



WOHNEN IN BESTLAGE AM NIKOLAUSBERG WÜRZBURG

97082 Würzburg



ca. 983 m²
Grundstücksgröße



1.700.000,00 €
Kaufpreis

OBJEKTDATEN

Baujahr	1973	Jahresnettokaltmiete (Soll)	88.724,00 €
Grundstücksfläche	ca. 983 m ²	Faktor (Soll)	19,16
Flächen		Kaufpreis / m²	3.056,89 €
3 Wohneinheit(en)	ca. 433 m ²	Kaufpreis	1.700.000,00 €
1 Gewerbeinheit(en)	ca. 124 m ²		

ECKDATEN/AUSSTATTUNG

- 556, 12 m² Wohnfläche freiwerdend 2024
- 15 Schlaf-, 4 Wohn-, 4 Ess- Zimmer, 5 EBK, 5 Bäder/Du/WC
- Vermietungspotential 11 - 14,50 €/m² Wohnfläche
- Teilungs- und Abgeschlossenheitsbeurkundung liegt vor
- Alle Einheiten mit EBK, Tageslicht Bad / Dusche / WC
- Balkon bzw. Terrasse, Kellerabteil, Stellplatz
- Virtueller Rundgang:
<https://my.matterport.com/show/?m=BLoQXLRxju2>

COURTAGEPASSUS

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. E+V Commercial und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

HINWEISE

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung.

Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen. Sobald Sie von dieser Verkaufsaufgabe mit oder ohne unsere Mitwirkung Gebrauch machen, kommt insoweit ein Maklervertrag zustande.

ENERGIEDATEN

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	145,5 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E
wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr lt. EA	1973

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das freundliche und helle Wohn- und Geschäftshaus zeichnet sich vor allem durch die zentrale Lage und die optimale Flächennutzung aus. Besonders hervorzuheben ist der gute Schnitt der Wohnungen und der Büroeinheit, der eine Vermietung an Familien und Studierende bestens ermöglicht. Ebenfalls erwähnenswert ist der gepflegte Gesamtzustand und der großzügige terrassierte Garten.

Eckdaten der Immobilie:

- Grundstücksgröße 983 m²

- Bodenrichtwert 450 € / m² (Wohngebiet)

- Baujahr 1973 - Stetige Modernisierung

- 4 Geschosse

- Wohn- / Nutzfläche gesamt 556,12 m²

- 4 Einheiten 123,51 m², 196,09 m², 137,11 m², 99,41 m²

- 15 Schlaf-, 4 Wohn-, 4 Ess- Zimmer, 5 EBK, 5 Bäder/Du/WC

- Teilungserklärung, Abgeschlossenheit aller Einheiten

- Fassade, Terrassen, Balkone in technisch guten Zustand

- Satteldach incl. Dämmung nach ENEV 2011

- Fenster Kunststoff Doppelverglasung 2010 - 2019

- Gas - Zentral - Heizung Sieger Brennwert Therme 2009

- Zeitloses helles Naturstein -Treppenhaus

- Alle Einheiten mit EBK, Tageslicht Bad / Dusche / WC, Balkon bzw. Terrasse und Kellerabteil

- Böden: Naturstein, Granit, Parkett, Laminat und helle Fliesen

- 3 Garagen, 3 Außenstellplätze

LAGEBESCHREIBUNG

Das Steinbachtal - Nikolausberg ist eine der gefragtesten Wohnlagen in Würzburg und bietet seinen Bewohnern ein sehr hohe Lebensqualität. Die Nähe zum Stadtzentrum, beste Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sind hier ebenso selbstverständlich wie die Nähe zur Natur. Fußläufig erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, verschiedene Ärzte sowie einen gut sortierten Lebensmittelmarkt in wenigen Minuten. Das Mainufer mit Grünanlagen sowie diverse Freizeiteinrichtungen ist ebenfalls wenige Schritte entfernt. Für Kinder sind Betreuungseinrichtungen und eine Grundschule vor Ort. Weiterführende Schulen / Universitäten befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen. In die Innenstadt von Würzburg gelangen Sie mit dem öffentlichen Nahverkehr, dem Rad oder auch zu Fuß. Eine ÖPNV Haltestelle

befindet sich direkt vor der Haustür. Den Stadtring sowie die B19 mit Anschluss an die Autobahn A3 und A7 erreicht man in wenigen Fahrminuten.

Eigentümnachweis:
 Gabriela Schubert
 Winterleitenweg 1 c
 97082 Würzburg

Objektnachweis:
 Winterleitenweg 1 c
 97082 Würzburg



Lageplan

ENGEL & VÖLKERS FINANCE



Engel & Völkers Finance - Die passende Finanzierung für Ihre Immobilie

Engel & Völkers Finance ist Ihr verlässlicher Partner, wenn es um Finanzierungsfragen geht. Durch unsere jahrelange Erfahrung im Bereich der privaten Immobilienfinanzierung und unserem engen persönlichen Kontakt zu einer Vielzahl von Bankpartnern bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Lösungen für Ihr Finanzierungsprojekt. Engel & Völkers Finance agiert als bankenunabhängiger Finanzierungsvermittler und ermöglicht einen Konditionsvergleich bei mehr als 550 Banken.



Optimaler Zinsvergleich

Konkretes Finanzierungsangebot in kürzester Zeit



Rundum-Service

Einholung aller Objektunterlagen



Unkomplizierte Abwicklung

Schnelle Finanzierungszusage ermöglicht den Kauf Ihrer Wunschimmobilie



Bonitätssicherung

Konditionsvergleich ohne Negativauswirkung auf Ihren Schufa-Score



After-Sales-Service

Garantierte Betreuung durch Ihren Finanzierungs-spezialisten auch nach Darlehensvermittlung



100 % Plus Finanzierung

Finanzierung des Kaufpreises inkl. Nebenkosten und ggf. Modernisierung möglich

MIETFLÄCHEN

Einheit	Größe in m ²	Ist-Miete (mtl.) €/m ²	Vertragsbeginn	Soll-Miete (mtl.) €/m ²	Miete erhöht	€/m ²
Wohnen						
EG	196,09	-	IV Quart 2024	2.451,13 €	12,50 €	2.451,13 €
OG	137,11	-	IV Quart 2024	1.782,43 €	13,00 €	1.782,43 €
DG	99,41	-	IV Quart 2024	1.441,45 €	14,50 €	1.441,45 €
Stellplätze						
3 GA		-		210,00 €	-	210,00 €
3 SPL		-		150,00 €	-	150,00 €
Gewerbe						
Souterrain Büro oder Wohnen	123,51	-	IV Quart 2024	1.358,61 €	11,00 €	1.358,61 €
Σ	556,12	0,00 €		7.393,61 €		7.393,61 €
Jahresnettokaltmiete		0,00 €		88.723,32 €		88.723,32 €

Kaufpreis	1.700.000,00 €
Investitionsbedarf	0,00 €
Gesamtpreis inkl. Investitionsbedarf und Kaufnebenkosten (ca. 8%)	1.836.000,00 €

Quadratmeterpreis gesamt	3.056,89 €
Ist-Rendite	0,00%
Soll-Rendite	5,22%
Rendite nach Kaufnebenkosten	4,83%

VIRTUELLER RUNDGANG



GRUNDRISS



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Erdgeschoss

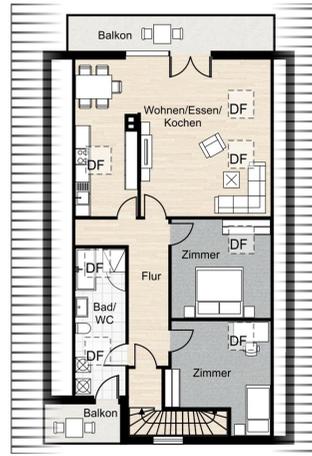
Ihr Ansprechpartner: Stefan Hegmann · stefan.hegmann@engelvoelkers.com · Tel. +49-931-99 17 500 · Weitere Informationen im [Online-Exposé](#)

GRUNDRISS



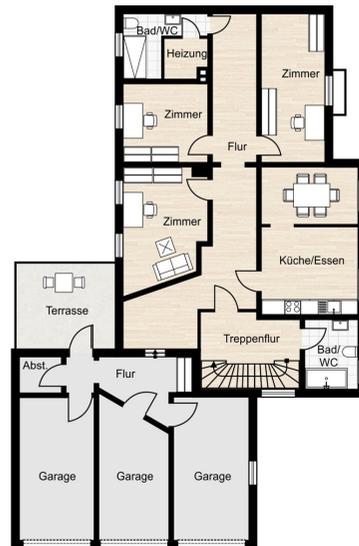
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

GRUNDRISS



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

GRUNDRISS



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: **07.08.2024**
Registriernummer: **BY-2024-005254887**
1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend	
Adresse	Winterleitenweg 1c 97082 Würzburg	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1973	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006	
Anzahl der Wohnungen	4	
Gebäudenutzfläche (A _n)	565 <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Erdgas	
Erneuerbare Energien ⁵	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	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 <input type="checkbox"/> (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 beigefügt (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)
 Antonella Bosio
 McMakler Energie GmbH - Energieberaterin
 Am Postbahnhof 17
 10243 Berlin

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 07.08.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmeerzeuger Baujahr der Übergebestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registriernummer: BY-2024-005254887
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 34,53 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
145,5 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | **E** | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
145,5 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle ³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
145,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien¹: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG²

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Strahlrohrheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Heizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG³

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmereinstellung ⁴ :	Anteil EE ⁵ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
%	%	%	%
Summe ⁸ :	%	%	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁹ :
%	%
Summe ¹⁰ :	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

- Endenergiebedarf 100 kWh/(m²·a) EPH: Neubau
- Endenergiebedarf 125 kWh/(m²·a) EPH: Erweiterung EP: modernisiert
- Endenergiebedarf 150 kWh/(m²·a) EPH: Erweiterung EP: modernisiert
- Endenergiebedarf 175 kWh/(m²·a) EPH: Erweiterung EP: modernisiert
- Endenergiebedarf 200 kWh/(m²·a) EPH: Erweiterung EP: modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudezuzfläche (A_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2024-005254887
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis					

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³

Einfamilienhaus (EH)
MFH (Mehrfamilienhaus)
EHH (Einfamilienhaus mit
Gartenanteil)

Wohngebäude (Wohnbestand)
MFH (Energieeffizient, nicht
zusammenhängend)
EHH (Energieeffizient, nicht
zusammenhängend)

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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EHH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Ihr Ansprechpartner: Stefan Hegmann · stefan.hegmann@engelvoelkers.com · Tel. +49-931-99 17 500 · Weitere Informationen im [Online-Exposé](#)

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers
Registriernummer: BY-2024-005254887
4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Erdenergie
1	Außenwand gg. Außenluft	Außenwände dem Wandaufbau entsprechend möglichst ökologisch dämmen (z.B. WDVS, Kerndämmung etc)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: <http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 Bauteilflächen 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 verlassen 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Verluste“ (Erkaltung, 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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährliche 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und übersteigt nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 711 - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

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 Wohnerebenen 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 Raumklimatisierung (z. B. 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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

IMPRESSIONEN



Süd

IMPRESSIONEN



Wohnzimmer EG



Küche Esszimmer EG



Küche EG

IMPRESSIONEN



Kinderzimmer EG



Schlafzimmer EG



Küche 2 EG

IMPRESSSIONEN



Wohnzimmer OG



Badezimmer EG



Küche Essbereich OG

IMPRESSSIONEN



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Küche OG

IMPRESSIONEN



Wohnzimmer DG



Badezimmer DG



Schlafzimmer DG

IMPRESSIONEN



Küche DG

Ihr Ansprechpartner: Stefan Hegmann · stefan.hegmann@engelvoelkers.com · Tel. +49-931-99 17 500 · Weitere Informationen im [Online-Exposé](#)



Zimmer Souterrain



Zimmer Souterrain

IMPRESSSIONEN



Küche Souterrain



Bad Souterrain



Dusche WC Souterrain

IMPRESSSIONEN



Ansicht Garten Nord



Blick in den Garten OG Süd



Ansicht Garten Süd West

IMPRESSSIONEN



Ansicht Nord West



3 Garagen



Gas - Zentral NBW 2009

IMPRESSSIONEN



Ausblick Festung Marienberg



Luftbild



Nord Ost

IMPRESSIONEN



Nord West



Ausblick Weinberg Festung



Vogelperspektive

DIENSTLEISTUNGSPORTFOLIO UNSERES BÜROS



Büroflächenvermietung

Für private und institutionelle Eigentümer, Projektentwickler sowie Mieter aus allen Wirtschaftsbranchen werden aufgrund unserer bundesweiten, lokalen Marktexpertise aus Plänen beste Perspektiven. Für uns heißt Dienstleistung, Potenziale von Büroimmobilien konsequent auszunutzen, optimale Mietverhältnisse und reversionssichere Entscheidungsprozesse zu realisieren und jederzeit die Angebots- und Nachfragesituation transparent zu machen. Somit geben wir professionelle Orientierungshilfe, wenn es um die Vermittlung von Büroflächen oder die Neuverhandlung von Bestandsflächen geht.

Handelsflächenvermietung

Mit uns sind Sie morgen gut im Geschäft. Aufgrund unserer detaillierten Marktdaten, des spezialisierten Know-hows und unserem Verständnis von People's Business liefern wir lösungsorientierte Entscheidungsgrundlagen. Wir unterstützen Unternehmen bei der Standorterweiterung und -optimierung oder beraten neue Handelskonzepte beim Markteintritt bzw. mit einer marktgerechten Expansionsstrategie. Basis unseres Full-Service-Angebots ist das über Jahrzehnte gewachsene Wissen über den deutschen Einzelhandelsmarkt mit seinen sich kontinuierlich verändernden Trends.

Industrie- und Logistikimmobilien

Ob es um Logistik, Produktion oder Großhandel geht – unsere Expertise zahlt sich für Sie aus. Unsere Industriespezialisten beraten Investoren, Projektentwickler und Mieter bei der Vermittlung von Mietverträgen und Mietvertragsverlängerungen. Darüber hinaus vermitteln wir zur Anmietung oder zum Kauf bebaute und unbebaute Grundstücke, Lagerhallen und Logistikanlagen, Produktions- und Gewerbeflächen sowie Gewerbebeparks. Die lokale Marktkenntnis unseres bundesweiten Netzwerks ist die Grundlage für Ihre optimalen Unternehmensentscheidungen.

Investment

Wenn es um die Vermarktung kapitalintensiver Immobilien und komplexer Portfolios geht bietet Ihnen Engel & Völkers Commercial in vielerlei Hinsicht wertvolle strategische Unterstützung. Unsere Consultants kennen die lokalen Märkte im Detail und wissen das jeweilige Investitionsklima richtig einzuschätzen. Darüber hinaus ermöglicht Ihnen unser weltweites Netzwerk den Zugang zu einer Vielzahl von privaten und institutionellen Investoren im In- und Ausland. Auch Kaufinteressenten bieten wir ein hohes Maß an Flexibilität und Transparenz bei allen Entscheidungen auf dem schnellstmöglichen Weg zum Erfolg.

DIENSTLEISTUNGSPORTFOLIO UNSERES BÜROS



Hotel

Hotelerfahrung und eine wirtschaftswissenschaftliche Ausbildung mit Hotelschwerpunkt ist die wesentliche Stärke unserer Consultants in der Beratung nationaler und internationaler Investoren, Finanzierer, Betreiber und Projektentwickler. Essentiell, um die tatsächliche Wirtschaftskraft einer Hotelimmobilie zuverlässig zu bewerten und den Return nachhaltig zu optimieren, ist das fundierte Verständnis unseres Teams über die Hotel- und Hotelinvestmentmärkte, des Hotelbetriebs und der Struktur von Betreiberverträgen. Das Know-how zahlt sich für alle Beteiligten aus.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen und Immobilien

Engel & Völkers ist in ganz Deutschland mit Regionalberatern in der Vermittlung von Forst-, Acker- und Grünlandflächen, Forstbesitzungen und Ackerbaubetrieben, Weingütern, Bauernhöfen und Gestüten für Sie aktiv. Der steigende Bedarf an nachwachsenden Rohstoffen sowie die generelle Verknappung von Landflächen durch den Landverbrauch von Industrie- oder Neubaugebieten machen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zu einem attraktiven Investment. Auch in ausländischen Agrarstandorten sind wir vertreten, um Ihnen die Möglichkeiten internationaler Agrarinvestments aufzuzeigen.

Wohn- und Geschäftshäuser

Lokales Know-how, globale Präsenz und langjährige Erfahrung – drei Gründe auf den Marktführer zu vertrauen. Bei An- und Verkaufsverfahren sowie strukturierten Transaktionsprozessen nutzen Privatinvestoren, Eigentümer, Projektentwickler, institutionelle Investoren und Family Offices unser breites Dienstleistungsangebot. Unsere Angebotspalette reicht dabei von Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Wohnanlagen und Wohnportfolien über Baugrundstücke bis hin zu wohnwirtschaftlichen Entwicklungs- und Sanierungsobjekten.

Wohnimmobilien

Sollten Sie sich für Wohnimmobilien interessieren, stellen wir gern auch den Kontakt zu einem persönlichen Berater in einem Shop in Ihrer Nähe her. Als Spezialist für hochwertige Immobilien in den attraktivsten Lagen hat sich Engel & Völkers im Laufe der letzten Jahrzehnte national wie international einen Namen gemacht. Unsere hochqualifizierten Immobilienexperten sind weltweit für Sie vor Ort, um Sie bei Ihrer Suche nach dem perfekten neuen Zuhause oder dem Feriendomizil Ihrer Träume zu beraten und zu unterstützen.

KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN BERATER



E+V Commercial Würzburg GmbH

E+V Commercial Würzburg GmbH

Stefan Hegmann

Karmelitenstr. 24

97070 Würzburg • Deutschland

Telefon +49-931-99 17 500

E-MAIL

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs-/Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande. Ergibt sich nicht aus den Umständen oder abweichenden Vereinbarungen etwas anderes, hat der Vertrag eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um einen weiteren Monat, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat.
2. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.
3. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Hierfür wird keinerlei Haftung übernommen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.
4. Soweit keine Interessenkollision vorliegt, sind wir berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.
6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend

das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkenntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.

7. Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Kommt durch die unbefugte Weitergabe der Informationen an einen Dritten der Hauptvertrag mit diesem zustande, haftet der Kunde uns gegenüber auf Zahlung der entgangenen Provision.

8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis- / Vermittlungstätigkeit beruht. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.

9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.

KONTAKT

E+V Commercial Würzburg GmbH

Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Karmelitenstraße 24

97070 Würzburg

Tel. +49 931 991 75 00

wuerzburgcommercial@engelvoelkers.com