaltmiete:	564,00 €
Nebenkosten:	170,00 €
Heizkosten:	In Nebenkosten enthalten
<b>Gesamtmiete:</b>	<b><u>734,00 €</u></b>
Kaution:	1.128,00 €



## **Objektbeschreibung**

Diese 2-Zimmer-Wohnung ist gut erreichbar im Erdgeschoss. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die Terrasse mit anschließendem, kleinem Garten. Hier können Sie die Sommertage genießen. Der Kochbereich ist separiert. Die Ausstattung besteht aus Parkettboden und weißen Wänden. Das Tageslichtbad mit Wanne rundet das Gesamtbild ab.

Die neuwertige Wohnanlage besteht aus 3 Gebäudekomplexen. Auf 5 bis 6 Geschossen befinden sich 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, welche mit praktischen und attraktiven Grundrissen, sowie jeweils mit Balkon oder Loggia, versehen sind. Ein Aufzug bringt Sie bequem zu Ihrer Wohnung. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil mit eigenem Waschmaschinen-Anschluss. Ein Hausmeisterdienst sorgt für Ordnung und Sauberkeit.

## **Ausstattungsbeschreibung**

- bequem im Erdgeschoss gelegen
- 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 56,60 m<sup>2</sup>
- mit Terrasse und kleinem Garten
- separierter Kochbereich
- Stäbchen-Parkett
- weiße Wände
- hell gefliestes Bad mit Wanne und Fenster
- Kellerraum im Untergeschoss

Kontaktieren Sie uns jetzt!

## **Lagebeschreibung**

Die Wohnanlage befindet sich in Melchendorf - im Süden von Erfurt, nur ca. 5 km vom Stadtzentrum entfernt. In der Neubausiedlung finden sich vor allem Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Südlich liegt nicht weit entfernt der Steigerwald und nördlich das Thüringer Becken. Mit den Stadtbahnlinien 3 und 4 gelangt man schnell ins Stadtzentrum. Die Haltestelle „Katholisches Krankenhaus“ befindet sich unweit der Wohnanlage. Vielreisende profitieren von der Nähe zum Autobahnanschluss der A4. Eine gute Nahversorgung ist gegeben - unweit des Melchendorfer Marktes im Kaufland-Center. Die Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Melchendorf hat im Vergleich zu anderen Stadtteilen viel zu bieten. Allem voran das Katholische Krankenhaus St. Johann Nepomuk. Das Zentrum von Melchendorf befindet sich an der Dorfkirche. Diese Gemeinde hat auch für jede Altersgruppe gesorgt. Für Jugendliche, Erwachsene und für Senioren gibt es verschiedene Angebote.

Insgesamt ist Melchendorf ein attraktives Wohngebiet und bietet viele Möglichkeiten für Freizeit, Kultur und Einkauf.

## **Sonstiges**

Hinweis zur Terminvereinbarung:

Die Besichtigungstermine werden von uns ausschließlich per E-Mail vergeben. Bitte nehmen Sie daher mit uns über den „Kontakt-Button“ des Portals Kontakt auf. Sie erhalten dann von uns eine Einladung zur Besichtigung mit mehreren Termin-Optionen.

## **Kontakt**

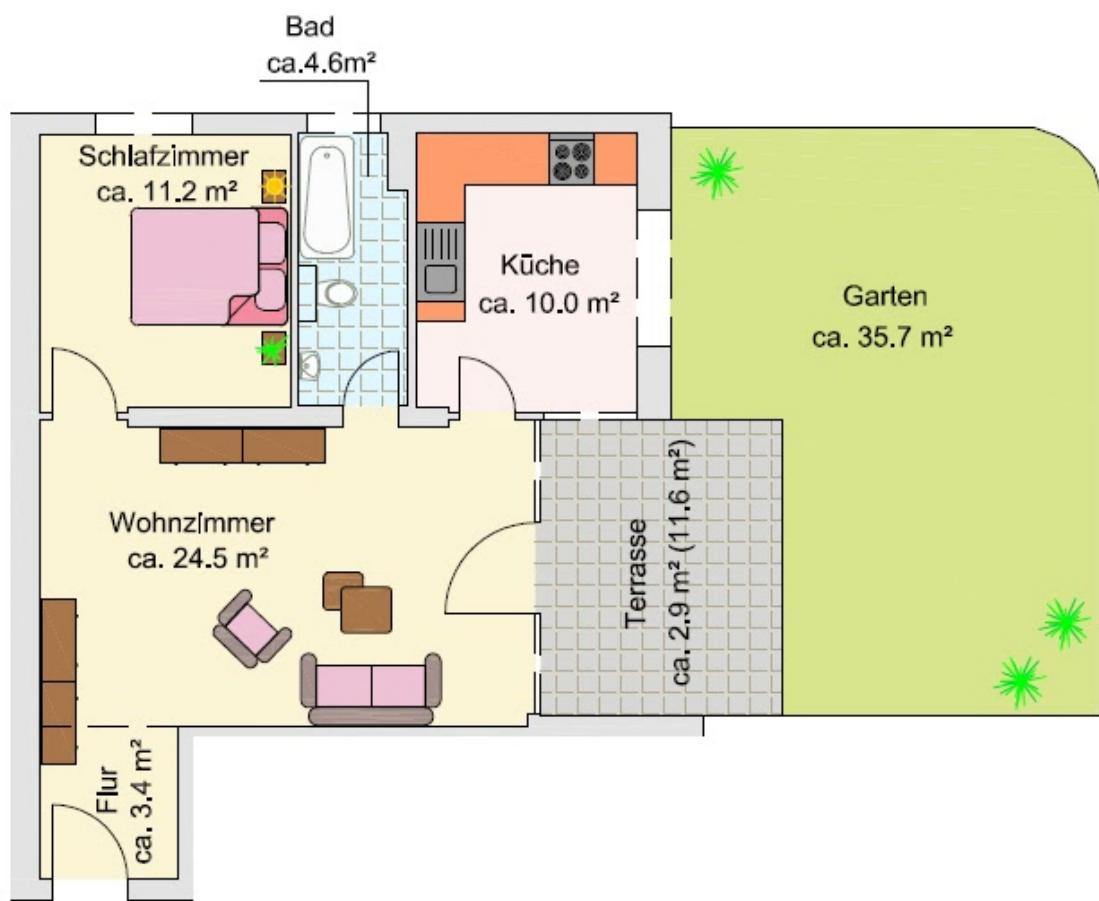
Ansprechpartner:

Frau Naáma Sher

Adresse:

Adam-Opel-Straße 15, 63322 Rödermark

## Grundriss



Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.

## Ergänzende Links

[WERTGRUND Homepage](https://www.wertgrund.de) (<https://www.wertgrund.de>)

[Besuchen Sie uns auf Facebook!](https://www.facebook.com/wertgrund) (<https://www.facebook.com/wertgrund>)

[WERTGRUND auf YouTube](https://www.youtube.com/user/WERTGRUND) (<https://www.youtube.com/user/WERTGRUND>)

[Folgen Sie uns auf Instagram](https://www.instagram.com/wertgrund_immobilien) ([https://www.instagram.com/wertgrund\\_immobilien](https://www.instagram.com/wertgrund_immobilien))

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Silbergraben 1  
99097 Erfurt**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **22.11.2030**

Registriernummer: **TH-2020-003434740**

<b>Gebäude</b>		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Gebäudeteil	Haus B	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger <sup>1</sup>	2006 / 2006	
Anzahl Wohnungen	22	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1558,32 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Fernwärme	
Erneuerbare Energien	Art:Keine	Verwendung:Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)	
Anlass der Ausstellung	Vermietung-Verkauf	

<sup>1</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

## 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

Minol Messtechnik  
W. Lehmann GmbH & Co. KG  
Nikolaus-Otto-Straße 25  
70771 Leinfelden-Echterdingen

23.11.2020

Datum

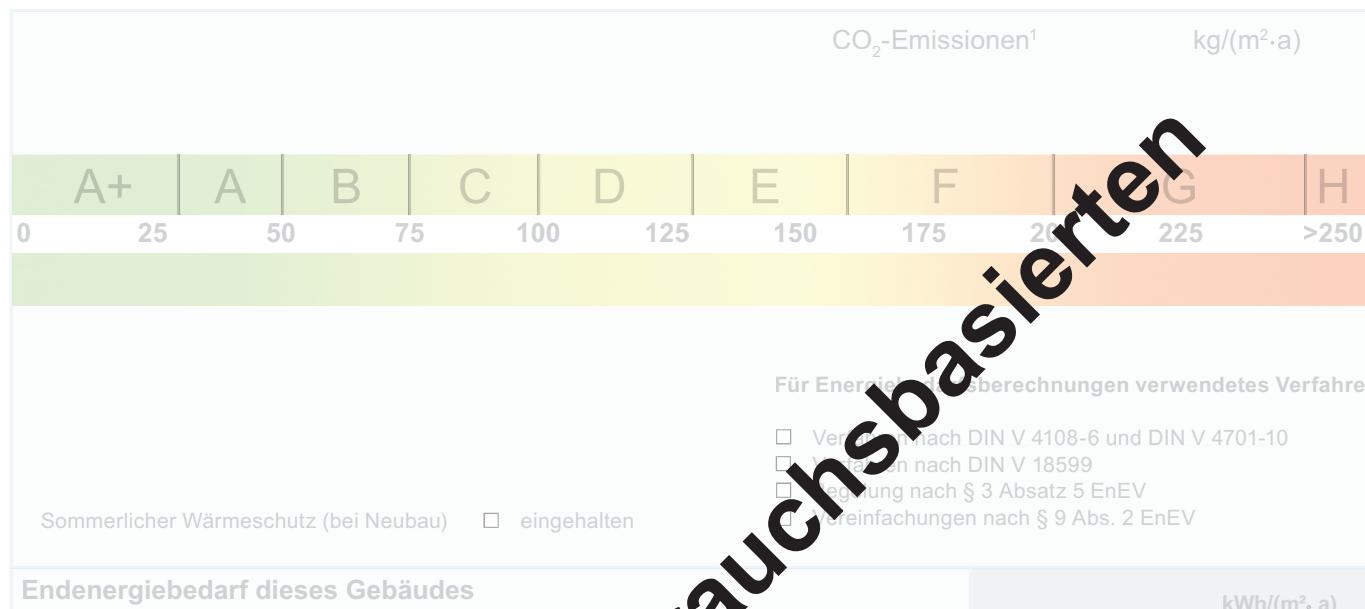
Ronny Woschick, Vor-Ort-Energieberater (BAFA) für Wohngebäude

Unterschrift des Ausstellers

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

### Energiebedarf

Registriernummer:



### Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup> · a)

### Anforderungen gemäß EnEV<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert

EnEV-Anforderungswert

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H<sub>T</sub>

EnEV-Anforderungswert H<sub>T</sub>

### Angaben zum EEWärmeG<sup>3</sup>

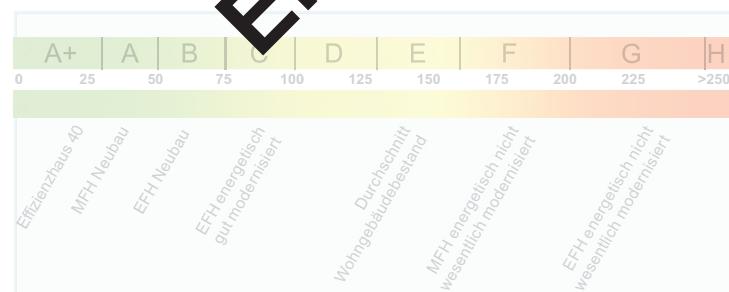


### Ersatzmaßnahmen<sup>4</sup>

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.

### Vergleichswerte EnEV-Energie<sup>5</sup>



Verschärfter Anforderungswert  
Primärenergiebedarf:

kWh/(m<sup>2</sup> · a)

Verschärfter Anforderungswert  
für die energetische Qualität der  
Gebäudehülle H<sub>T</sub>:

W/(m<sup>2</sup> · K)

### 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) freiwillige Angabe 2) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 3 EnEV 3) nur bei Neubau 4) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegeetz 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

# Energieausweis für Wohngebäude

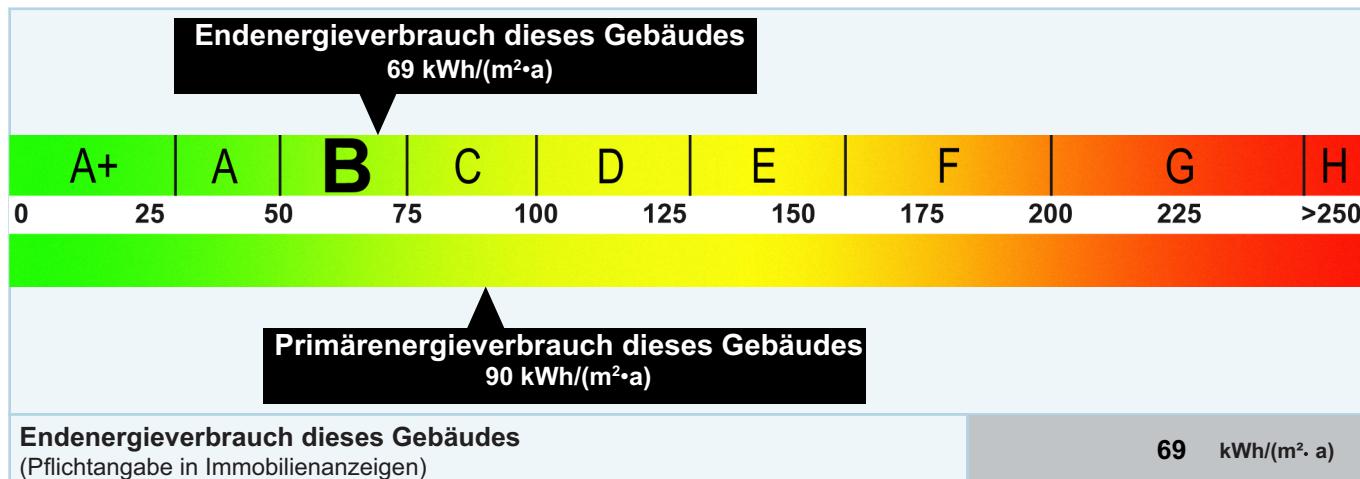
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

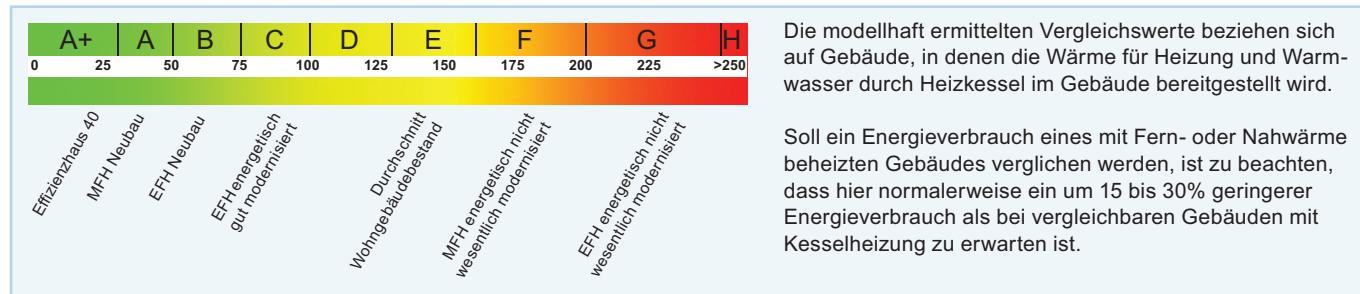
Registriernummer: TH-2020-003434740



### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						
01.01.17	31.12.17	Fernwärme kWh	1,3	105442	45629	59813	0,96
01.01.18	31.12.18	Fernwärme kWh	1,3	111325	52234	59091	1,04
01.01.19	31.12.19	Fernwärme kWh	1,3	106260	51480	54780	1,02
01.01.17	31.12.19	Leerstandszuschlag	1,3	0	0	0	0
01.01.17	31.12.19	Warmwasserpauschale	1,3	0	0	0	0
01.01.17	31.12.19	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

### Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>



### 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.

## Empfehlungen des Ausstellers

**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

**Registriernummer: TH-2020-003434740**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

<b>Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen</b>					
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit
1	Heizanlage		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2	Dach		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3	Außenwände		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4	Fenster		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5	Unterer Gebäudeabschluss		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt				
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:					

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



## Erläuterungen

**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 Wärmegewinne 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 Energie Nutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-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<sub>T</sub>). 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.

### Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchskennwerts auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche					
Jahr	Tage	Gebäude-wohnfläche	Faktor (*1)		Gebäude-nutzfläche
1.	365	1298,60	x	1,20	=
2.	365	1298,60	x	1,20	=
3.	365	1298,60	x	1,20	=
					1558,32

Berechnung Brennstoffmenge kWh			
Brennstoffmenge		Heizwert	Brennstoffmenge (kWh)
105442,070	x	1,00	=
111325,008	x	1,00	=
106260,844	x	1,00	=
			105442
			111325
			106260

Berechnung Kennwert Warmwasser					
Jahr	Warmwasser- menge in m <sup>3</sup>	Warmwas- ser Temp. in °C	Faktor für WW-Berechnung (*2)	Anteil Warmwasser (kWh) (*3)	Kennwert für Warmwasser in kWh (m <sup>2</sup> ·a) (zeitbereinigt) (*4)
1.				45629	29
2.				52234	34
3.				51480	33
			Ø		32

Berechnung Kennwert Heizung			
Energieverbrauch für Heizung in kWh (*5)	Klimafaktor (*6)	Kennwert für Heizung in kWh (m <sup>2</sup> ·a) (klimabereinigt) (*7)	Kühlung
59813	0,96	37	m <sup>2</sup> gek. Gebäudenutzfläche
59091	1,04	39	Kennwert Kühlung (16)
54780	1,02	36	0 0
Ø	1,01	Ø	0 0
		37	Ø Ø

Leerstandszuschlag für Warmwasser			
WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leerstands faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeitbereinigt) in kWh/ (m <sup>2</sup> ·a) (*11)
149343	0,019	0	0

Leerstandszuschlag für Heizung			
Energieverbrauch für Heizung über die Gesamtzeit in kWh (*12)	Leerstands faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*13)	Zuschlag für Heizung (zeit-, klimabereinigt) in kWh/ (m <sup>2</sup> ·a) (*14)
173684	0,010	0	0

Gesamt			
Energiekennwert (zeit-, klima-, leerstandsberichtigter) in kWh/ (m <sup>2</sup> ·a) (*15)			
69			

1. 1,2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,35 bei bis zu 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
2. generell 2,5
3. Berechnung: Faktor (\*2) x Warmwassermenge x (Warmwassertemperatur – 10) entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder Q = 20kWh/m<sup>2</sup>Wohn \* A<sub>Wohn</sub>
4. Berechnung: (Anteil Warmwasser: Tage Abrechnungszeitraum \* 365) : Gebäudenutzfläche. Wenn Warmwasser nicht in Brennstoffmenge enthalten pauschal 20 kWh/(m<sup>2</sup>a).
5. Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Warmwasser (kWh)
6. Klimafaktor des Abrechnungszeitraums im Vergleich zum langjährigen Mittel
7. Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudenutzfläche x Klimafaktor
8. Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
9. Ermittlung des Leerstandsfaktors in Anlehnung zur „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“
10. Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Warmwasser:

- Leerstandsfaktor \* Energieverbrauchsanteil für Warmwasser bei längeren Leerstand
11. Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Warmwasseranteil: (Warmwasserzuschlag (\*10) \* 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche \* Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
12. Summe des Energieverbrauchs für Heizung
13. Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Heizung: Leerstandsfaktor \* Energieverbrauchsanteil für Heizung bei längeren Leerstand
14. Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (\*13) \* Klimafaktor (Durchschnitt) \* 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche \* Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
15. Ermittlung des Energiekennwertes: Kennwert Heizung (Durchschnitt) + Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser + Kennwertzuschlag Kühlung
16. m<sup>2</sup> gekühlte Gebäudenutzfläche / Gebäudenutzfläche x pauschal 6 kWh/(m<sup>2</sup>a)