

Exposé

Dachgeschosswohnung in Niedersachsen - Hameln
ruhige, helle 2-Zimmer-Wohnung am Klüt mit Blick ins
Wesertal



Objekt-Nr. **OM-130784**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **430 € + NK**

31787 Niedersachsen - Hameln
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	66,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	160 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	1.290 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung (66 qm) mit Blick auf die Weser/ ins Wesertal frei. Das Badezimmer sowie die Küche sind gerade neu gefliest worden. Das Wohn- und Esszimmer ist mit Laminat ausgelegt und bietet neben dem tollen Ausblick Ruhe, da über Ihnen niemand mehr wohnt.

Zur Wohnung gehört noch ein verschließbarer Kellerraum.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Der Felsenkellerweg gehört in Hameln, nicht zuletzt wegen der ruhigen, aber zentralen Lage, sowie dem tollen Blick zu den bevorzugten Lagen der Stadt. Alles was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	129,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

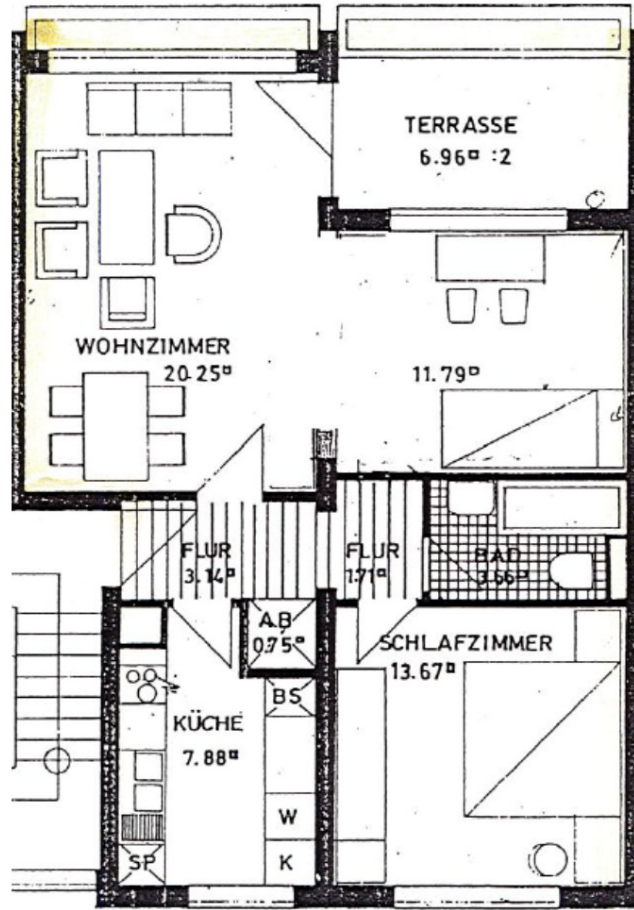


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss Felsenkellerweg 33 E, Hameln, 3. Obergeschoss



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

ista

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

03.09.2018

Gültig bis

Felsenkellerweg

Objektnummer

1127037

ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus ohne gewerbliche Nutzung

Gebäudetyp

Felsenkellerweg 33A - 33F ; 31787 Hameln-Klütviertel

Adresse

Gebäudeteil

1970

Baujahr Gebäude

1997

Baujahr Anlagentechnik

66

Anzahl Wohnungen

5.209,20 m²

Gebäudenutzfläche (A_N)

Gebäudefoto
(freiwillig)

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter 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 4**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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

ista Deutschland GmbH
Karsten Seltmann
Westringstraße 53
04435 Schkeuditz

03.09.2008

K. Seltmann

Datum, Unterschrift des Ausstellers

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert kWh/(m²·a)

EnEV-Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

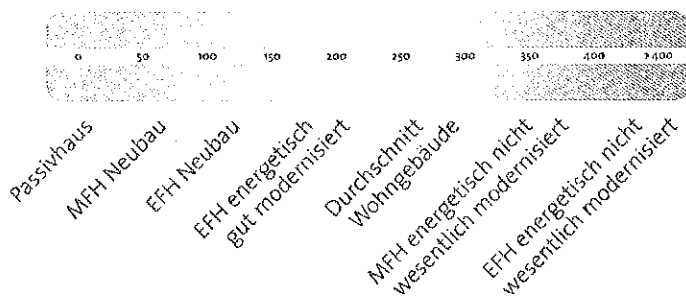
Gebäude Ist-Wert H_T' W/(m²·K)

EnEV-Anforderungs-Wert- H_T' W/(m²·K)

Energiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für			Gesamt in kWh/(m²·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	

Vergleichswerte Endenergiebedarf



EFH = Einfamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme:

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

Heizung

Warmwasser

Lüftung

Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

Fensterlüftung

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_w).

1) Freiwillige Angabe. 2) Nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen. 3) Ggf. einschließlich Kühlung

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

Energieausweis für Wohngebäude

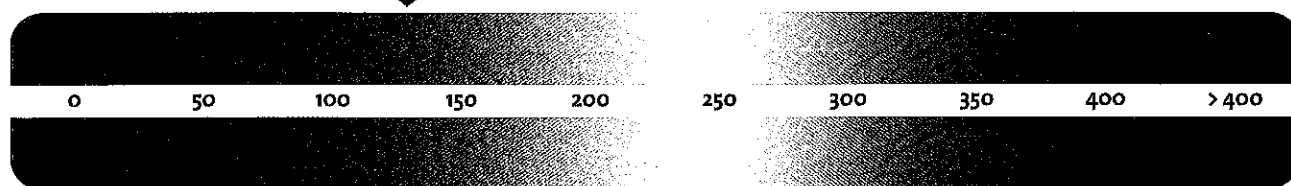
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:
129 kWh/(m²·a)



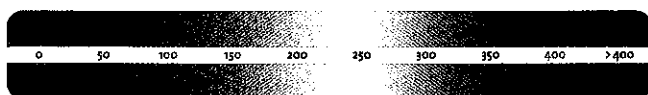
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Erdgas kWh	01.01.05	31.12.05	572.004	0	1.11	122		122	
Erdgas kWh	01.01.06	31.12.06	620.711	0	1.17	139		139	
Erdgas kWh	01.01.07	31.12.07	537.008	0	1.20	124		124	
Durchschnitt									129

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäude
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH = Einfamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m²·a) entfallen können. Soll ein Energieverbrauchskennwert 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

EAW-Nr. 1127037 Felsenkellerweg 33A - 33F ; 31787 Hameln-Klütviertel

Erläuterungen

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Anrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

Energieausweis für Wohngebäude



gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Modernisierungsempfehlungen und Erläuterungen

Gebäude

Felsenkellerweg 33A - 33F ; 31787 Hameln-Klütviertel
Adresse

Hauptnutzung/Gebäudekategorie

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

sind möglich sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern	 		
Primärenergiebedarf [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		
Endenergiebedarf [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		
CO ₂ -Emissionen [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Karsten Seltmann
Westringstraße 53
04435 Schkeuditz

03.09.2008

Datum, Unterschrift des Ausstellers

86173/Ku000155/BI0005v0005

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (Kabinettsbeschluss vom 25.04.07)



Datenerhebungsbogen verbrauchsorientierter Energieausweis

A. Informationen zum Kunden (Rechnungsempfänger)

ista Kundennummer eintragen, falls vorhanden?

nein

ja: 3530521

Name: _____ Namensergänzung: _____
Straße: _____ PLZ: _____ Ort: _____
Ansprechpartner: _____ Telefon: _____ E-Mail: _____

B. Informationen zum Gebäude/Leistungsempfänger

ista Liegenschaftsnummer eintragen, falls vorhanden?

nein

ja: 91-325-0011/5

Straße: _____ PLZ: _____ Ort: _____

Ist der Rechnungsempfänger auch der Leistungsempfänger gem. § 14 UStG?

nein

ja

Name Leistungsempfänger: _____
Straße: _____ PLZ: _____ Ort: _____

Interner Ordnungsbegriff des Hausverwalters (optional):

FELSENKLEBERWEG³³ A-F

Gebäudetyp (nur eine Auswahl möglich):

Ein-/Zweifamilienhaus mit beheiztem Keller

Ein-/Zweifamilienhaus ohne beheiztem Keller

Mehrfamilienhaus ohne gewerbliche Nutzung

Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblicher Nutzung

Gebäudeteil (optional): /

Anzahl Wohnungen: 66

Baujahr Gebäude: 1970/72

Baujahr Anlagentechnik: 1997

Wohnfläche: 4.341,08 m²

oder Gebäudenutzfläche: / m²

Dauerhafte Leerstandsfläche (länger als 12 Monate): / m²

Anlass der Ausstellung (nur eine Auswahl möglich):

Vermietung/Verkauf

Modernisierung

Sonstiges (freiwillig)

C. Informationen zum Verbrauch

Kühlung des Gebäudes durch eine Klimaanlage?

nein

ja

Erstellt ista für das Gebäude schon seit mind. 3 Jahren eine Heizkostenabrechnung?

nein

ja

Der Energieanteil für die Warmwasserbereitung ...

ist im Verbrauchswert nicht enthalten (z.B. dezentrale Warmwasseraufbereitung).

liegt als Messwert oder als Rechenwert aus der erwärmten Warmwassermenge vor.
Bitte tragen Sie den Anteil als Menge oder in Prozent in die Tabelle auf Seite 2 ein.

wird pauschal mit 18 % des Gesamtenergieverbrauchs angesetzt.

Interne ista-Planstelle: 31115

Interne ista-EAW-Nr.: _____

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (Kabinettsbeschluss vom 25.04.07)



Datenerhebungsbogen verbrauchsorientierter Energieausweis

C. Informationen zum Verbrauch

Verbrauchsdaten:

Sollte ista nicht die Heizkostenabrechnung für die letzten 3 Abrechnungsjahre erstellt haben, tragen Sie bitte die Verbrauchsdaten der letzten 3 vorhergehenden Abrechnungsjahre in chronologischer Reihenfolge in die Tabelle ein. Verwenden Sie für die Angabe der Brennstoffart den unten angegebenen Brennstoffschlüssel. Die 4. Zeile benötigen Sie nur, wenn eine Abrechnungsperiode kürzer als 12 Monate war, z.B. bei einem unterjährigem Brennstoffwechsel.

Abrechnungsperiode		Brennstoffart	Brennstoffverbrauch		Anteil für Warmwasserbereitung ¹⁾	
von	bis	[Schlüssel]	[Menge]	[Einheit]	[Menge]	oder [%]

¹⁾ nur auszufüllen, wenn der Energieanteil für die Warmwasserbereitung als Mess- oder Rechenwert vorliegt!

Brennstoffschlüssel/-art:

- | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 01: Leichtes Heizöl Liter (10 kWh/l) | 04: Stadtgas cbm (4,5 kWh/cbm) | 10: Braunkohle kg (5,5 kWh/kg) |
| 16: Schweres Heizöl kg (10,9 kWh/kg) | 05: Stadtgas kWh (1 kWh/kWh) | 17: Holzpellets kg (5 kWh/kg) |
| 02: Erdgas cbm (10,5 kWh/cbm) | 14: Flüssiggas kg (13 kWh/kg) | 07: Fernwärme MWh (1000 kWh/MWh) |
| 03: Erdgas kWh (1 kWh/kWh) | 06: Koks kg (8 kWh/kg) | 15: Fernwärme kWh (1 kWh/kWh) |

D. Informationen zum Modernisierungszustand

Dach oder oberste Geschossdecke (nur eine Auswahl möglich):

- unsaniert Sanierung älter als 15 Jahre Sanierung jünger als 15 Jahre Keine Angabe

Außenwand (nur eine Auswahl möglich):

- unsaniert Sanierung älter als 15 Jahre Sanierung jünger als 15 Jahre Keine Angabe

Fenster (nur eine Auswahl möglich):

- unsaniert Sanierung älter als 15 Jahre Sanierung jünger als 15 Jahre Keine Angabe

Kellerdecke/unterer Gebäudeabschluss (nur eine Auswahl möglich):

- unsaniert Sanierung älter als 15 Jahre Sanierung jünger als 15 Jahre Keine Angabe

Heizungsanlage (nur eine Auswahl möglich):

- unsaniert Sanierung älter als 15 Jahre Sanierung jünger als 15 Jahre Keine Angabe

E. Auftragserteilung

Bemerkungen:

Hiermit bestelle ich für das oben angegebene Gebäude einen verbrauchsorientierten Energieausweis zum Preis von 34,90 € für eine von ista bereits abgerechnete Liegenschaft und für andere Objekte zu einem Preis von 39,90 € jeweils zzgl. der derzeit gültigen MwSt. Ich bestätige die Richtigkeit der gemachten Angaben und deren Vollständigkeit und akzeptiere die mir vorliegenden AGB von ista. ista prüft und plausibilisiert meine Daten. Wenn hieraus und unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen einer Erstellung nichts entgegensteht, erhalte ich von ista einen Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. EnEV (Kabinettsbeschluss vom 25.04.07) bis spätestens den 31.12.2007.

18.08.2008

Datum

Unterschrift