

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bad Oeynhausen

**Gepflegte 3-Zimmer Wohnung in Bad Oeynh. (19)
(ID-580) mit Wohnberechtigungsschein, befristet 02/2026**



Objekt-Nr. OM-278688

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **440 € + NK**

Ansprechpartner:
Firma SimplySALE GbR

Eidinghausener Str. 25
32549 Bad Oeynhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2005	Mietsicherheit	890 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	81,75 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	81,75 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	275 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoss in einem sehr ruhigen, gepflegten und schön gelegenen Mehrfamilienhaus.

Die Wohnung ist nur mit einem Wohnberechtigungsschein WBS, zur Miete möglich.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Fahrstuhl.

Hausmeisterservice vorhanden, somit entfällt der Winterdienst und die Treppenhausreinigung.

Der Mietvertrag ist bis Februar 2026 befristet, da Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, Diele, Küche, Bad und einem Abstellraum. Durch die Fenster in jedem Zimmer sorgt viel Tageslicht für Wohn- und Behaglichkeit.

Eine Waschküche mit eigenem Anschluss ist vorhanden.

Hausreinigung , Winterdienst und Hausmeisterservice sind in den Nebenkosten enthalten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

Sonstiges

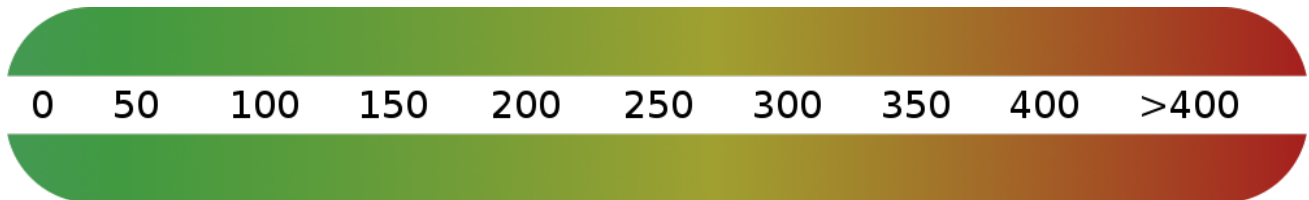
Die Miete erhöht sich jährlich um 0,5% durch Staffelmietverträge.

Tiefgaragenstellplatz Vermietung möglich.

Keine Haustiere erlaubt!

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	74,60 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 22.01.2024

1

Gebäude

Gebäudetyp	Neubau Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
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 _N)	748.6 m²	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ 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 Angabe 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
Rosmannstraße 26a
33106 Paderborn

22.01.2014
Datum

Dipl.-Ing.
Christoph Kolakowski
Rosmannstr. 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

Endenergiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ 18,7 kg/(m²a)

74,6 kWh/(m²a)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

84,0 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf "Gesamten Energieeffizienz"

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert 84,0 kWh/(m²a)

EnEV-Anforderungswert 90,1 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_T' 0,426 W/(m²K)

EnEV-Anforderungswert H_T' 0,613 W/(m²K)

Endenergiebedarf „Normverbrauch“

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
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

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

Passivhaus
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert
 Durchschnitt Wohngebäude
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	Neubau Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Eidinghausener Straße 25, 32549 Bad Oeynhausen	
Gebäudeteil	Neubau MFH 21WE Haus 3	
Baujahr Gebäude	2005	
Baujahr Anlagentechnik	2005	
Anzahl Wohnungen	12	
Gebäudenutzfläche (A _N)	834.2 m²	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	
	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	
	☐ 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

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

22.01.2014

Datum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Endenergiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ 18.6 kg/(m²a)



Primärenergiebedarf "Gesamten Energieeffizienz"

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert 83.9 kWh/(m²a)
EnEV-Anforderungswert 92.8 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_T 0.447 W/(m²K)
EnEV-Anforderungswert H_T 0.589 W/(m²K)

Endenergiebedarf

"Normverbrauch"

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in		Wh/(m ² a) für Hilfsgeräte ³⁾	Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser		
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:

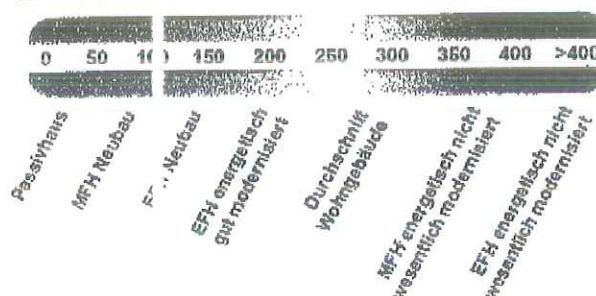
- ☐ Heizung ☐ Warmwasser
☐ Lüftung ☐ Kühlung

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. Die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs-
werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche

gegeben, insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen. Die ausgewiesenen Bedarfs-
(A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

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

ggf. einschließlich Kühlung

EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser