SABA – GmbH

**Bau- Sanierung- und Immobilien-
Verwaltungsgesellschaft mbH
Knebelstraße 14-16
07743 Jena**

**Telefon: 03641 – 4737747
E-Mail: saba-jena@arcor.de**

EXPOSE:

Wohnanlage Gartenhof

Erlanger Allee 104, Jena

Zur Vermietung angeboten werden 8 unterschiedliche Wohnungen in einer im Zeitraum 2016 / 2017 neu errichteten Wohnanlage.

Die Anlage „Gartenhof“ ist eine inklusive Wohnanlage des Saale Betreuungswerkes der Lebenshilfe Jena gGmbH. In ihr finden Menschen mit und ohne Behinderung ein Zuhause.

Die Wohnanlage besteht aus drei Etagen. Im Gartengeschoss befindet sich eine Betreuungseinrichtung des Saale Betreuungswerkes der Lebenshilf Jena gGmbH. Menschen mit geringerem Betreuungsbedarf haben im Erdgeschoss in drei Wohngruppen ein Zuhause gefunden.

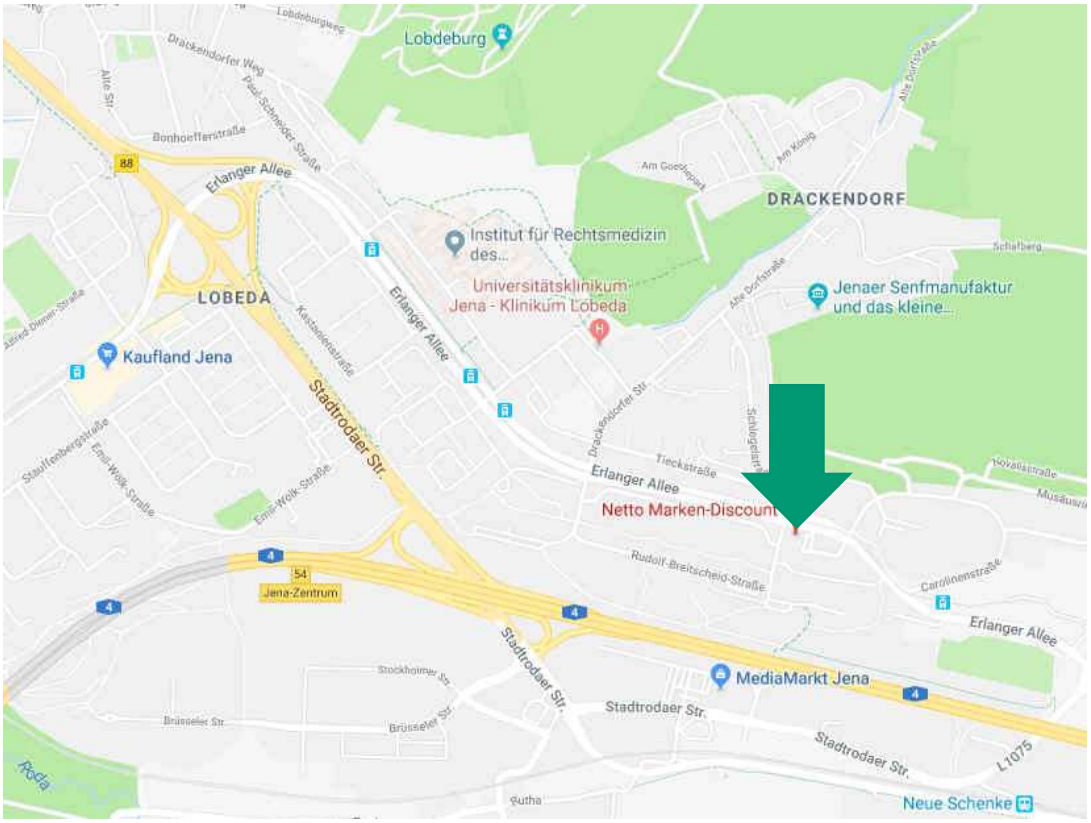
Im Obergeschoss befinden sich 8 Wohnungen unterschiedlicher Zuschnitte und Größen, die frei vermietet werden. Diese Wohnungen sind barrierefrei und entsprechen gleichzeitig in ihrer offenen Gestaltung den Anforderungen an heutiges modernes Wohnen. Alle Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar.

Die Wohnanlage besticht durch ihre offene und helle Gestaltung. Die schön angelegte Gartenanlage ist für alle Bewohner nutzbar.
Abgerundet wird das Wohnkonzept durch großzügige Abstellflächen je Wohnung und anmietbare Parkplätze.

Die Wohnanlage Gartenhof, Erlanger Allee 104, Jena – Das Wohnumfeld

Die Wohnanlage Gartenhof, Erlanger Allee 104, Jena befindet sich im Jenaer Stadtteil Lobeda-Ost.

Die Wohnungsgrundrisse sind derart angeordnet, dass die Wohn- und Schlafbereiche zur ruhigen Süd- und Südwestseite und vorwiegend zum offenen Gartenbereich ausgerichtet sind.



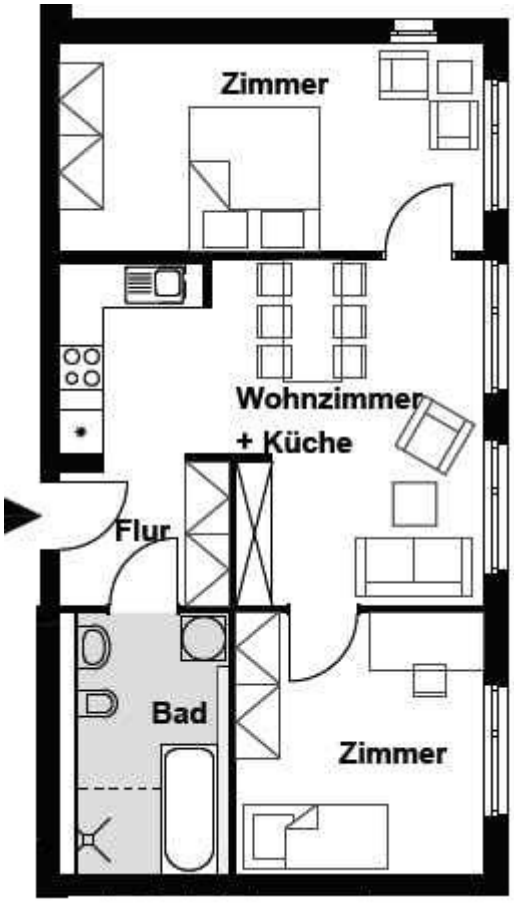
Die ruhige Wohnlage, die angepasste Umfeldgestaltung und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen, medizinischer Versorgung und Freizeitanlagen macht die Wohnanlage für alle Altersgruppen interessant.

Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die schnell erreichbare Autobahn A4 sowie die Bundesstraße B88 ermöglicht auch Pendlern das schnelle Erreichen ihrer Ziele.

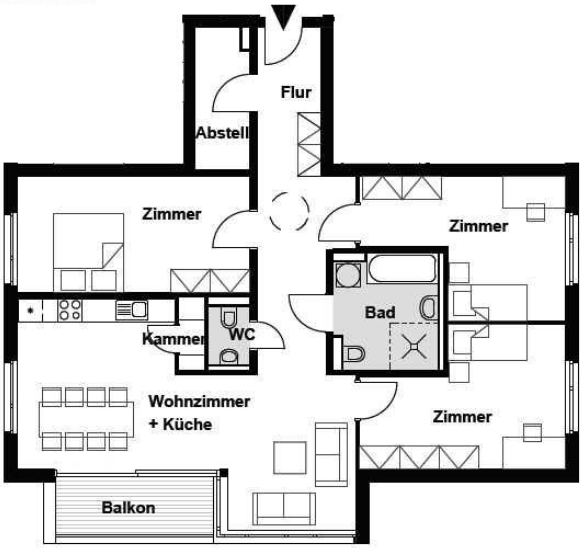
Die Wohnanlage – WE 3

Wohnung 3 – 3-Zimmer-Wohnung	
Wohnfläche:	Ca. 63,37 qm
Miethöhe monatl.:	Nettokaltmiete: 605,18 EUR zuzügl. Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung: 126,74 EUR Gesamtbetrag: 731,92 EUR
Zimmer:	Wohnzimmer mit angrenzendem Küchenbereich, großes Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad mit Dusche und Badewanne, Abstelle auf der Etage
Besonderheiten:	Fußbodenheizung, Aufzug, Anmietung eines Stellplatzes möglich (20,00 EUR mtl.)



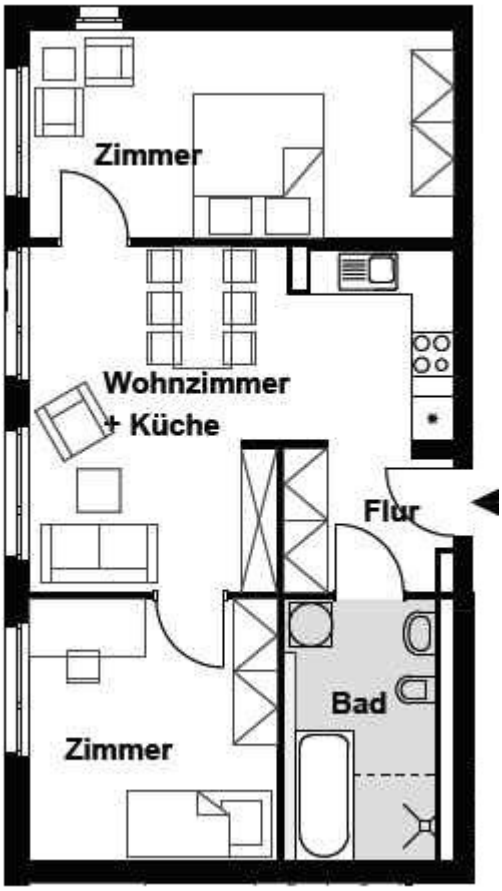
Die Wohnanlage – WE 4

Wohnung 4 – 4 Zimmer-Wohnung	
Wohnfläche:	Ca. 114,85 qm
Miethöhe monatl.:	Nettokaltmiete: 1.096,82 EUR zuzügl. Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung: 229,70 EUR Gesamtbetrag: 1.326,52 EUR
Zimmer:	Wohnzimmer mit angrenzendem Küchenbereich, großes Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Flur mit Lichtkuppel, Bad mit Dusche und Badewanne, Gäst-WC, Speisekammer, Abstelle
Besonderheiten:	Fußbodenheizung, Aufzug, Anmietung eines Stellplatzes möglich (20,00 EUR mtl.)



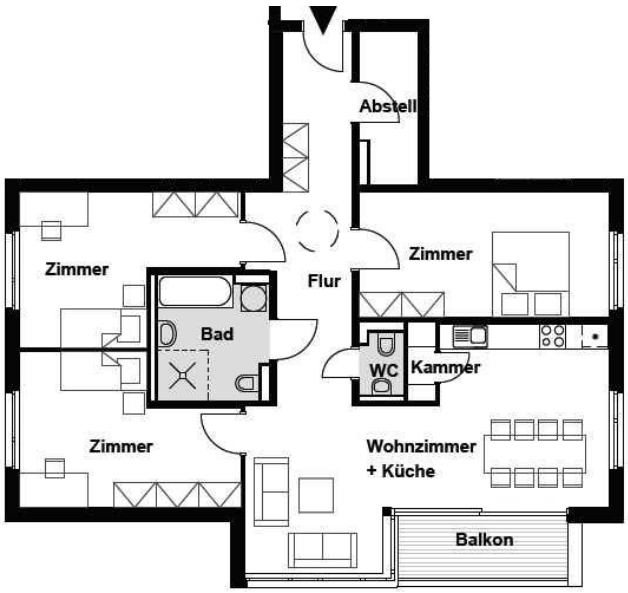
Die Wohnanlage – WE 7

Wohnung 7 – 3-Zimmer-Wohnung	
Wohnfläche:	Ca. 63,00 qm
Miethöhe monatl.:	Nettokaltmiete: 601,65 EUR zuzügl. Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung: 126,00 EUR Gesamtbetrag: 727,65 EUR
Zimmer:	Wohnzimmer mit angrenzendem Küchenbereich, großes Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad mit Dusche und Badewanne, Abstelle auf der Etage
Besonderheiten:	Fußbodenheizung, Aufzug, Anmietung eines Stellplatzes möglich (20,00 EUR mtl.)



Die Wohnanlage – WE 8

Wohnung 8 – 4 Zimmer-Wohnung	
Wohnfläche:	Ca. 114,64 qm
Miethöhe monatl.:	Nettokaltmiete: 1.094,81EUR zuzügl. Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung: 229,28 EUR Gesamtbetrag: 1.324,09 EUR
Zimmer:	Wohnzimmer mit angrenzendem Küchenbereich, großes Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Flur mit Lichtkuppel, Bad mit Dusche und Badewanne, Gäst-WC, Speisekammer, Abstelle
Besonderheiten:	Fußbodenheizung, Aufzug, Anmietung eines Stellplatzes möglich (20,00 EUR mtl.)



Energienachweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Gültig bis: 26.10.2027

Registriernummer [2] TH-2017-001508495
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Sonstiges, freistehend	
Adresse	Erlanger Allee 104, 07747 Jena	
Gebäudeteil	Wohnanlage Gartenhof	
Baujahr Gebäude [3]	2017	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2017	
Anzahl Wohnungen	34	
Gebäudenutzfläche (A_N)	2087 m² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Nah- / Fernwärme	
Erneuerbare Energien	Art: Nah- / Fernwärme	Verwendung: Beheizung, TWW
Art der Lüftung/Kühlung	☑ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☑ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf	

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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

FachplanerEnergie

FachplanerEnergie
Dipl.-Ing.(BA) Thomas Schüßler
Kinzigstraße 34
36043 Fulda

27.10.2017
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung 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 [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energienachweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

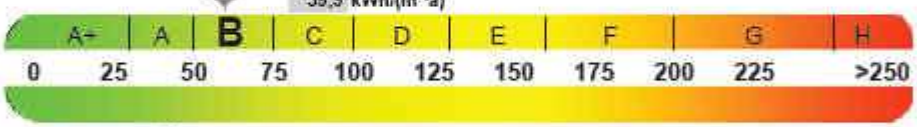
Registriernummer [2] TH-2017-001508495
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 0 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
59,9 kWh/(m²·a)



43,4 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 43,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 62,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,34 W/(m²·K) Anforderungswert 0,5 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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 59,9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

	Fernwärme		100 %
Art:		Deckungsanteil:	0 %
			0 %

Ersatzmaßnahmen [6]

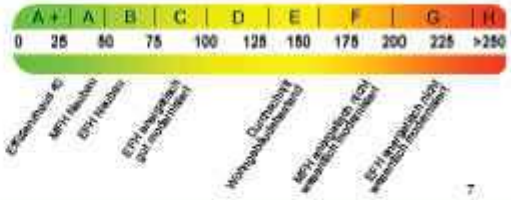
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☑ 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: 62,6 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': 0,5 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

Ihre Ansprechpartner:

Für Fragen und natürlich auch für Besichtigungsabsprachen steht Ihnen zur Verfügung:

Frau Mandy Kampioni

des Unternehmens:

SABA – GmbH
Bau- Sanierung- und Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH
Knebelstraße 14-16
07743 Jena
-Gegenüber dem neuen Paradiesbahnhof -

Telefon: 03641 – 4737747 (Mo-Do 7:30 bis 14:45, Fr 7:30 bis 13:30 Uhr)
Mobil: 0151-56975308
Internet: www.saba-jena.de
E-Mail: saba-jena@arcor.de

Und hier finden Sie uns (gegenüber dem Paradies-Bahnhof):