ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Maisonette in Glücksburg

Fördeblick mit Potenzial Maisonettewohnung Glücksburg

Objekt-Nr. OM-280832

Maisonette

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:
Hjalte Hansen
Telefon: 0151 26890678

Dethleffsenweg 2
24960 Glücksburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	15,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	325 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Turmwohnung in Glücksburg Sandwig, inklusive tollem Panoramablick über die Ostsee. Diese Wohnung verfügt über zwei Balkone mit Süd/West und Nord/West-Ausrichtigung. Der am Haus angrenzende Fußweg ermöglicht einen schnellen Zugang zur Ostsee(ca.2min).

Diese Immobilie lässt alle Möglichkeiten offen, um Ihre Gestaltungsideen perfekt in Szene zu setzen.

Ausstattung

- Einbauküche

- Gäste WC

- Fenster erneuert

- Sauna

- großer Kellerraum

- Waschräume

- Fahrradstellplätze

- KFZ Stellplatz

- einzigartige Lage

Fußboden:
Teppichboden

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Glücksburg ist eine Stadt im Norden der Republik. Mit rund 7.000 Einwohnern befindet sich diese Stadt direkt im Umfeld der Stadt Flensburg, dem Oberzentrum der Region. Glücksburg ist touristisch geprägt und bietet mit "Sandwig" den Stadtteil mit direktem Strandzugang und Kurpromenade. Glücksburg selbst bietet alle Dinge des täglichen Bedarfs, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und eine kleine Innenstadt. Dazu aber auch - historisch bedeutsam - das Schloß Glücksburg, die Wiege der europäischen Königshäuser.

Malerisch an der Flensburger Förde und in unmittelbarer Grenzregion zu Dänemark gelegen verbindet die Stadt Flensburg die kulturelle Vielfalt Deutschlands und des skandinavischen Raums. Im Jahre 1248 erstmals urkundlich erwähnt erhielt die Stadt Flensburg 1284 vom damaligen dänischen König das Stadtrecht verliehen.

Flensburg ist heute die nördlichste kreisfreie Stadt Deutschlands und das wirtschaftliche und kulturelle Oberzentrum der Region und des Landesteils Schleswig. Mit rund 95.000 Einwohnern, einer wachsenden Stadt und einer positiven Bevölkerungsentwicklung festigt die Stadt Flensburg ihren Stellenwert in der Region als Oberzentrum auch zukünftig nachhaltig.

Ein hoher Freizeitwert ist ebenfalls gegeben der Weg zur Flensburger Förde mit ihren malerischen Stränden und die nahe gelegenen Waldgebiete können Sie gemütlich mit dem Fahrrad erkunden.

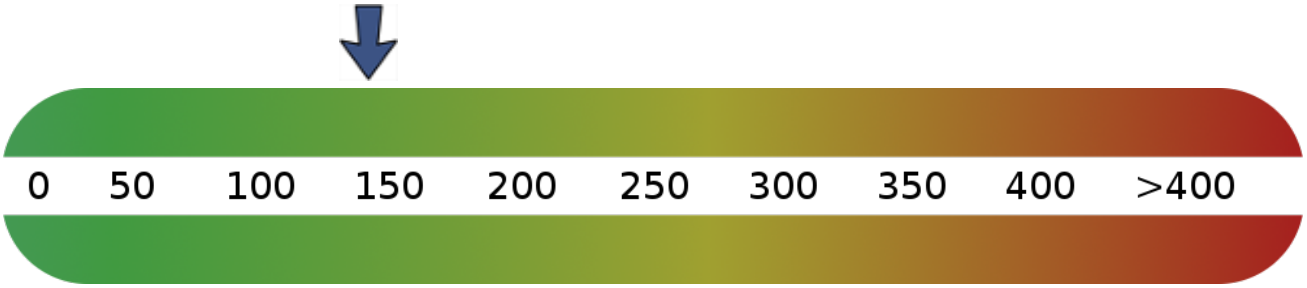
Die Stadt Flensburg bietet hervorragende Kliniken, alle Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und aufgrund der malerischen Lage an der Flensburger Innenförde einen überaus hohen Freizeitwert.

Der gut ausgebaute ÖPNV schafft Unabhängigkeit vom eigenen PKW wenn Sie es wollen, die malerische Topographie des Amphitheaters an der Flensburger Förde lässt diese Stadt eine der schönsten im Norden sein! Hier lässt es sich wirklich Leben und Ihre zukünftigen Mieter werden diese Lage zu schätzen wissen.

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

Exposé - Energieausweis

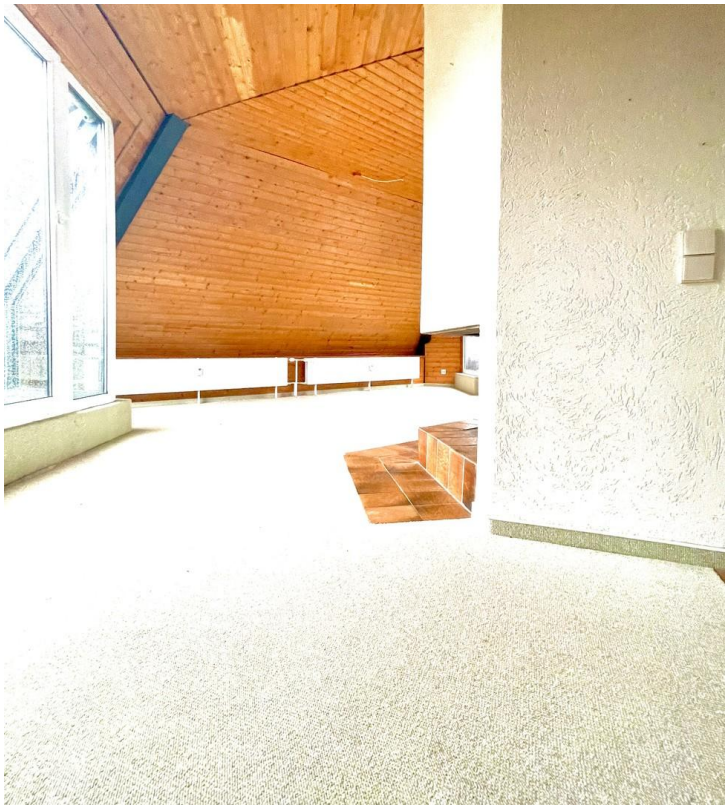
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	143,70 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie

Wohnzimmer/Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer + Kamin

Wohnzimmer + Balkon

Exposé - Galerie

Flur

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Bad

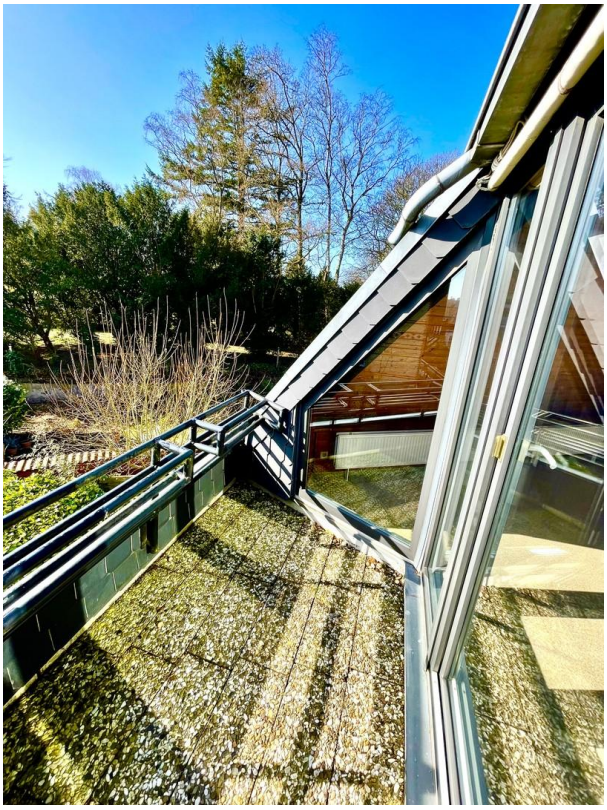
Bad

Exposé - Galerie

Balkon Ostsee

Balkon Süd Aussicht

Exposé - Galerie



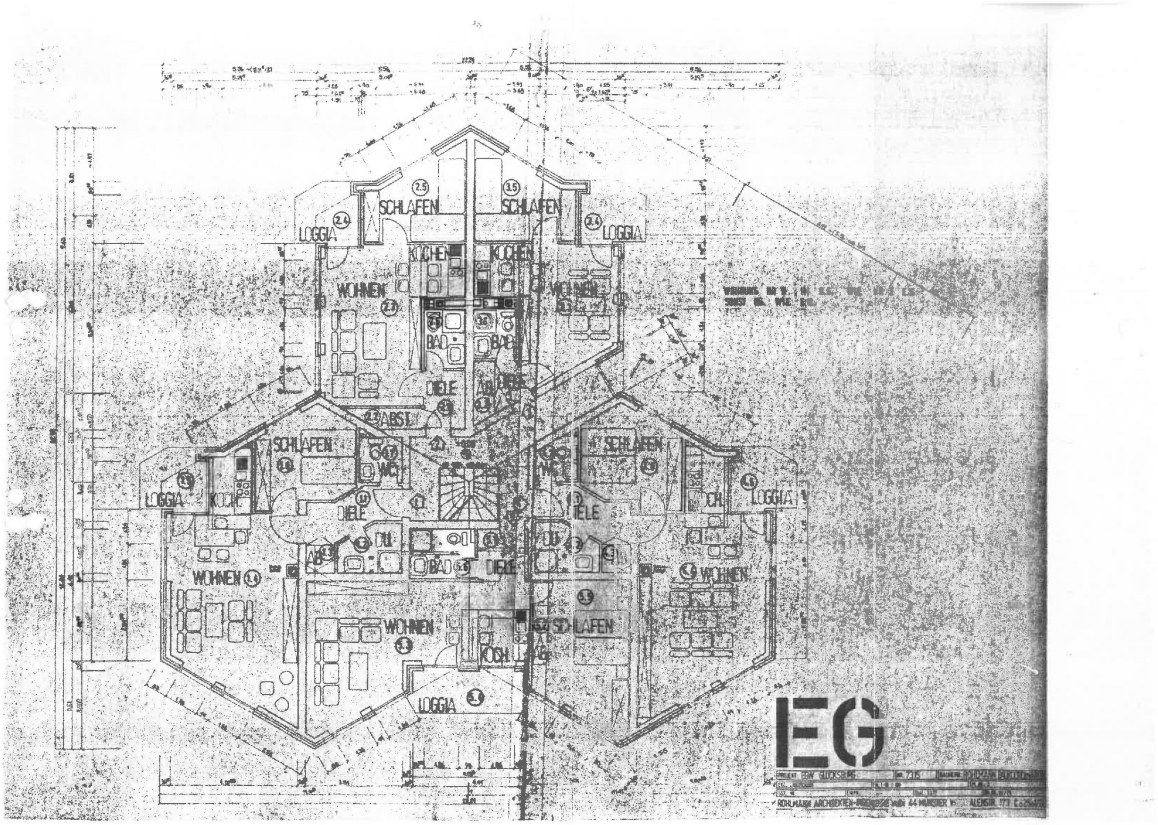
Balkon Süd

Weg zum Strand

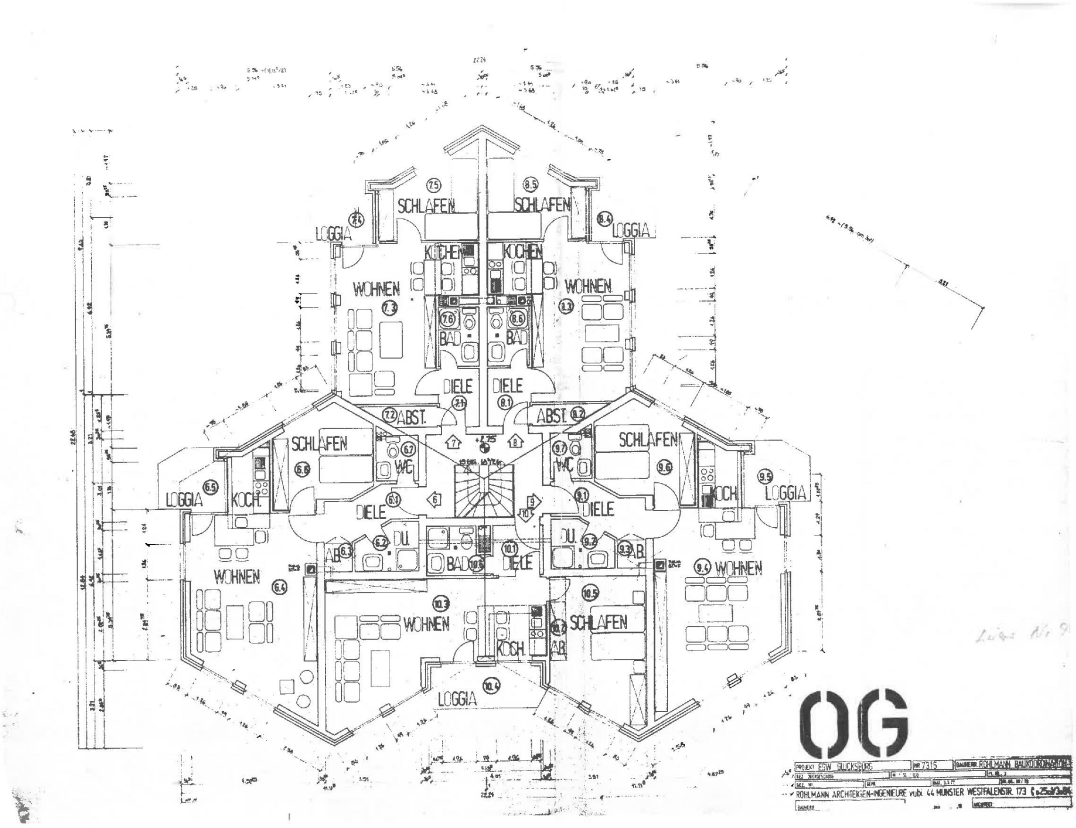
Strand

Exposé - Grundrisse

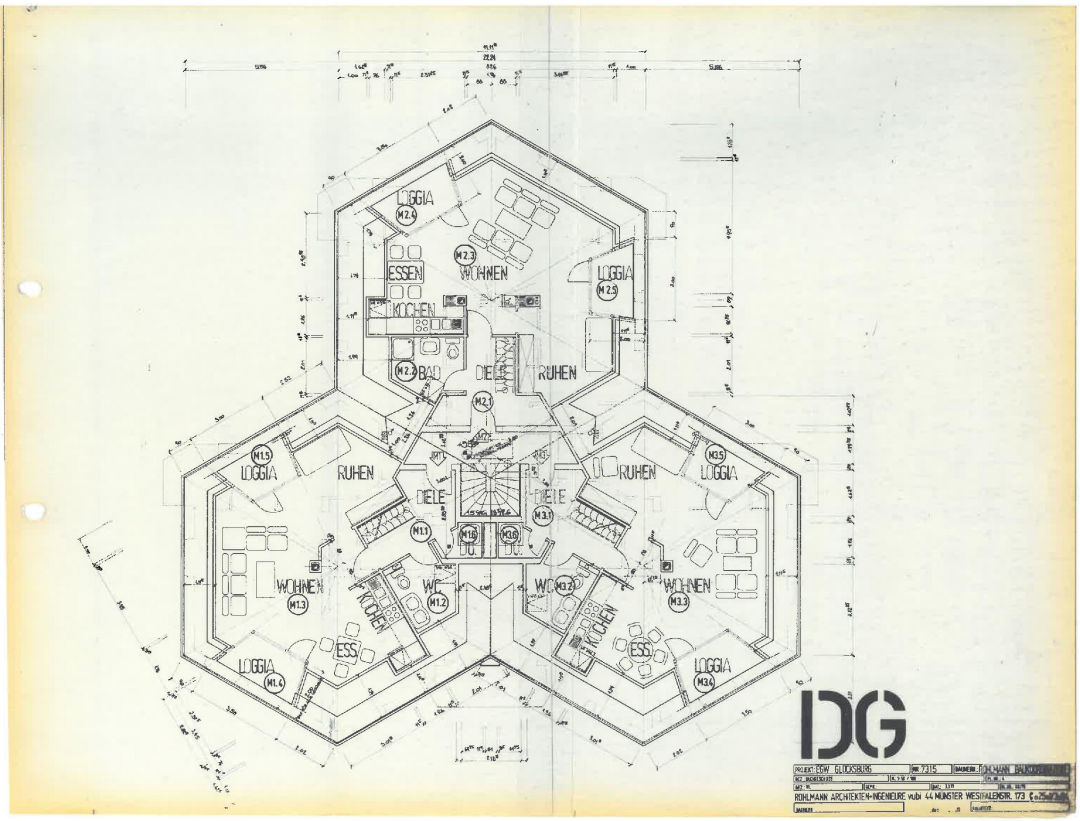
Exposé - Grundrisse



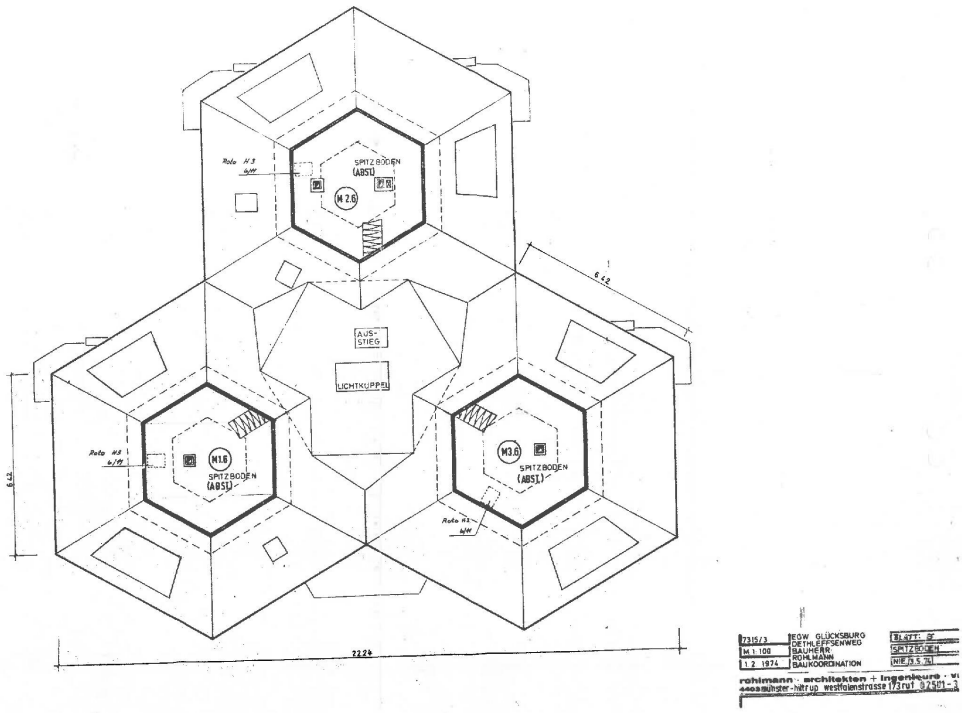
Exposé - Grundrisse



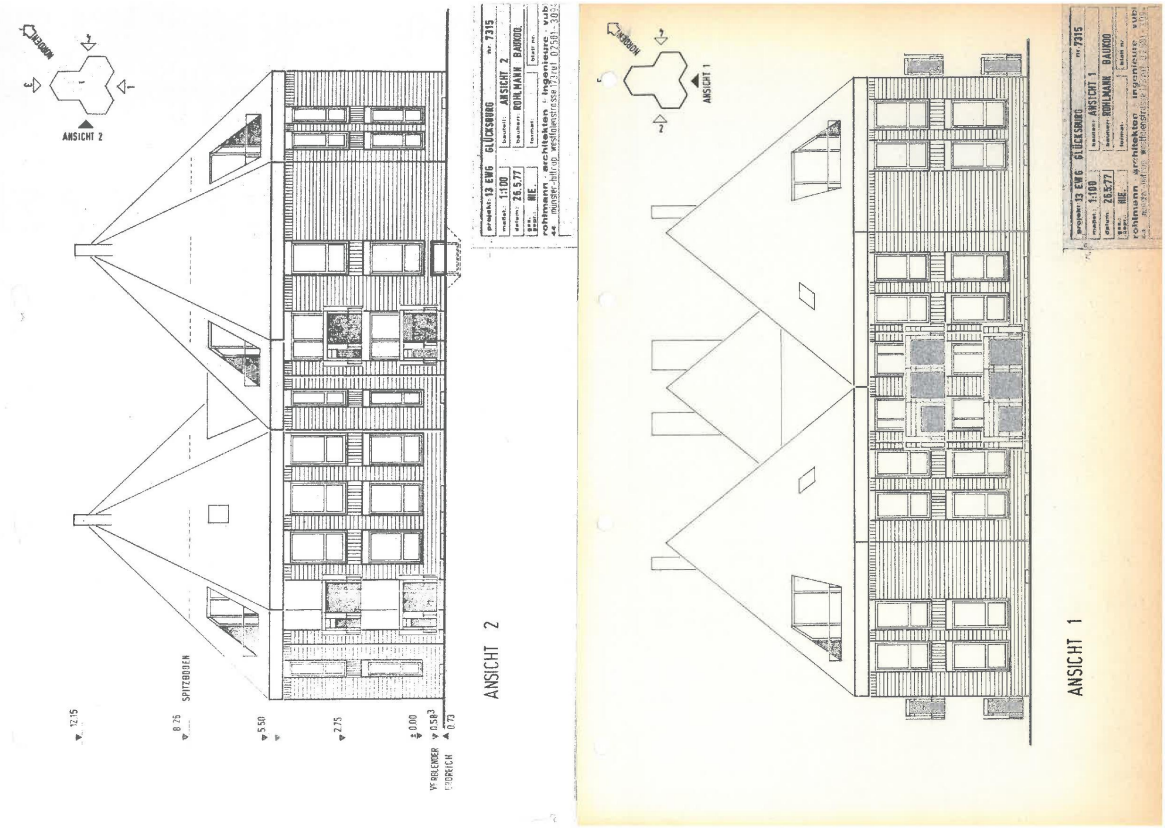
Exposé - Grundrisse



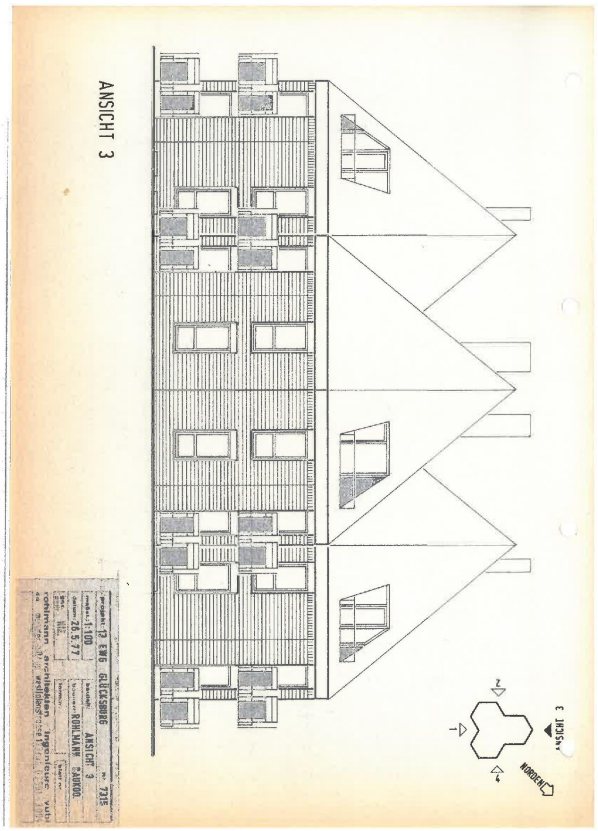
Exposé - Grundrisse

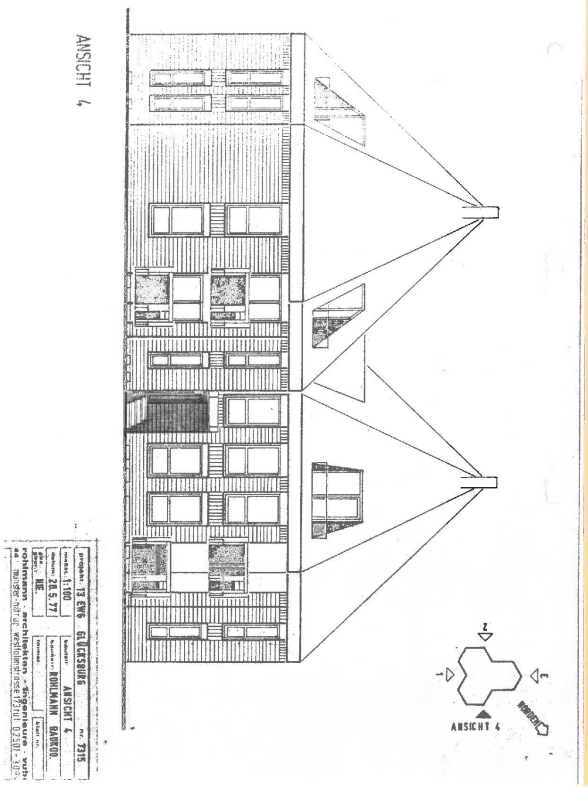


Exposé - Grundrisse

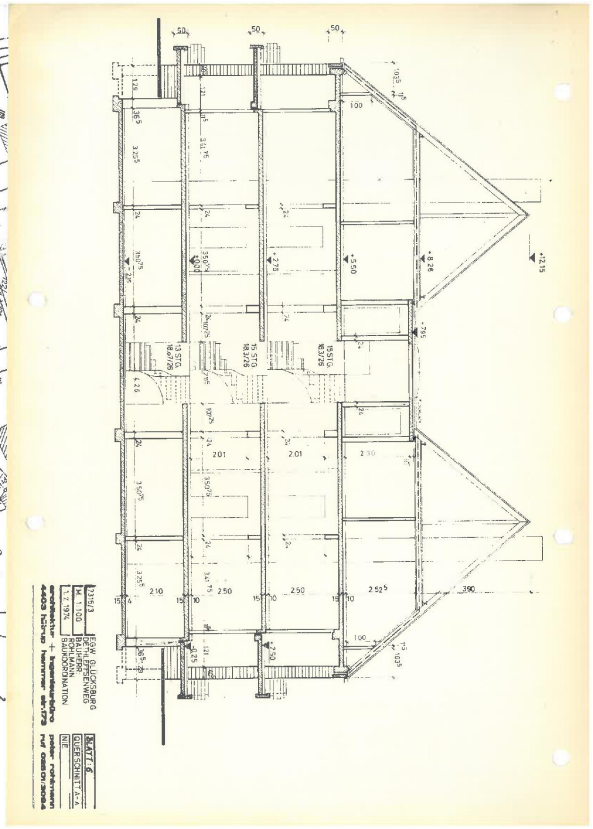


Exposé - Grundrisse





Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Glücksburg

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: **18.12.2018**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Dethleffsenweg 2, 24960 Glücksburg
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1978
Baujahr Anlagentechnik	1985
Anzahl Wohnungen	13
Gebäudenutzfläche (A_N)	840 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 **Energiebedarfes** 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 beigefügt (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:

Hauke Stuhlmacher
Gebäudeenergieberater im Handwerk
Bergstraße 15
24214 Neudorf-Bornstein

19.12.2008
Datum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

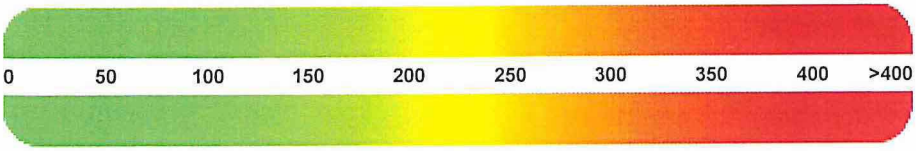
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [1] kg/(m²a)



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

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude Ist-Wert	kWh/(m²a)	Gebäude Ist-Wert H_T'	W/(m²K)
EnEV-Anforderungswert	kWh/(m²a)	EnEV-Anforderungswert H_T'	W/(m²K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²a) für			Gesamt in kWh/(m²a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte [3]	

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

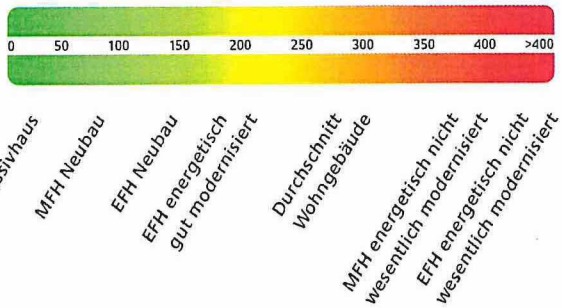
☐ Heizung ☐ Warmwasser
☐ Lüftung ☐ Kühlung

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 angegeben 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
3) ggf. einschließlich Kühlung
4) EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

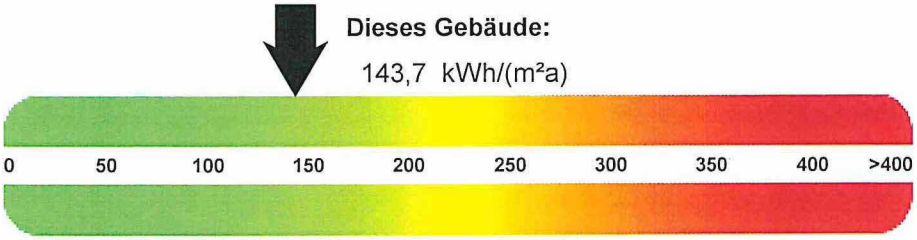
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert



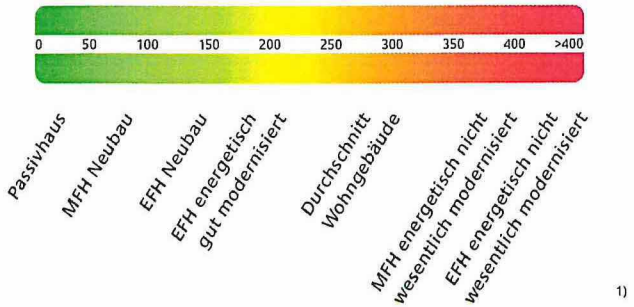
Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten

☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warm-wasser [kWh]	Klima-faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Fernwärme	31.12.2004	30.12.2005	125319	22557	1,01	123,6	26,9	150,5
Fernwärme	31.12.2005	22.12.2006	104723	18850	1,09	114,0	23,0	137,0
Fernwärme	23.12.2006	07.12.2007	101293	18233	1,17	120,7	22,7	143,4
							Durchschnitt	143,7

Vergleichswerte Endenergiebedarf



1)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.
Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte sind auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und Ressourcen und Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO_2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.
Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T'). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").