

# Exposé

## Wohnung in Bad Oeynhausen

### Schöne 4 - Zimmer Wohnung in Bad Oeynhausen zu vermieten! (09)



Objekt-Nr. OM-181143

### Wohnung

Vermietung: **969 € + NK**

Ansprechpartner:  
Firma SimplySALE GbR  
Mobil: 07544 7544967930

Eidinghausener Str. 25  
32549 Bad Oeynhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2005	Mietsicherheit	2.900 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	96,80 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	96,80 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	315 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt durch seinen sehr guten Gesamtzustand sowie eine angenehme und ruhige Mieterstruktur. Die Immobilie wird fortlaufend instand gehalten und präsentiert sich in einem ansprechenden Erscheinungsbild.

Ein Aufzug sorgt für zusätzlichen Komfort und ermöglicht einen bequemen Zugang zu allen Etagen – ideal für jedes Alter. Der vorhandene Hausmeisterservice übernimmt zuverlässig die Pflege der gemeinschaftlichen Bereiche, einschließlich der Treppenhausreinigung und des Winterdienstes, sodass für die Bewohner ein hohes Maß an Entlastung im Alltag gewährleistet ist.

Die Wohnanlage zeichnet sich durch ein harmonisches und ordentliches Umfeld aus und bietet ein angenehmes Wohnklima. Ausreichende Abstellmöglichkeiten sowie funktionale Gemeinschaftsflächen runden das Gesamtbild ab.

Bitte beachten Sie, dass die Haltung von Haustieren in diesem Objekt nicht gestattet ist.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Duschbad

## Sonstiges

Tiefgaragenstellplatz kann für 60,00EUR /mtl. angemietet werden.

## Lage

Die Wohnung liegt in attraktiver Wohnlage im beliebten Stadtteil Eidinghausen von Bad Oeynhausen. Die Umgebung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht zudem eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Bad Oeynhausen.

Ergänzt wird die Lage durch nahegelegene Grünflächen und Naherholungsgebiete, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einladen und den Wohnwert zusätzlich steigern.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	74,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## EG Wohnung 2



### 4 Zimmer Wohnung

Wohnen	29,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,10 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,26 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,34 m <sup>2</sup>
Küche	8,70 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,86 m <sup>2</sup>
Flur	8,77 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,35 m <sup>2</sup>
Balkon	0,99 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>96,87 m<sup>2</sup></b>



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 22.01.2024

1

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Neubau Mehrfamilienhaus	
Adresse	Eldinghausener Straße 25, 32549 Bad Oeynhausen	
Gebäudeteil	Neubau MFH 21WE Haus 1+2	
Baujahr Gebäude	2005	
Baujahr Anlagentechnik	2005	
Anzahl Wohnungen	9	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	748.6 m <sup>2</sup>	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input 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 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

Dipl.-Ing. Christoph Kolakowski  
Büro für Tragwerksplanung  
Rosmarinstraße 26a  
33106 Paderborn

22.01.2014  
Datum

Dipl.-Ing.  
Christoph Kolakowski  
Rosmarinstr. 26a  
33106 Paderborn  
Tel.: 05253 / 64 74 90

Unterschrift des Ausstellers

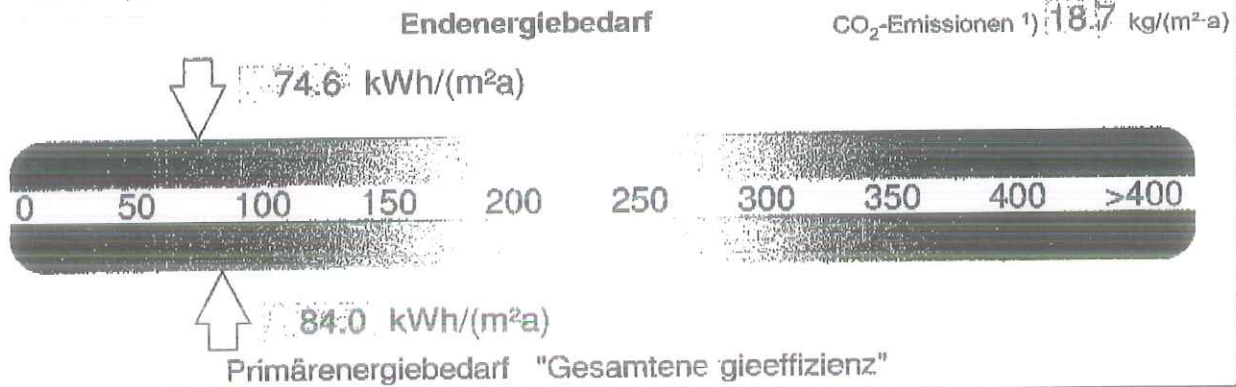
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf



### Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV<sup>2)</sup>

Primärenergiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle
Gebäude Ist-Wert: 84.0 kWh/(m²a)	Gebäude Ist-Wert H <sub>T</sub> ': 0.426 W/(m²K)
EnEV-Anforderungswert: 90.1 kWh/(m²a)	EnEV-Anforderungswert H <sub>T</sub> ': 0.613 W/(m²K)

### Endenergiebedarf „Normverbrauch“

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²a) für			Gesamt in kWh/(m²a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	
Erdgas H	50.6	22.8	---	73.4
Strom-Mix	---	---	1.2	1.2

### Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

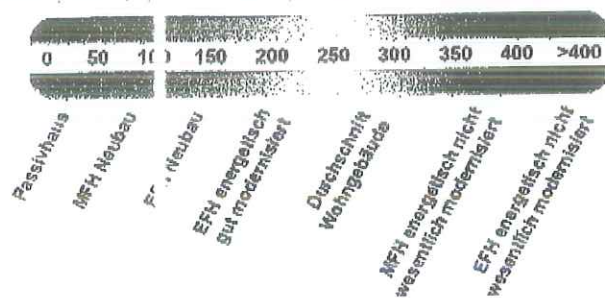
- Heizung  Warmwasser
- Lüftung  Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung  Schachtlüftung
- Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### 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<sub>N</sub>).

1) freiwillige Angabe

2) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

ggf. einschließlich Kühlung

EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 22.01.2024



## Gebäude

Gebäudetyp	Neubau Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Eidinghausener Straße 25, 32549 Bad Oeynhäusen		
Gebäudeteil	Neubau MFH 21WE Haus 3		
Baujahr Gebäude	2005		
Baujahr Anlagentechnik	2005		
Anzahl Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A <sub>g</sub> )	834.2 m <sup>2</sup>		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 übersichtliche 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 Auswertung 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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. Christoph Kolakowski  
Büro für Tragwerksplanung  
Rosmarinstraße 26a  
33106 Paderborn

Dipl.-Ing.  
Christoph Kolakowski  
Rosmarinstr. 26a  
33106 Paderborn  
Tel. 0 52 04 74 90

22.01.2014  
Datum

Unterschrift des Ausstellers

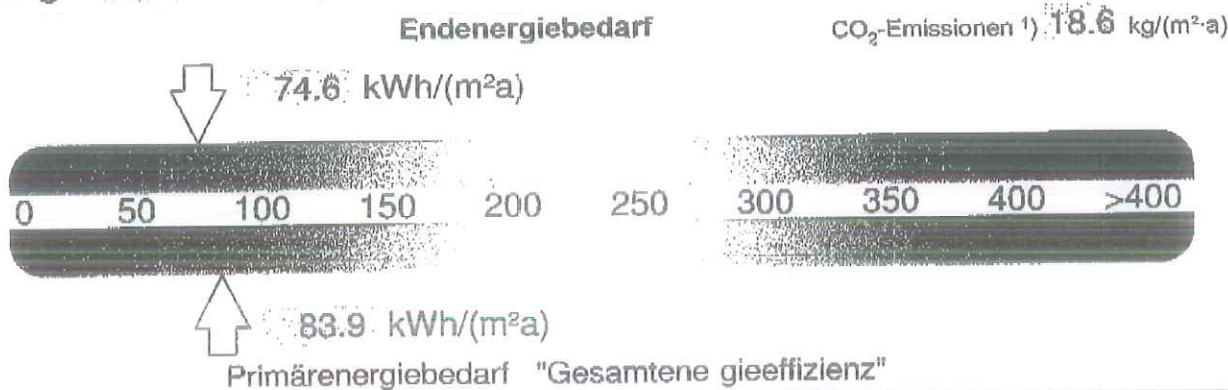
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf



### Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV <sup>2)</sup>

Primärenergiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle
Gebäude Ist-Wert: 83.9 kWh/(m²a)	Gebäude Ist-Wert H <sub>T</sub> : 0.447 W/(m²K)
EnEV-Anforderungswert: 92.8 kWh/(m²a)	EnEV-Anforderungswert H <sub>T</sub> : 0.589 W/(m²K)

### Endenergiebedarf „Normverbrauch“

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in Wh/(m²a) für			Gesamt in kWh/(m²a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	
Erdgas H	51.0	22.5	---	73.5
Strom-Mix	---	---	1.1	1.1

### Sonstige Angaben

#### Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft  
 Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

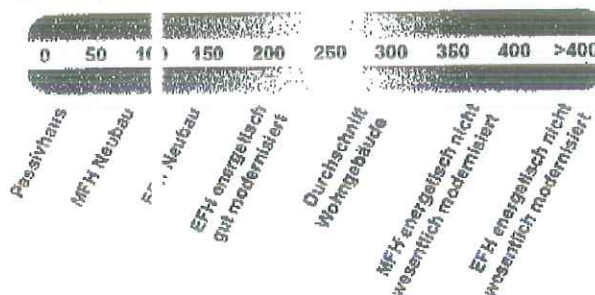
- Heizung  Warmwasser
- Lüftung  Kühlung

#### Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung  Schachtlüftung
- Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



4)

### 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 Bedarfs-  
 werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

1) freiwillige Angabe  
 2) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

ggf. einschließlich Kühlung  
 EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser