

## **Exposé / Datenblatt**

### **ZENTRUMSNAHE SOLIDE TOPKAPITALANLAGE Charmante 2 Zimmer Dachgeschosswohnung**

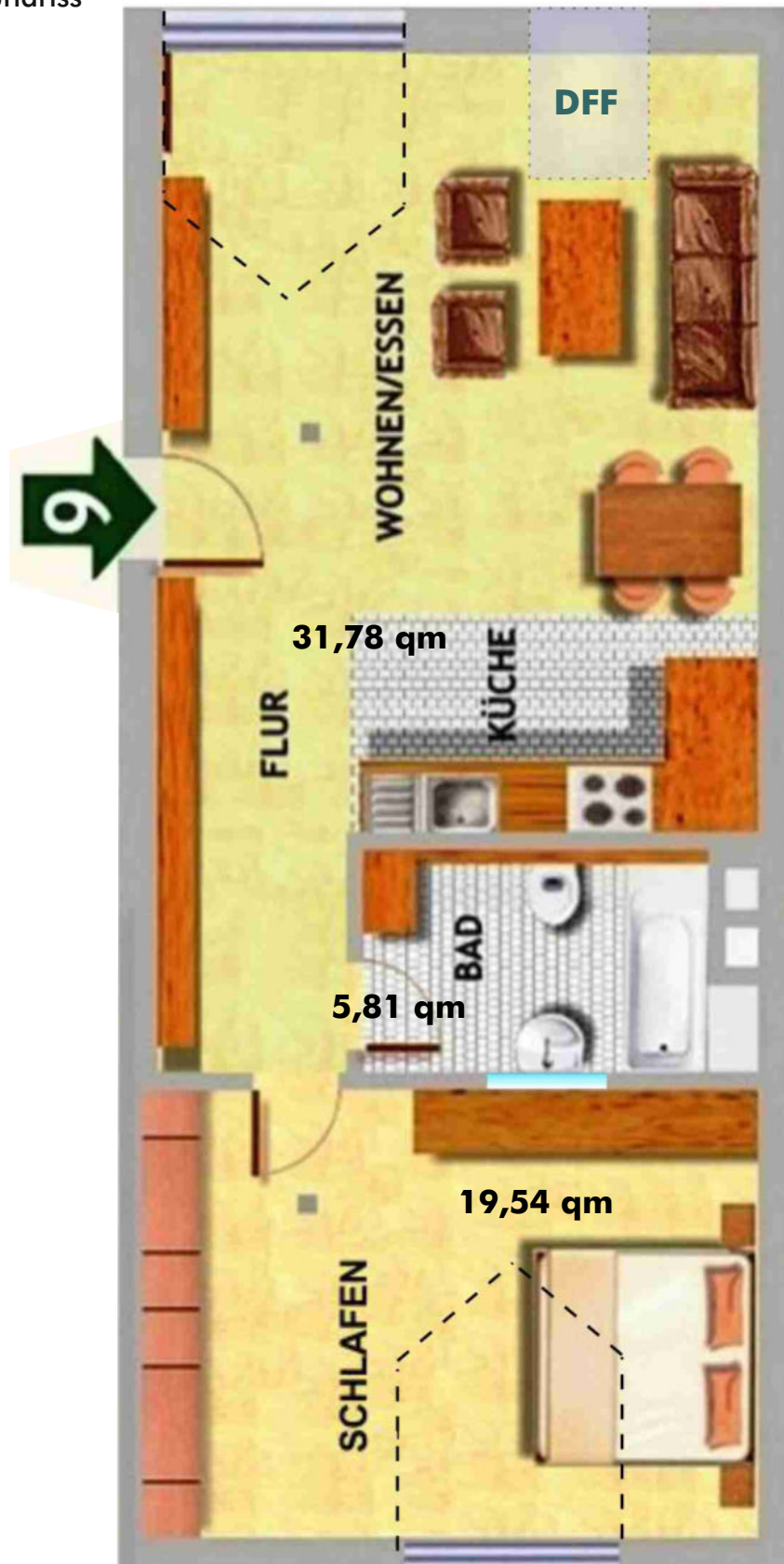
Objekt	Erfurt-Krämpfervorstadt, Stauffenbergallee 51
Lage	<p>Erfurt, die Landeshauptstadt, ist mit ca. 215.500 Einwohnern die größte Stadt im Freistaat Thüringen. Sie verfügt über Charme und Lebensfreude. Erfurt wird geprägt durch einen, der am besten erhaltenen mittelalterlichen Stadtkerne Deutschlands, ein reizvolles Ensemble aus reichen Patrizierhäusern und liebevoll rekonstruierten Fachwerkhäusern, überragt vom monumentalen Ensemble des Mariendomes und der St. Severikirche. Einige der bekanntesten Sehenswürdigkeiten sind: die Krämerbrücke, der Erfurter Dom, die Zitadelle Petersberg, der Fischmarkt etc.</p> <p>Die hier angebotene Wohnung ist in der historischen Krämpfervorstadt gelegen. Ein abwechslungsreiches Wohnviertel mit Gründerzeitcharme. Durch seine direkte Anbindung zur Innenstadt verzeichnet der Stadtteil seit Jahren wachsende Einwohnerzahlen. Zum Anger sind es nur ca. 500 m und der Hauptbahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar.</p>
Baujahr/Sanierung	1900/2012
Gebäude	massiv - Klinkerfassade - Aufzug - Gasbrennwerttechnik - Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung Kellerdeckendämmung - Fenster mit erhöhtem Wärmeschutz Energieausweis, siehe Anlage 75,3 kwh/m <sup>3</sup>
Wohnung	ETW Nr. 9 Dachgeschoss ca. 57,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Wohnungsbeschreibung	2 Zimmer, Bad mit großformatigen Fliesen, Handtuchheizkörper und Fußbodenerwärmung Parkett, Gegensprechanlage mit Video Kelleranteil, Waschmaschinenanschluss im Keller (sep. Raum)

Miete monatlich	kalt	485,00 €	
	Nebenkosten	160,00 €	gesamt 645,00 €
	derzeitiger Mieter seit 01.03.2017		
	letzte Mieterhöhung zum 01.08.2024 – steigerungsfähig		
Miete p.A.	5.820,00 €		
Wohngeld monatlich	252,00 €	davon umlagefähig 161,00 €	
Erhaltungsrücklage	gesamt ca. 49.770,00 € (Stand Januar 2026)		
Objektbeschreibung	MFH mit 10 Wohneinheiten 2012 umfassend saniert 2022 Erhaltungsanstrich Treppenhaus insgesamt gepflegter Zustand		
Verkaufspreis	153.250,00 €		
Provision für den Käufer	3 % zzgl. 19 % MwSt.		
Verkaufskostenpauschale	fällig und verdient bei Kaufvertragsabschluss		
Ansprechpartner	Herr Wiesenecker mobil: 0172/6254150 eMail: mr.comforthome@t-online.de		

Anlagen

Dachgeschoss  
2 Zimmer Wfl ges. 57,13 qm

Wohnungsgrundriss



Gebäudeansicht



Hofseite



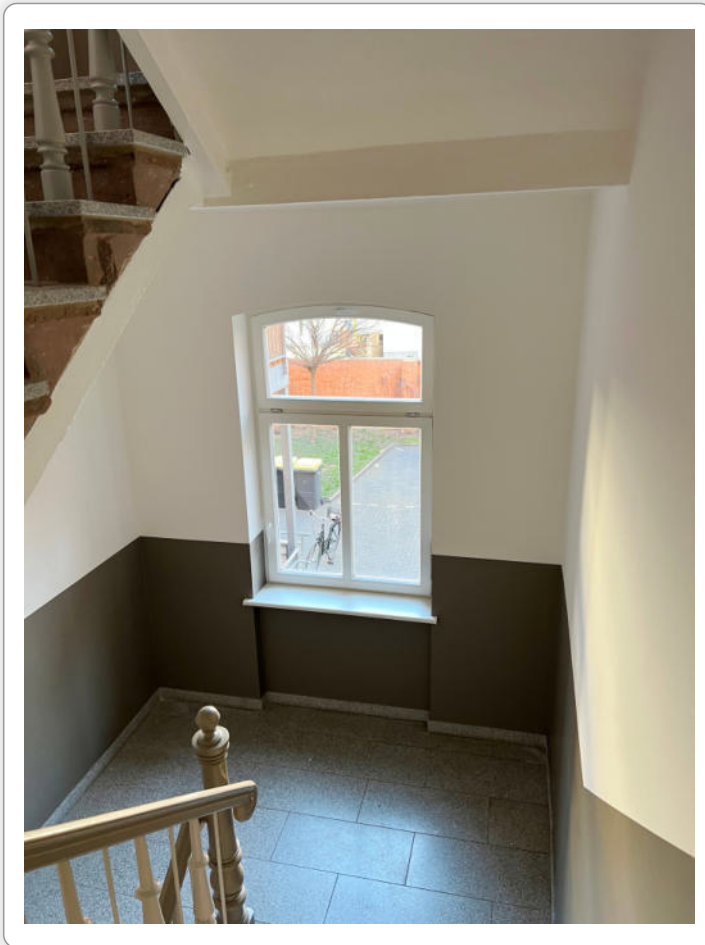
Hofseite

Erfurt

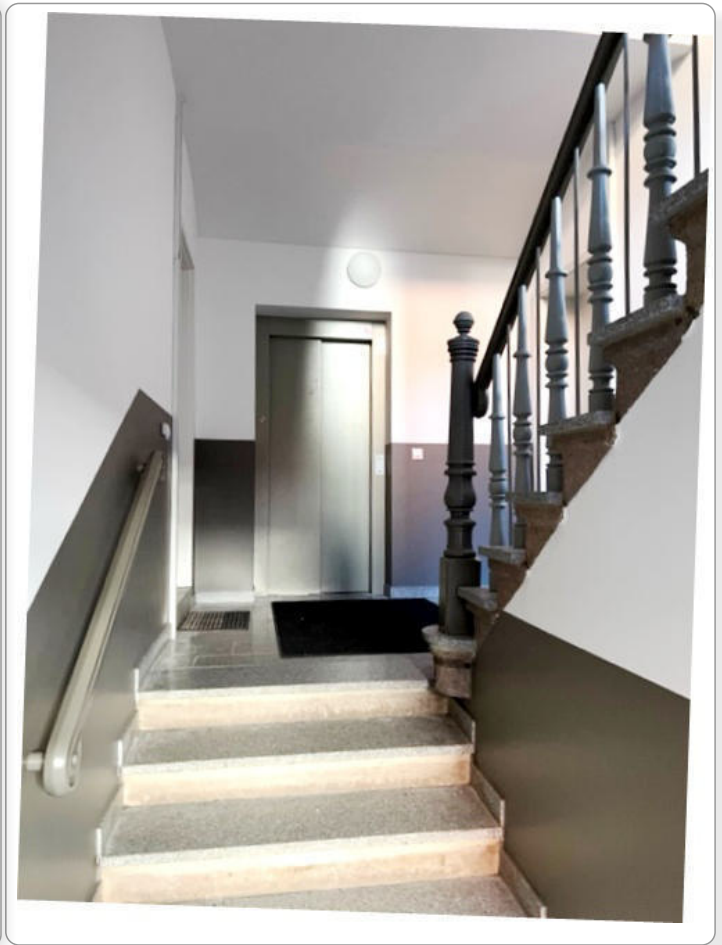
Stauffenbergallee

Lokaler Standort





Treppenhaus



Treppenhaus und Lift



Toreinfahrt



Wohnzimmer



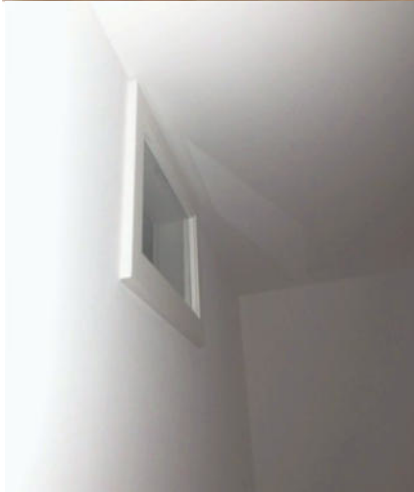
Wohnzimmer



Fliesenspiegel in  
Küchenzeile



Schlafzimmer



Oberlicht zwischen  
Schlafzimmer und Bad



Wannenbad

Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: **05.01.2033** Registriernummer: TH-2023-004368586 **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Stauffenbergallee 51 99085 Erfurt
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1900
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2011
Anzahl der Wohnungen	10
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	924,0 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)

### 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 dem GEG, 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Tenlé u. Gores GmbH  
Dipl.-Ing. (FH) Heinrich Buss - Aussteller Nr. 461293  
Am Schornacker 23  
46485 Wesel

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 06.01.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

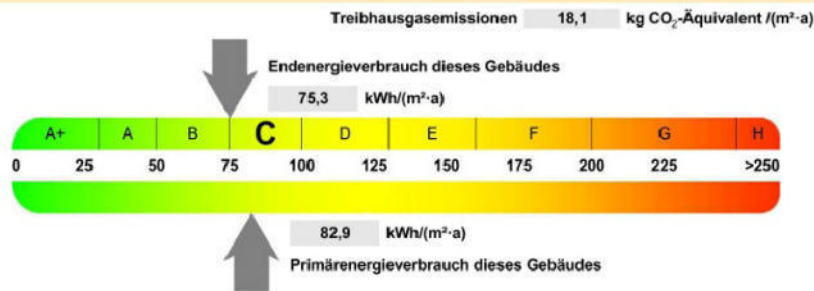
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

TH-2023-004368586

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

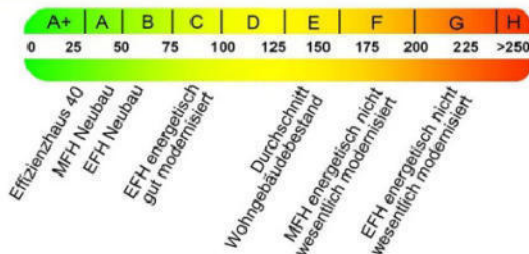
75,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2021	Erdgas E	1,10	195159	73227	121932	1,09
01.01.2019	31.12.2021	Leerstandszuschlag	1,10	2985	1297	1687	1,09

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N}$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus