

Exposé

Wohnung in Dresden

**zentrale 1-Zimmer-Wohnung in der Dresdner Neustadt
provisionsfrei anmieten!**



Objekt-Nr. OM-171841

Wohnung

Vermietung: **330 € + NK**

Ansprechpartner:
Kevin Erhardt

Alaunstraße 11
01099 Dresden
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1997	Mietsicherheit	1.140 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	30,56 m²	Zustand	keine Angaben
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	60 €	Badezimmer	1
Heizkosten	90 €	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Attraktive 1-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage der Dresdner Neustadt****

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler und lebendiger Lage der Dresdner Neustadt. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und überzeugt durch ihre angenehme Helligkeit sowie einen funktionalen Grundriss.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Gleichzeitig lädt die nahe Umgebung zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Studierende oder Berufspendler, die das urbane Leben schätzen. Bei Bedarf kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zusätzlich angemietet werden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Wohnangebot in einer der gefragtesten Lagen Dresdens!

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ein funktionales Duschbad sowie eine praktische Abstellnische innerhalb der Wohnung, die zusätzlichen Stauraum bietet. Ergänzend steht ein separater Kellerraum zur Verfügung.

Eine integrierte Kochnische mit Einbauküche ist ebenfalls vorhanden und ermöglicht eine komfortable Nutzung des Wohnraums.

Leider haben wir vom derzeitigen Mieter keine Fotos erhalten, so dass wir Bilder von der Wohnung 5 (gleiche Bauart) eingefügt haben.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht – vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

Bitte beachten Sie, dass Makleranfragen nicht erwünscht sind. Haustiere (insbesondere Katzen und Hunde) sind in dieser Wohnung nicht gestattet.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Äußeren Neustadt, einem der lebendigsten und gefragtesten Stadtteile Dresdens. Die Alaunstraße ist bekannt für ihre vielfältige Mischung aus urbanem Flair, kulturellem Angebot und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars sowie individuelle Geschäfte und Supermärkte, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Die Neustadt zeichnet sich zudem durch ihre kreative Szene und ein abwechslungsreiches Freizeit- und Kulturangebot aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Dresdner Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch der Bahnhof Dresden-Neustadt ist nur wenige Minuten entfernt.

Erholungsmöglichkeiten bieten die nahegelegene Elbe sowie verschiedene Grünflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder zum Verweilen einladen.

Insgesamt verbindet die Lage urbanes Leben mit hoher Lebensqualität – ideal für alle, die zentrales Wohnen in einem dynamischen Umfeld schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bsp. Vermieter "Wohnen"

Exposé - Galerie



Bsp. Vermieter "Kochen"



Bsp. Vermieter "Kochen"

Exposé - Galerie



Bsp. Vermieter "Schlafen"



Bsp. Vermieter "Bad"



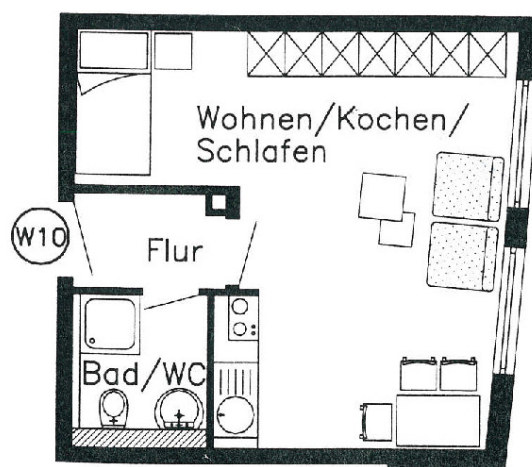
Bsp. Vermieter "Bad"

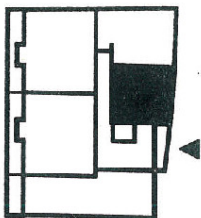
Exposé - Galerie



Bsp. Vormieter "Flur"

Exposé - Grundrisse



4.OBERGESCHOSS	M1:75	1-ZIMMER-WOHNUNG	NR. W10
		Wohnen/Kochen/Schlafen	24,73 m ²
		Bad/WC	3,25 m ²
		Flur	2,58 m ²
		GESAMT	30,56 m²

Bauteil B

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Gültig bis: 24.10.2029

Registrierungsnummer: SN-2019-002935472

1

Gebäude

Objektnummer: 147598

Adresse	Alaunstraße 11 - 01099 Dresden		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1997		
Baujahr Anlagentechnik / Baujahr Lüftung	1997		
Anzahl Wohnungen	13		
Gebäudenutzfläche (A _N)	986	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	☐ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf (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 der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 3). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 3).

☐ 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 2 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

Martin Oehme
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik

delta GmbH
Brühl 10
04109 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

25.10.2019

Datum



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

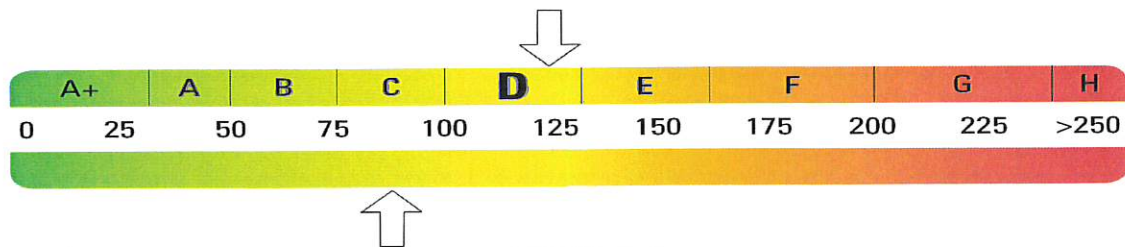
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: SN-2019-002935472

2

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
124 kWh / (m²·a)



87 kWh / (m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

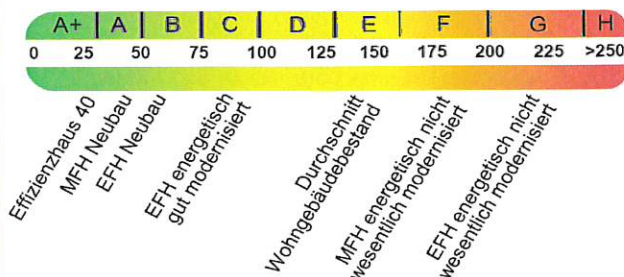
D

124 kWh / (m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Primär- energie- verbrauch [kWh/m ²]	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warm- wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Kennwert [kWh/m ²]
	von	bis						
Fernwärme	01.01.2018	31.12.2018	87,00	114.628	20633	101515	1,08	124
	01.01.2017	31.12.2017	86,00	121.658	21898	98762	0,99	122
	01.01.2016	31.12.2016	88,00	124.397	22391	100985	0,99	125

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 Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten 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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer: SN-2019-002935472

3

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☒ möglich

☐ nicht möglich

Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen	
		in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme
Heizleitungen	Isolierung verbessern	☐	☒
Gebäudehülle	Infrarotbilder zur Schwachstellendokumentation	☐	☒
		☐	☐
		☐	☐
		☐	☐
		☐	☐
		☐	☐

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

Auflösungen zum Energieausweis

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Erstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt vom Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Der Aussteller wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Endenergieverbrauch – Seite 2

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 Verbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Endenergieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf den 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. Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der häufigen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Für längere 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 aktuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 2

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Angaben für Immobilienanzeigen – Seite 2

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis auf Seite 2 zu entnehmen.