

Exposé

Wohnung in Schleswig-Holstein - Bad Segeberg

Exklusive und geräumige 2-Zi-Whg mit Terasse und EBK in Bad Segeberg



Objekt-Nr. OM-350137

Wohnung

Vermietung: **935 € + NK**

Ansprechpartner:
Thies & Sahlmann Immobilien GbR

23795 Schleswig-Holstein - Bad Segeberg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.05.2025
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	75,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Carports	1
Mietsicherheit	2.805 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche liegt im Erdgeschoss eines 4-Parteienhauses in einer ruhigen, aber zentralen Lage. Die Wohnung besitzt eine Terrasse nach Süden und zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann zum 01.05.2026 ggf. auch früher bezogen werden.

Die Aufteilung erstreckt sich über ein großzügiges Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zur Terrasse (Südostlage), eine offene Küche mit modernen Einbaumöbeln der Firma NOLTE, einem geräumigen Schlafzimmer, einem Vollbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne. Ein nützlicher Kellerersatzraum mit Waschmaschinenanschluss bietet viel Stauraum.

Die Terrasse ist vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer aus erreichbar. Die Wohnung ist durch die bodentiefen Fenster sehr hell gestaltet. Das Carport steht unmittelbar neben der Wohnung.

Die Bodenbeläge dieser Wohnung bestehen aus Fliesen bzw. ansprechendem Designfußboden aus PVC. Die gesamte Wohnung wird mit verbrauchsarmer Fußbodenheizung beheizt.

Gut zu wissen:

Die monatliche Betriebskostenvorauszahlung beträgt 110 € zzgl. Gas und Strom. Gas- und Stromanbieter können durch den Mieter gewählt werden, es wird kein Versorgungsvertrag durch den Vermieter geschlossen.

Kaltmiete: 935 €

Kaution: 2805 €

Betriebskosten: 110 €

Miete für Stellplatz: 30 € (verbindlich)

Heizkosten: ca. 50 € (in den letzten Jahren, diese werden direkt mit dem Gasversorger abgerechnet)

Gesamtmiete: 1075€ monatlich

Ausstattung

- Bodentiefe Fenster in der gesamten Wohnung
- Badezimmer mit geräumiger Dusche und Badewanne
- Einbauküche der Firma NOLTE
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Gasvertrag schießt der Mieter direkt mit dem Versorger
- Zustand: 2019 gebaut, renoviert und gehoben ausgestattet
- Viel Stauraum durch Kellerersatzraum mit Platz für TK- oder zusätzl. Kühlschrank und/oder Waschmaschine
- Carportplatz direkt am Haus

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich für Paare oder Singles.

Mindestmietdauer: 2 Jahre

Es wird ein Staffelmietvertrag vereinbart, plus 25€ KM alle 2 Jahre.

Lage

Bad Segeberg ist eine Kleinstadt mit ca. 16.000 Einwohnern im Städtedreieck Lübeck, Hamburg und Kiel. In 30 bis 40 Minuten sind Sie sowohl dort als auch in Neumünster oder direkt an der Ostsee. Als Kreisstadt hat Bad Segeberg eine sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, allgemein und berufsbildenden Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und gesundheitlicher Versorgung.

Verkehrsmäßig ruhig liegt dieses 4-Familienhaus in einer kleinen Anliegerstraße, die unweit des Kalkbergs liegt. Einkaufsmöglichkeiten und die Innenstadt sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Auch der Große Segeberger See kann in etwa 10 Minuten zu Fuß erreicht werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	51,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Carport direkt am Haus

Exposé - Galerie



Einbauküche der Firma Nolte



offener Wohnbereich

Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse

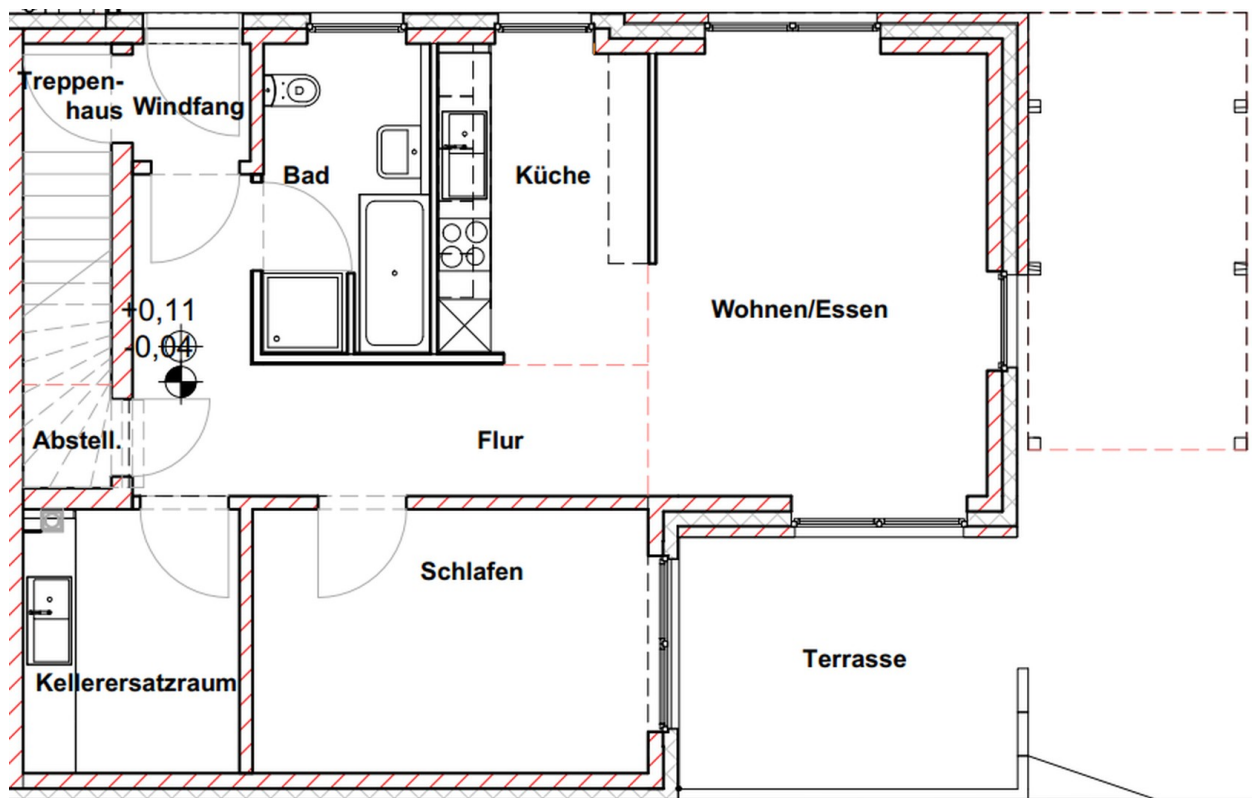


Flur



Vollbad mit bodentiefer Dusche

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

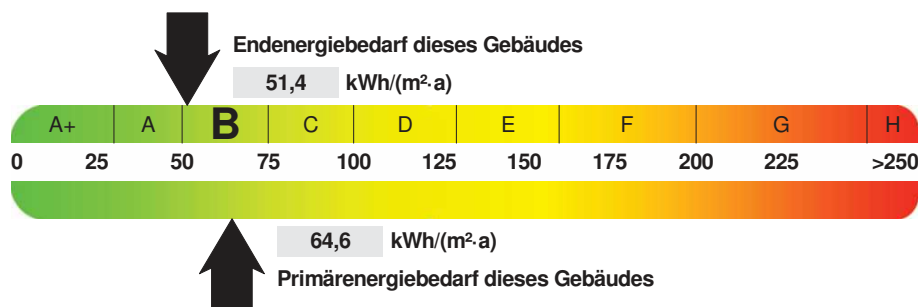
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 15,0 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 64,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 73,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert: 0,30 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,40 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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

51,4 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Wärmerückgewinnung	Deckungsanteil:	30,7 %
			%
			%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

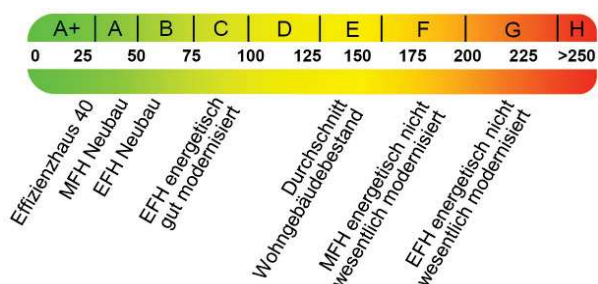
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☒ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 11,5 % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 64,6 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' 0,35 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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