

Exposé

Souterrainwohnung in Brandis

**Studenten Wohnung im UG ab April frei- möbliert, in
einem 2-Familienhaus**



Objekt-Nr. OM-325133

Souterrainwohnung

Vermietung: **500 € + NK**

Ansprechpartner:
Anke Wiedemann

Schlehenweg 2
04821 Brandis
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	39,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Keller
Summe Nebenkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende ehemalige EFH (Bj 1995), verfügt nach Umbau über 2 separate Wohneinheiten, je im EG (4,5 Zi Whg/ 156,50 qm)und im DG (4 Zi Whg/ 115 qm). Das Grundstück ist insgesamt 1000 qm gross. Das Haus ist vollunterkellert und mit einer kleinen Wohnung ausgebaut. Desweiteren gehört eine Doppelgarage und Garten zum Objekt. Auf dem schiefergedeckten Dach befindet sich eine Solaranlage. Die Hausaußenwände sind doppelt gedämmt (innen und außen) und

sorgen im Sommer für angenehme Kühle und wohlige Temperaturen im Winter, was sich zu dem positiv auf die Heizkosten auswirkt.

Ausstattung

Die zur Vermietung stehende 1Raum Wohnung/Apartment befindet sich im UG. Sie ist praktisch geschnitten und ist möbliert.

Sie verfügt über folgende moderne Ausstattung. Bad mit neuer Sanitärausstattung (Dusche, WC, Waschtisch), separate Küche (Einbauküche), Tisch, Stühle

Doppelbett und kleine Couch

Fußbodenheizung und Fussboden mit modernen Vinyl Fußboden in Holzoptik (Eiche)

Parkplatz finden sie auf der Nordstraße (1-2 min Fußweg)

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

In den Nebenkosten sind die mtl. Stromkosten VZ mit eingerechnet

Lage

Brandis ist eine Kleinstadt (ca 10.000 Einwohnern) und liegt ca. 20 km östlich von Leipzig. Kindergärten, Schulen, verschiedenen Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte usw. Naherholung in den angrenzenden Wäldern, Seen, Rad- und Wanderwege. Durch die günstige Lage zur Autobahn A14 (A9/A38) und B6 sind Städte wie Leipzig (ca. 20 Autominuten) oder Dresden (ca. 60 Autominuten) schnell erreichbar und machen Brandis zu einem idealen Lebensmittelpunkt. Ebenso ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Egal, ob man sich nur erholen möchte oder ob man sich für Kultur und Geschichte interessiert - in und um Brandis finden sich zahlreiche Möglichkeiten, seine Freizeit winters wie sommers zu gestalten.

Unser Haus befindet sich in einer ruhigen EFH Siedlung, in einer Sackgasse. Ein großer Kinderspielplatz findet sich fußläufig über der Straße.

Spielplatz

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,48 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 1.08.2020

Registrierungsnummer 2

SN-2023-04476105

1

Gültig bis: 26.03.2033

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus			
Adresse	Schlienhenweg 2, 04821 Brandis			
Gebäudetitel 2	Gesamt			
Baujahr Gebäude 3	1996			
Baujahr Wärmeerzeuger 3,4	2020, 2019			
Anzahl Wohnungen	1			
Gesamtnutzfläche (An)	503,81 m² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt			
Wesentliche Energiequelle für Heizung 3	Erdgas, Strom			
Wesentliche Energiequelle für Warmwasser 3	Art: Solaranlage			
Erneuerbare Energien	Verwendung:		Warmwasser und Warmwasserheizung	
Art der Lüftung 3	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			
Art der Kühlung 3	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gefilterte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme			
Inspektionsspflichtige Klimaanlagen 3	Anzahl: <input type="checkbox"/> Nächstes Fälligkeitstermin der Inspektion:			
Art der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freitellig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung/Erweiterung			

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 Beispielspalte des energetischen Gebäudequalitätsnachweises ist die **enE_{tr}**, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überblicksartige 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
☐ Der Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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	Harsche-Energieberatung Inn. Roland Harsche (Energieberater) Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig	27.03.2023 Ausstellungsdatum	 Roland Harsche Energieberater Unterschrift des Ausstellers
------------	---	---------------------------------	---

1 Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Anwendungszweckes

2 nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

3 Mehrfachangaben möglich: 4 bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabezeit

4 Kälteanlagen oder kombinierte Lüftung- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 1. 08.2020

Registriernummer² BK 003400476015

(oder „Registrierenummer“ wurde beantragt am...)

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 18,7% kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endergiebedarf dieses Gebäudes
37,48 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
80,03 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert _____ kWh/(m²a) Anforderungswert _____ kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HF³

Ist-Wert _____ W/(m²K) Anforderungswert _____ W/(m²K)

Sonnetlicher 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")

☐ Versenungsverfahren nach § 50 Absatz 4 GEG

Endergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

57,48

kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs 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 Endergie⁴

Endergievergleichswerte:

- EFH Neubau
- MFH Neubau
- EFH Bestandsbau
- MFH Bestandsbau
- Durchschnittliche Werte
- Wohngebäudebestandsbau
- WohngebäudeNeubau
- EFH Bestandsbau
- WohngebäudeBestandsbau

7

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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

³ nur bei Neubau

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Abs. 2 GEG

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SN-2023-004478015
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie ³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Einfamilienhaus 40

MFH-Nachbau

EFH-Nachbau

EFH energetisch gut modernisiert

Wohngebäudestandard

EFH energetisch leicht modernisiert

EFH energetisch hoch modernisiert

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



UG Wohnung