

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Petershagen

**4,5 Zimmer-Wohnung mit ca. 350 m<sup>2</sup> eigenen Garten**



Objekt-Nr. **OM-218323**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:

Marvin Freund

Mobil: 0176 63021835

15370 Petershagen  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	200 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.700 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Besichtigungstermine nach Vereinbarung

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine moderne Architektur und hochwertige Bauweise. Die Immobilie umfasst insgesamt drei Wohneinheiten auf zwei Vollgeschossen und wurde im Februar 2022 fertiggestellt.

Zur Vermietung steht eine großzügige Erdgeschosswohnung, die mit einer gehobenen Innenausstattung begeistert. Die Wohnung bietet Ihnen 4,5 gut geschnittene Zimmer sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse mit angrenzendem, ca. 350 m<sup>2</sup> großem, privaten Garten – ein idealer Ort zum Entspannen und für gemeinsame Stunden mit der Familie.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Stellplätze sowie einen geräumigen Geräteschuppen.

## Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

- Großzügige, separate Küche mit integriertem Essbereich – ideal für geselliges Beisammensein
- Dreifachverglaste Fenster mit Sicherheitsglas, abschließbaren Fensteroliven sowie eine einbruchssichere Haustür
- Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre
- Hochwertiger Vinylboden in sämtlichen Wohnräumen (ausgenommen die Bäder)
- Zwei modern ausgestattete Tageslichtbäder: ein Duschbad sowie ein Bad mit Dusche und Badewanne
- Angenehme Fußbodenheizung in allen Räumen
- Effiziente Gasheizung
- Großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten – ideal zum Entspannen im Freien
- Elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort
- Stellplatz sowie ein geräumiger Geräteschuppen vorhanden

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt finden Sie in einer Verkehrsberuhigten Straße. Die Nachbarschaft ist ausgezeichnet mit vielen Einfamilienhäusern.

Der Standort zeichnet sich auf Grund der guten Lage aus, hier ist Fußläufig zu erreichen:

- die Verkehrsanbindung mit der Bahn S5 sowie Buslinien.
- die Einkaufsmöglichkeiten
- Apotheke
- Friseure

- Schulen
- Kindertagesstätten
- Arztpraxen
- Physiotherapeuten
- Fitnessstudio
- Blumenladen
- Restaurants
- Bäckereien
- Fleischer
- Schneiderein/ Wäscherei
- Bank
- Post
- Bio Laden

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Komplettansicht

# Exposé - Galerie



Frontansicht



Eingang

# Exposé - Galerie



Flur



Kind 1

# Exposé - Galerie



Gäste-, Duschbad



Kind 2

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Hauptbad Ansicht 1



Hauptbad Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Badewanne 1,80 m



Arbeitszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Garten 2



Garten 3



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

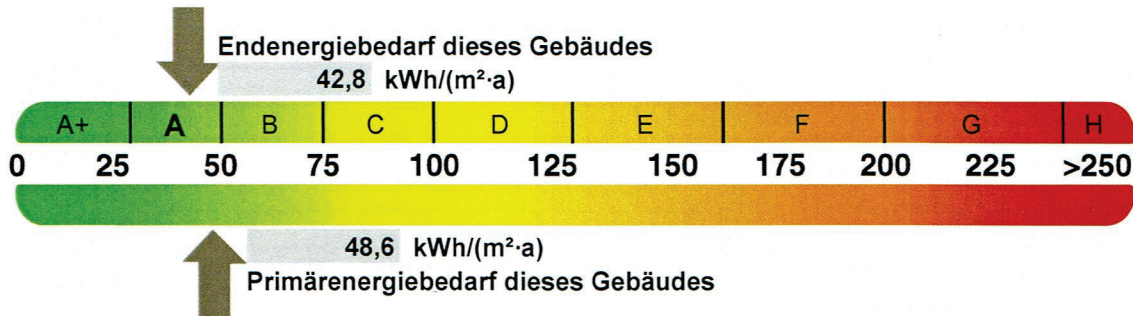
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BB-2021-003854013

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,12 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 48,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 49,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert 0,25 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,35 W/(m<sup>2</sup>·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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

42,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

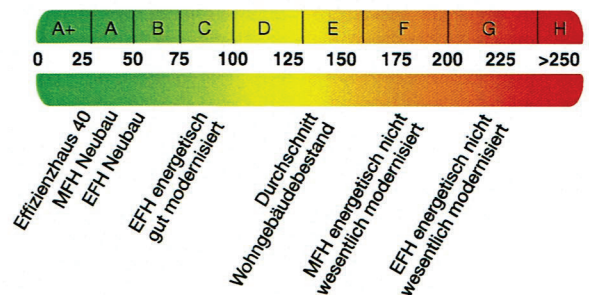
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
solarthermische Anlagen	25 %	100 %
	0 %	0 %
<b>Summe:</b>	<b>25 %</b>	<b>100 %</b>

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus