

# Exposé

## Wohnung in Bonn - Bad Godesberg

### Voll ausgestattete 1-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-160645

### Wohnung

Vermietung: **625 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Portillo Scheer

Deutschherrenstraße 73  
53177 Bonn - Bad Godesberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1967	Mietsicherheit	1.875 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	15.04.2026
Wohnfläche	38,70 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	2. OG
Heizkosten	50 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	175 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne 1 Zimmer Wohnung befindet sich in einem zeitgemäßen Haus und verfügt über 38,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung ist voll möbliert und mit allem ausgestattet, was Sie zum Leben brauchen.

Durch den Eingang gelangen Sie in die moderne und neue Küche, die einen Induktionsherd sowie eine Spülmaschine verfügt und mit Küchengeräten und Geschirr vollständig ausgestattet ist. Zwei Sitzplätze zum Essen runden die Küche ab. Im Flur, vis à vis zum Badezimmer, befindet sich ein großer Kleiderschrank, mit genügend Platz für alle Kleidungsstücke. Das Badezimmer ist mit einem Designwaschtisch sowie einer Bade-/Duschwanne mit Glasabtrennung ausgestattet, damit einem entspannten Duschvergnügen nichts im Wege steht. Der multifunktionelle Wohn-/Schlafbereich ist tagsüber Wohn-/Essbereich mit einem gemütlichen Sofa sowie mit einen verschiebbaren Essklapptisch für vier Personen und nachts ein bequemer Schlafbereich. Der Multifunktionsschrank mit ausklappbaren Doppelbett (einzeln klappbar) macht es möglich, schnell den Wohnbereich zum Schlafbereich umzufunktionieren. Der Wohnbereich ist mit dem Balkon verbunden der zum verweilen einlädt.

Das Highlight der Wohnung ist die komplette Ausstattung, deren Nutzung Ihnen frei zur Verfügung steht.

Zudem gehört ein großzügiger Keller zur Wohnung. Weil dieser ebenerdig zu erreichen ist, kann man dort prima das Rad parken.

## Ausstattung

- + Einbauküche mit Induktionsherd, Spülmaschine
- + Geschirr und Küchengeräte
- + Bügelbrett und Bügeleisen
- + Bettwäsche und Handtücher
- + Fernseher und BlueRayPlayer
- + Musikanlage Teufel
- + Strom
- + WLAN
- + großer Kleiderschrank
- + Multifunktionales Schrankbett mit Regal und Arbeitsplatz
- + Balkon
- + Stühle
- + Klapptisch
- + Sofa
- + Komplette Ausstattung
- + Kellerraum

Im Haus befindet sich ein Wasch-/Trocken- und Trockneraum sowie Fahrradabstellräume

Parkplätze sind vor dem Haus in ausreichender Zahl vorhanden

### **Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Bei Interesse sind bitte folgende Unterlagen einzureichen:

- Freiwillige Mieterselbstauskunft
- Ausweiskopie
- Schufa-Auskunft
- Verdienstnachweise der letzten drei Monate
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vom derzeitigen Vermieter
- Nachweis für einer Haftpflichtversicherung

Wir freuen uns auf Sie.

**Lage**

Die angebotene Wohnung befindet sich in zentraler Lage am Fuße des Muffendorfer Hanges.

Sie profitieren darüber hinaus von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. In nur wenigen Fahrtminuten sind Sie im Zentrum von Bad Godesberg sowie im Kurpark, wo sich die U-Bahn-Endhaltestelle Stadthalle/Rigalschen Wiese (Linie 16, 63 und 67) befindet.

Ebenso befinden sich in fußläufiger Entfernung vom Haus, die Bushaltestellen der Linien 612 und 614 in Richtung Bad Godesberg oder Lannesdorf und Mehlem. Geschäfte für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Bäcker, Apotheke, Bank, etc) sind fußläufig im Pennefeld

erreichbar. Größere Einkaufsmöglichkeiten befinden sind in Lannesdorf (HIT-Markt, ALDI, LIDL, Getränkemarkt,

etc.).

Gleiches gilt für eine Vielzahl von Kindergarten und Schulen in den umliegenden Straßen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	175,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Fernseher und Musikanlage

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Multifunktionswand



Arbeitsplatz

# Exposé - Galerie



Multifunktionsschrank mit ausgeklapptem Doppelbett

Multifunktionswand ausgeklappt



verschiebbarer Esstisch

# Exposé - Galerie



Rundblick Wohn-/Schlafbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Essplatz Küche

# Exposé - Galerie

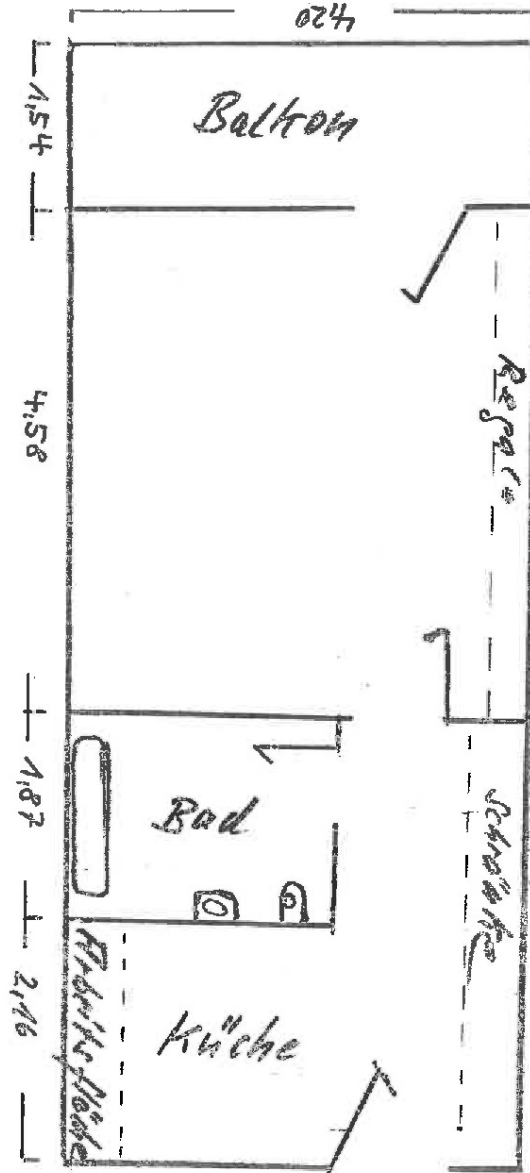


Wohnanlage Innenhof



Wohnanlage

# Exposé - Grundrisse



M=CO, 1:50  
4/2005  
Höhe ohne Gewähr.

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

*Erfahrung, die zählt!*

Unser Lieferprogramm:  
Heizkostenverteiler  
Wasser-, Wärmehzähler  
Abrechnung der Heizkosten  
und Hausnebenkosten

**BRUNATA**  
**METRONA**

BRUNATA Wärmemesser-Gesellschaft Schultheiss GmbH + Co. · 50351 Hürth

Deutsche Bau- und  
Grundstücks AG  
Postfach 17 01 09  
53027 Bonn

Ihr Zeichen:  
Ihr Nachricht vom:  
Unser Zeichen: ISA

Auskunft erteilt: Frau Ismaili  
Durchwahl: 02233/50-3410  
Fax:  
E-Mail: Anika.Ismaili@brunata-huerth.de

Datum: 27. August 2008

### Verbrauchsbasierter Energieausweis für Wohngebäude

Adresse: Deutschherrenweg 73  
53177 Bonn

Ausweis-Nr.: 44802

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihren Auftrag. Als Anlage erhalten Sie den verbrauchsbasierten Energieausweis für die oben genannte Liegenschaft. Dieser verbrauchsbasierte Energieausweis wurde auf Grundlage Ihrer Angaben und der bei uns vorhandenen Verbrauchsdaten - soweit diese uns vorliegen - erstellt.

Der verbrauchsbasierte Energieausweis liefert Ihnen durch die Auswertung der Verbrauchsdaten der aktuellen Heiz- und Warmwasserabrechnung sowie unter Berücksichtigung der letzten 3 Abrechnungszeiträume, der lokalen Klimaverhältnisse und Ihrer objektspezifischen Angaben eine Aussage zur energetischen Qualität Ihrer Liegenschaft. Dies ermöglicht Ihnen einen übersichtlichen Vergleich von Energieverbrauchskennwerten mit anderen Liegenschaften.

Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt 10 Jahre ab Ausstellungsdatum. Grundlage für die Erstellung ist die Energieeinsparverordnung in ihrer zum Zeitpunkt der Ausstellung gültigen Fassung. Wir weisen darauf hin, dass der Energieausweis lediglich der Information dient und keine Rechtsfolgen auslöst. Des Weiteren bitten wir Sie um Beachtung der Erläuterungen innerhalb des Energieausweises.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage <http://www.brunata-huerth.de/>.

Freundliche Grüße

BRUNATA Wärmemesser-Ges.  
Schultheiss GmbH + Co.

**BRUNATA Wärmemesser-Gesellschaft Schultheiss GmbH + Co.**

Briefanschrift: 50351 Hürth  
Hausanschrift: 50354 Hürth  
Max-Planck-Straße 2  
Telefon: 02233 50-0  
Fax: 02233 50-169  
Internet: <http://www.brunata-huerth.de>

Banken: **Postbank Köln**  
BLZ 370 100 50 Konto: 5 873 503  
**Dresdner Bank Köln**  
BLZ 370 800 40 Konto: 950 488 600  
**Sparkasse KölnBonn**  
BLZ 370 501 98 Konto: 9 702 465

Kommanditgesellschaft: Sitz Hürth, Amtsgericht Köln, HRA 18449  
Persönlich haftende Gesellschafterin: Verwaltungsgesellschaft Schultheiss mbH,  
Sitz Hürth, Amtsgericht Köln, HRB 43378

**Geschäftsführer:** Wolfgang Bürmann, Dipl.-Ing. Michael Buschmann

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 26.08.2018

Ausweis-Nr.: 44802

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Liegenschaftsnummer	
Adresse	Deutschherrenweg 73 53177 Bonn
Kundennummer	0631499
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1967
Baujahr Anlagentechnik	1995
Anzahl Wohnungen	48
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	3948,97
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 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 3**).

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

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

BRUNATA Wärmemesser-Gesellschaft  
Schultheiss GmbH + Co.  
i.A. Bernhard Mundry  
Dipl. Ing. Architekt, Energieberater  
Max-Planck-Str. 2  
50354 Hürth

#### Unterschrift des Ausstellers



27.08.2008

Datum

Unterschrift des Ausstellers

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

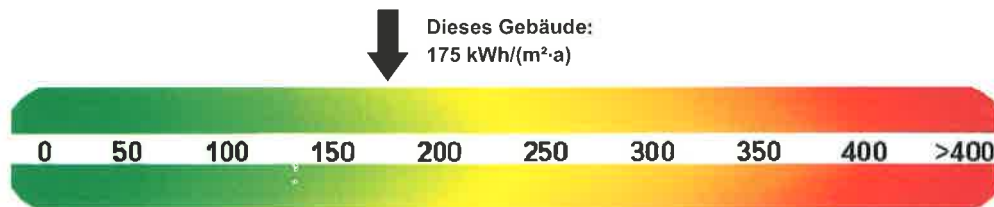
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Ausweis-Nr.: 44802

2

### Energieverbrauchskennwert



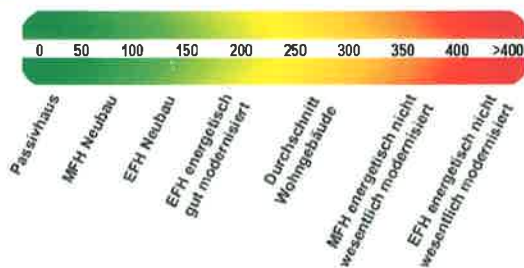
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoff- menge [kWh]	Anteil Warm- wasser [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warm- wasser	Kennwert
Erdgas E	01.01.2007	31.12.2007	701588	126286	1,02	149	32	181
Erdgas E	01.01.2006	31.12.2006	651836	117330	0,98	133	30	163
Erdgas E	01.01.2005	31.12.2005	738559	132940	0,95	146	34	180
Durchschnitt								175

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



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/(m<sup>2</sup>·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.

1)

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach EnEV. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes kann insbesondere wegen sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert abweichen.

1) EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erläuterungen

3

### Gebäudenutzfläche(A<sub>N</sub>) - Seite 1

Die Gebäudenutzfläche wird mit einem in der Energieeinsparverordnung festgelegten Umrechnungsfaktor über die Wohnfläche ermittelt. Dieser Umrechnungsfaktor beträgt - je nach Gebäude - 1,2 oder 1,35. Die Gebäudenutzfläche ist daher immer größer als die Wohnfläche.

### Klimafaktor - Seite 2

Der Klimafaktor ist ein vom Deutschen Wetterdienst angegebener Wert. Dabei wird der Standort des Gebäudes einer hauptamtlichen Wetterstation zugewiesen und für die entsprechenden Zeiträume der Klimafaktor ermittelt und monatlich aktualisiert. Mit dem so ermittelten Klimafaktor werden die Heizenergieverbräuche multipliziert. Dieser kann zwischen den verschiedenen Abrechnungszeiträumen - je nach Witterung - stark abweichen.

### Zeitliche Bereinigung - Seite 2

Weicht der Abrechnungszeitraum, für den die Verbräuche vorliegen, von einem vollen Jahr ab, werden die Verbräuche zeitlich bereinigt. D.h. diese werden bei kürzeren oder längeren Abrechnungszeiträumen auf 365 Tage umgerechnet.

### Energieverbrauchskennwert - Seite 2

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserverbräuchen nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist von der Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte und beziehen sich auf Quadratmeter Gebäudenutzfläche (s. oben). Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohnungen und Gewerbe in einem Gebäude) beziehen sich die Energieverbrauchsdaten lediglich auf alle Wohnungen.

Über Klimafaktoren (s. oben) 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 zukünftig 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.

### Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie, dass sich abhängig vom Energieverbrauchsverhalten der Nutzer im Vergleich von bedarfs- und verbrauchsorientiertem Energieausweis Abweichungen ergeben können. Dies kann dazu führen, dass der Energieverbrauchskennwert im Vergleich zum Energiebedarfskennwert günstiger oder gegebenenfalls ungünstiger ausfallen kann.

## Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

### Gebäude

Ausweis-Nr.: 44802

Adresse Deutscherrenweg 73  
53177 Bonn

Hauptnutzung /  
Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

sind möglich

sind nicht möglich

#### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Außenwand	Aufgrund Ihrer Angaben ist hier keine Empfehlung möglich.
2	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben ist hier keine Empfehlung möglich.
3	Oberste Geschosßdecke / Dach	Aufgrund Ihrer Angaben ist hier keine Empfehlung möglich.
4	Unterer Gebäudeabschluß / Kellerdecke	Aufgrund Ihrer Angaben ist hier keine Empfehlung möglich.
5	Heizung	Einsparpotenziale liegen oft in: hydraulischer Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.
6	Energieverbrauchskennwert	Aufgrund des ermittelten erhöhten Energieverbrauchskennwerts empfiehlt es sich, eine tiefer gehende Analyse für dessen Ursachen vorzunehmen.
<input type="checkbox"/>	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/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

#### Aussteller

BRUNATA Wärmemesser-Gesellschaft  
Schultheiss GmbH + Co.  
i.A. Bernhard Mundry  
Dipl. Ing. Architekt, Energieberater  
Max-Planck-Str. 2  
50354 Hürth

#### Unterschrift des Ausstellers



27.08.2008

Datum

Unterschrift des Ausstellers