

Exposé

Wohnung in Hannover

**Hochw. renovierte 2 Zi. Whg. Hannover Herrenhausen,
EBK, Solaranlage, Fußbodenheizung im Bad**



Objekt-Nr. OM-261044

Wohnung

Vermietung: **866 € + NK**

Ansprechpartner:

M. Rosendahl

Telefon: 04102 9744593

30419 Hannover

Niedersachsen

Deutschland

Baujahr	1935	Mietsicherheit	2.598 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	42,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	135 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese renovierte Wohnung ist sehr aufwändig komplett modernisiert worden. Dazu zählt u. a. auch eine neue und großzügige Einbauküche, die den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Dabei wurde die Wohnküche mit vielen Geräten ausgestattet: Kühlschrank mit getrenntem Gefrierschrank, Backofen und E-Herd mit Ceranfeld sowie Dunstabzug. Aber auch Spülmaschine und sogar eine Waschmaschine gehören dazu. Die abgehängte Decke mit dimmbaren Einbauspots sorgt für helle Arbeitsbereiche in der Küche.

Alle Zimmer sind mit einem neuen, Trittschall gedämmtem Fußboden in gemütlicher Optik ausgelegt.

Hervorzuheben sind die niedrigen Energie- und Nebenkosten. Im gesamten Haus wird auf regenerative Wärmegegewinnung durch Solar gesetzt. So bleiben Nebenkosten, in denen fast alles außer dem eigenen Strom und Internet enthalten sind, sehr niedrig.

Das ruhige Schlafzimmer hat ein großes Fenster nach hinten zum Garten und nicht zur Straße.

Außerdem mieten Sie direkt vom Eigentümer ohne Makler.

Ausstattung

Die neue Empfangs-, Kommunikations- und Telefonverteilung begeistert nicht nur Medien-Enthusiasten: Die Homewayausstattung bietet ein Steckfeld für die zentrale Verteilung von fest verkabelten RJ45 Buchsen für stabile, sichere und schnelle Netzwerkverbindungen durch CAT7-Leitungen in allen Zimmern.

Entscheiden Sie selbst, ob Sie Internet per DSL- oder auch Kabelanschluss für schnelle Downloads, IP-Telefonie oder IP-TV in allen Zimmern nutzen oder doch lieber Telefonleitungen mit TAE Buchsen. Auch Antennenleitungen für TV-Empfang über Kabel-, Satellit- oder IP-Anschluss enden in jedem Zimmer.

Der aktuelle E-Check in 2023 steht für mehr Sicherheit in Ihrem neuen Zuhause. So auch die Gegensprechanlage zwischen Wohnung und Haustür sowie Türöffner.

Außerdem reduziert die neu eingebaute und schallgedämmte Wohnungstür Geräusche in das und aus dem Treppenhaus.

Die große Tür mit Sicherheitsglas zum Wohnzimmer sorgt für angenehme Durchflutung mit Tageslicht auch im Flur.

Mit schaltbaren Steckdosen sorgen Sie für direkte oder indirekte Beleuchtung in allen Räumen.

Das Badezimmer mit Dusche und Fenster für Tageslicht sowie einer guten Belüftung bietet eine wohlige Wärme durch eine Fußbodenheizung und gleichzeitig trockene Handtücher auf der Handtuchheizung. Wand- und Bodenfliesen sehen nicht nur gut aus, sondern erleichtern auch die Reinigung. Die stabile und geräuschkämmende Tür ist mit einem praktischen WC-Schloss ausgestattet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Planbare Staffelmiete ab 866 EUR zzgl. NK

Lage

Durch die zentrale Lage im schönen Herrenhausen, Nähe zur Stadtmitte, dem Marktplatz und den guten Einkaufsmöglichkeiten vor Ort, ist diese Wohnung insbesondere für Bahn-Fahrer geeignet, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell überall hinkommen.

Die Haltestelle der Bahn ist nur wenige Schritte entfernt.

Der Stadtteil Herrenhausen ist insbesondere für die Herrenhäuser Gärten (Großer Garten, Berggarten, Georgengarten und Welfengarten) und sein Schloss bekannt. Sportler finden hier ein Joggingparadies in unmittelbarer Nähe und mit dem Fahrrad sind Sie nach wenigen Minuten in der Innenstadt Hannovers.

Genießen Sie entspannte Spaziergänge und erholsame Natur vor der Tür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Viel Platz zum Kochen & Essen

Exposé - Galerie



Große Wohnküche



EBK: Neu, hell und freundlich

Exposé - Galerie



EBK mit Kühl- & Gefrierschrank



Spül- & Waschmaschine in EBK

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit neuer Glastür



Großes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Glastür für noch mehr Licht



Bad: Fenster & Fußbodenheizung

Exposé - Galerie



Gemütliches Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Nische

Exposé - Galerie



Neue Wohnungstür

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Registriernummer² NI-2018-001871356
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gültig bis: 08.05.2028

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Münterstraße 19, 30419 Hannover		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1935		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2001		
Anzahl Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A _N)	586 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung		
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

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 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- 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 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Haus und Grundeigentum
Service GmbH
Dipl.-Ing. Thomas Dierking
Prinzenstr. 10
30159 Hannover

09.05.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer² NI-2018-001871356
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert

kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert

W/(m²·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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: %
Deckungsanteil: %
%

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Einfamilienhaus AD
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Dachschicht Wohnflächenanforderung
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁵ nur bei Neubau
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus