

## Exposé / Datenblatt

### TOP Dachgeschoßwohnung 2 Zimmer, Tageslichtbad

Objektanschrift	Chemnitz - Kaßberg, Ahornstraße 64
Baujahr/Sanierung	1900/1998
Lage	Universitätsstadt Chemnitz - Europas Kulturhauptstadt 2025 derzeit ca. 248.500 Einwohner Der Kaßberg ist der bevölkerungsreichste Stadtteil von Chemnitz und zählt zu den größten Gründerzeit- und Jugendstilvierteln Deutschlands. Er befindet sich westlich des Stadtzentrums, angrenzend zum Schloßviertel. Das Objekt liegt in einer ruhigen Nebenstraße. Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen; Kindergärten, Schulen und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
Gebäude/Objekt	Doppelmehrfamilienhaus mit Vorgarten und Klinkerfassade großzügige Gartenfläche Energieausweis, siehe Anlage - Verbrauchswert 99,4 kWh(m <sup>2</sup> a)
Wohnung	ETW Nr. 10 Dachgeschoss ca. 45,63 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Wohnungsbeschreibung	2 Zimmer Tageslichtbad mit Wanne Fliesen, Laminat Kelleranteil
Miete monatlich	270,00 € zzgl. NK 122,00 €    gesamt 392,00 €
Wohngeld monatlich	199,00 €            davon umlagefähig    128,00 €

Erhaltungsrücklage	gesamt 67.200,00 €	(Dez. 2025)
Objektbeschreibung	MFH mit 12 Wohneinheiten 1998 kernsaniert Laufende, notwendige Renovierungsarbeiten wurden ausgeführt, kein Reparaturstau. Insgesamt gepflegter Zustand 2021 Erneuerung der Heizung, Umstellung auf Gasbrennwerttechnik 2023 Montage Rauchmelder 2025 hydraulischer Abgleich Heizung	
Verkaufspreis	52.500,00 €	
Provision für den Käufer	pauschal 3000,00 € zzgl. MwSt = ges. 3.570,00 € fällig und verdient bei Kaufvertragsabschluss	
Ansprechpartner	Herr Wiesenecker eMail: <a href="mailto:mr.comforthome@t-online.de">mr.comforthome@t-online.de</a>	

Anlage

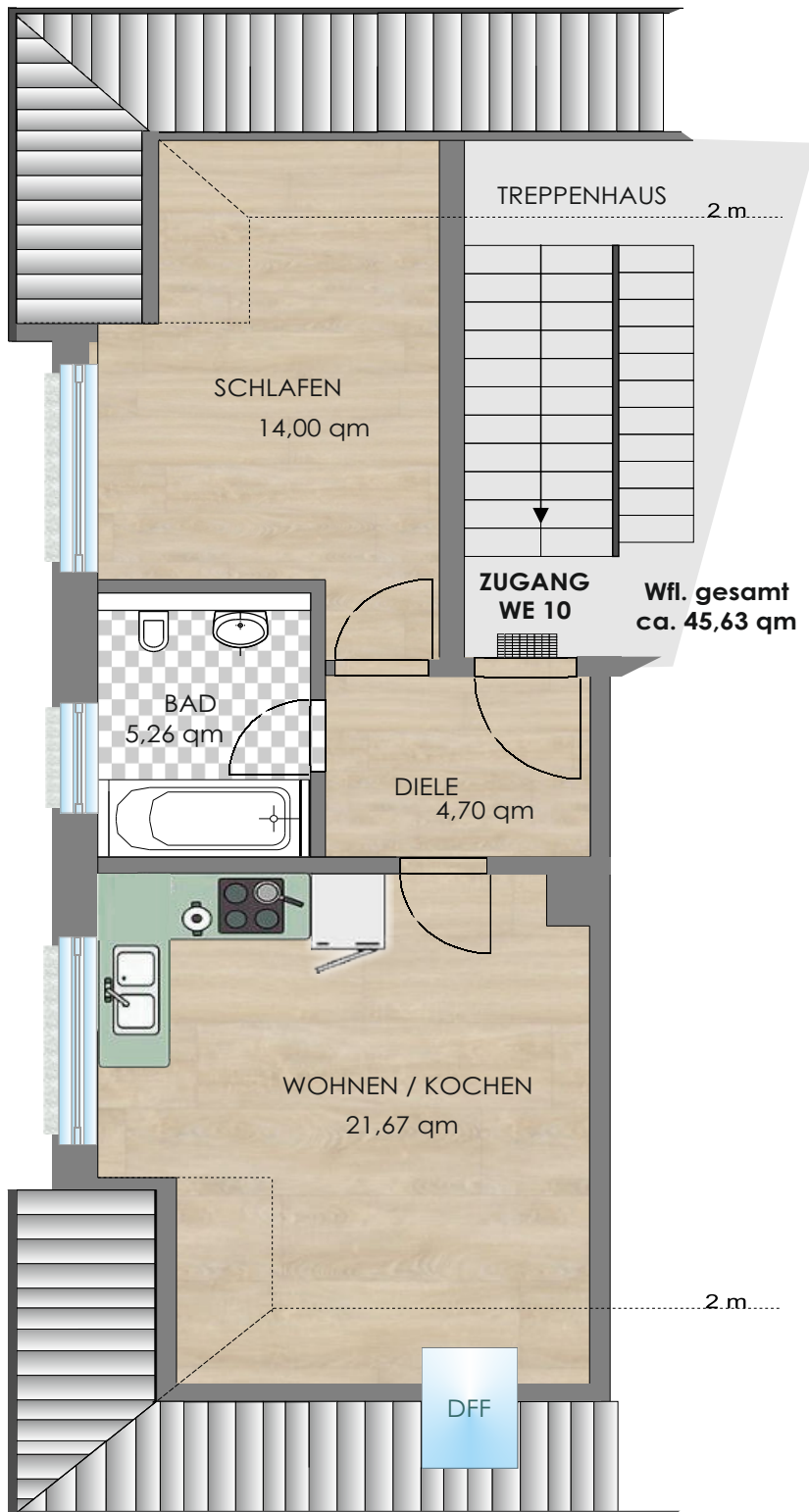
## Objektbild



Hauseingang  
Hofseite

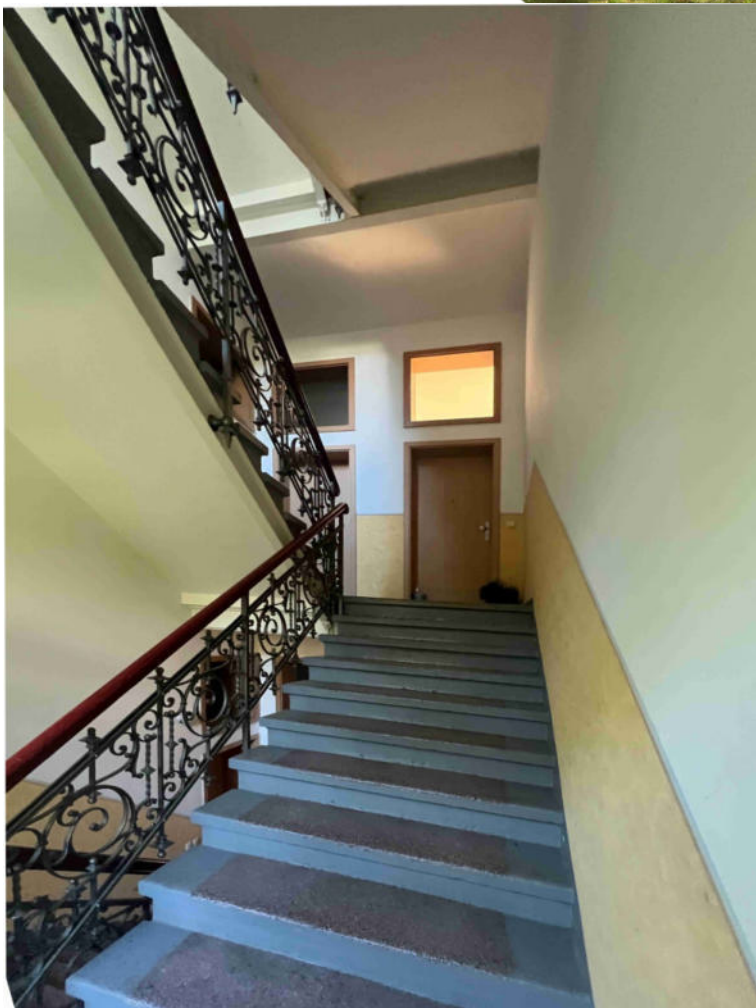


## Dachgeschoss // Wohnungsgrundriss



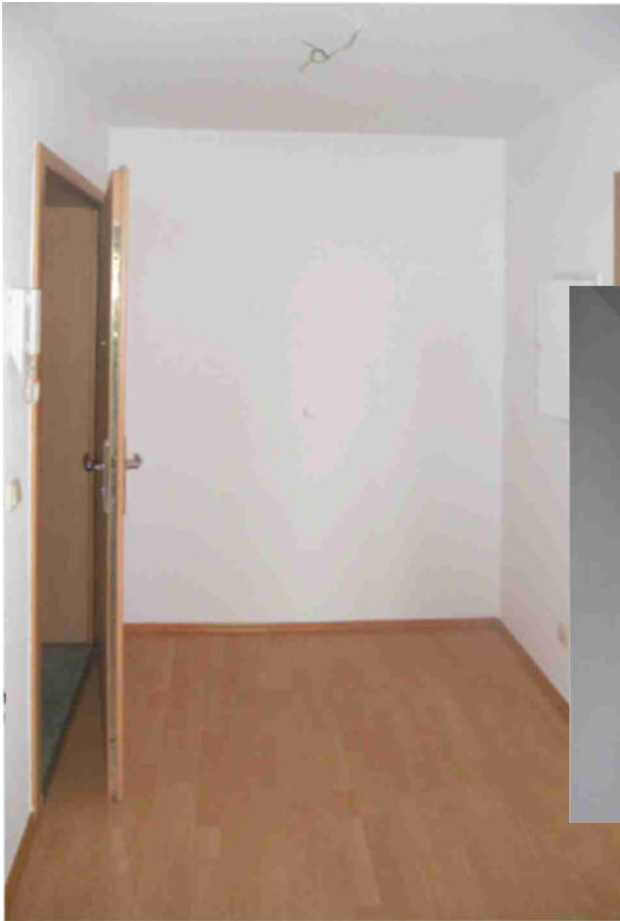
## Objektbild

Hofseite /  
Grünanlage



Treppenhaus

## Objektbild



Diele



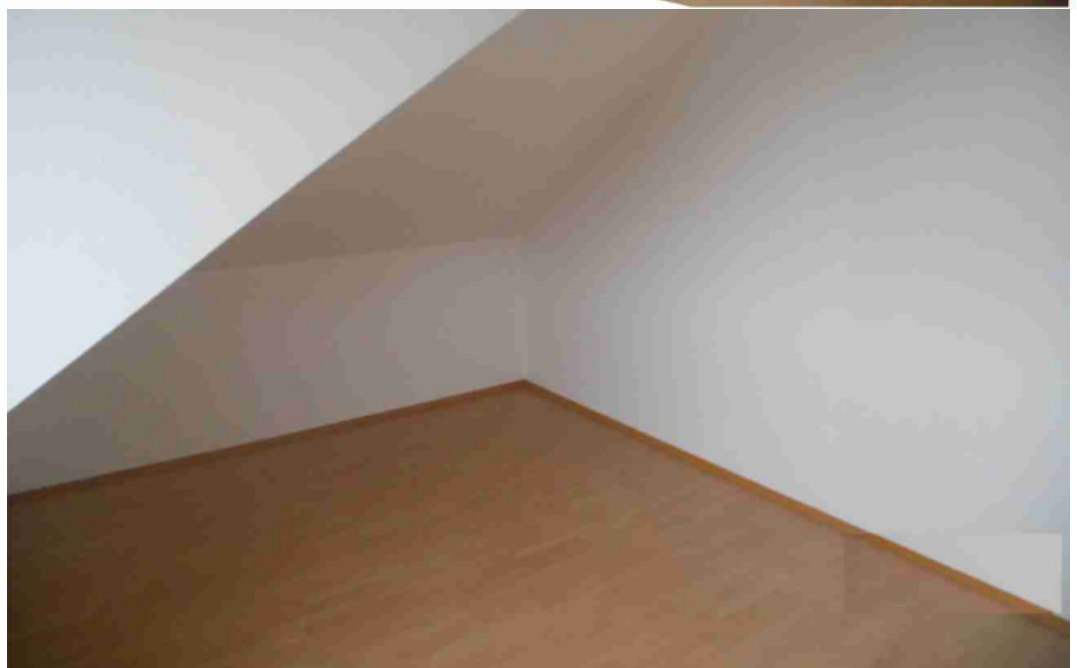
Küche // Wohnen



## Objektbild



Schlafen



## Objektbild

### Bad \_ komplett gefliest



Wanne mit Spritzschutz

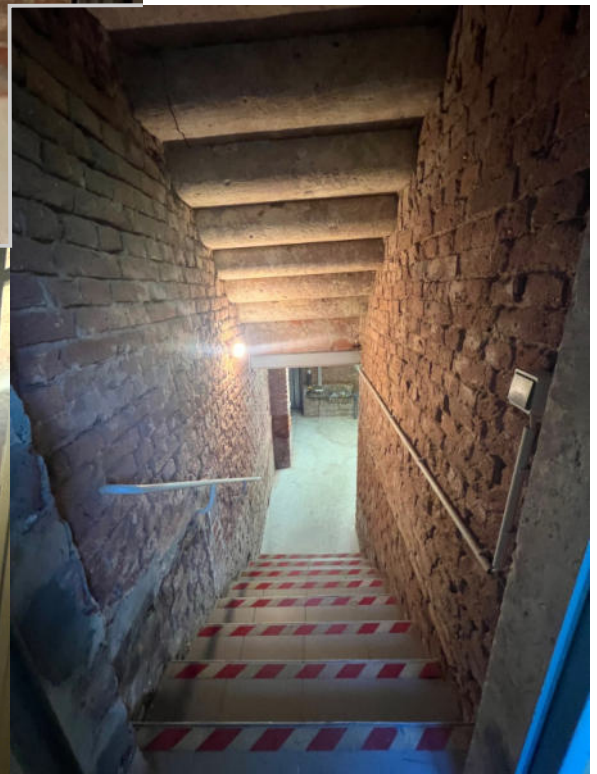
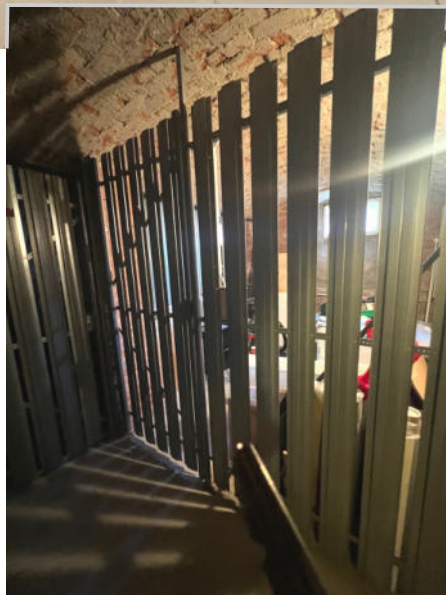


Waschtisch



WC

## Objektbild



Mieterkeller

## Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **07.06.2028**

Registriernummer<sup>2</sup> SN-2018-001937847

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Ahornstraße 64, 09112 Chemnitz	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1900	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1999	
Anzahl Wohnungen	12	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	789,6 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
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 type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" 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 beigelegt (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:

Tenié u. Gores GmbH

Dipl.-Ing. (FH) Heinrich Buss - Aussteller Nr 461293  
Am Schomacker 23, 46485 Wesel

08.06.2018  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> 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. <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

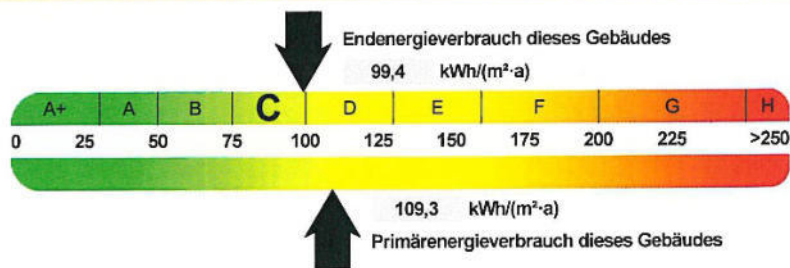
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

SN-2018-001937847

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

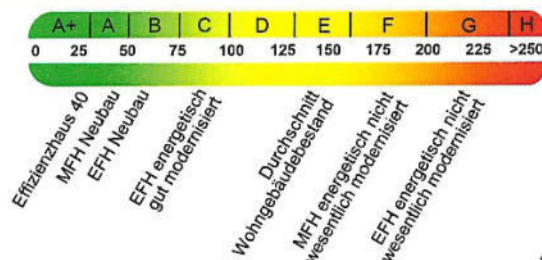
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

99,4 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.05.2014	30.04.2017	Erdgas E	1,10	214605	52851	161754	1,02
01.05.2014	30.04.2017	Leerstandszuschlag	1,10	16860	8969	7890	1,02

## 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus