

Exposé

Erdgeschosswohnung in Groß Rheide

Neubau. Helle und moderne 3 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-370894

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:
Vesta Immobilien & Finanzierungs GmbH

Hauptstr. 27
24872 Groß Rheide
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.08.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	78,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	260 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.970 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle und moderne Wohnung bietet eine großzügige Terrasse und einen offenen Wohn- und Essbereich mit offener Küche.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 78 Quadratmetern und besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer mit großen Fenstern und Zugang zur Terrasse, eine offene Küche mit modernen Geräten, einem Schlafzimmer, einem Arbeits- oder Gästezimmer und einem modernen Badezimmer mit begehbare Dusche. Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien modern ausgestattet, um den höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten.

Die große Südterrasse bietet viel Platz für einen Essbereich im Freien und lädt zum Entspannen und Genießen der Sonne ein. Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Platz und Flexibilität für verschiedene Wohnsituationen.

Die PV-Anlage auf dem Dach der Wohnung erzeugt saubere und umweltfreundliche Energie, die für den Eigenbedarf genutzt werden kann. Die Fernwärmeversorgung stellt sicher, dass die Wohnung immer angenehm durch eine Fußbodenheizung beheizt wird und gleichzeitig auch eine hohe Energieeffizienz aufweist. Die Kombination aus Fernwärme und PV-Anlage ermöglicht eine Reduzierung der Energiekosten und einen Beitrag zur Nachhaltigkeit. Die Lüftungsanlage sorgt für ein gesundes und angenehmes Raumklima.

Zusammenfassend bietet diese Neubauwohnung in Groß Rheide ein modernes und komfortables Zuhause mit umweltfreundlicher Energieversorgung und attraktiver Lage.

Ausstattung

Hochwertige Materialien und modernes Design. Parkplatz, Terrasse, Lüftungsanlage, PV-Anlage, Einbauküche, Bodengleiche Dusche, breite Türen

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Vesta Immobilien & Finanzierungs GmbH

Walter-Zeidler-Str. 15

24783 Osterrönfeld

Vertreten durch: Konstantin Schreiner

Tel: 04331 7705512

E-mail: info@vesta-immo.de

Handelsregister: HRB 23113 KI

USt-ID: DE343194915

Lage

Groß Rheide ist eine Gemeinde im Kreis Schleswig-Flensburg in Schleswig-Holstein und bietet eine idyllische und ländliche Umgebung mit guten Verbindungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden.

Die Gemeinde ist bekannt für ihre schöne Landschaft mit sanften Hügeln, Wäldern und Feldern, die zum Wandern und Radfahren einladen. In der Nähe von Groß Rheide befinden sich auch der Treene- und der Hüttener Berge-Naturpark, die weitere Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten bieten.

Die nächstgelegene Stadt Schleswig ist etwa 20 Kilometer entfernt und bietet eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Veranstaltungen. Die Stadt Schleswig ist bekannt für ihr Schloss Gottorf und das Wikinger Museum Haithabu.

Zusammenfassend bietet Groß Rheide eine idyllische und ländliche Umgebung mit guten Verbindungen zu umliegenden Städten und Gemeinden sowie einer guten Infrastruktur für Single, Paare oder Familien.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	41,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



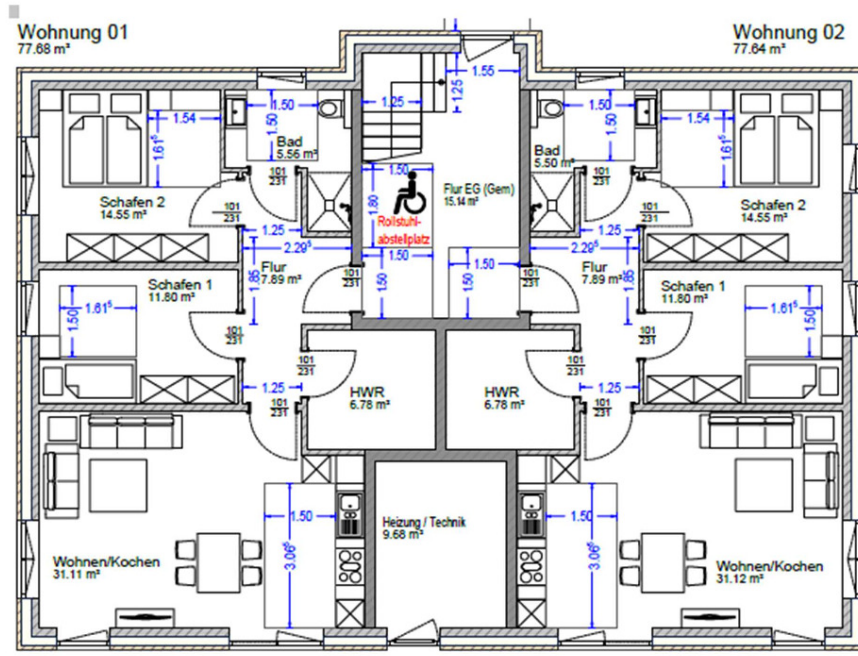
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

20. Juli 2022

Gültig bis: 06.08.2033

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Hauptstraße 27+27a 24872 Groß Rhee		
Gebäudeteil ²	Wohnhaus		
Baujahr Gebäude ³	2023		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _u)	349,4 m²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Heizwerk, regenerativ		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Heizwerk, regenerativ		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme, Abluft, PV	Verwendung:	Heizung, Trinkwasser
Art der Lüftung ⁵	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gekaufte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

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 dem GEG, 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energieberatung Notz GmbH
Carsten Notz
Sandhöhe 54a
25336 Klein Nordende

Unterschrift des Ausstellers

Energieberatung Notz GmbH
Carsten Notz
(349,4 m² / 4 WZ)
25336 Klein Nordende

Ausstellungsdatum 07.08.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

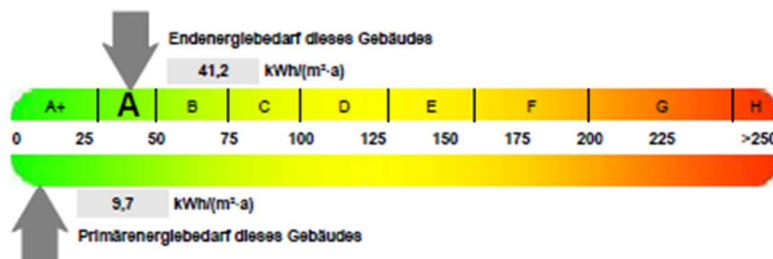
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 2,5 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 9,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 44,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v

Ist-Wert: 0,18 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,35 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10
- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

41,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

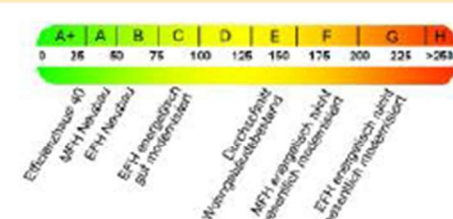
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	7,0 %	46,6 %
Wärmepumpe und Kälteerzeugung	37,1 %	74,3 %
Wärme aus Fernwärme	62,9 %	0,0 %
Summe:	107,0 %	120,8 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs 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 Endenergie ⁴



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 (A_{net}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

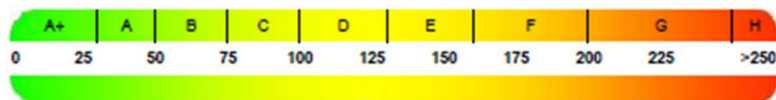
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



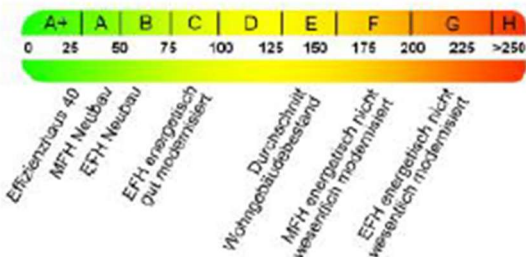
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus