

Exposé

Wohnung in Wiesbaden

Schöne helle 3 Zimmerwohnung mit Essecke Zentral im Grünen von Wiesbaden, 2 Balkone



Objekt-Nr. OM-384289

Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

65189 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	493 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Super Lage direkt im Grünen (Kuranlage-/Aukammtal-Anlage), Nähe Aukammallee.

Schöne, helle, 3 Zimmer-Wohnung im Herzen von Wiesbaden, in einer sehr gepflegten Wohnanlage.

86 m³, 1.OG, 2 große Balkone, Einbauküche, Bad/WC mit Badewanne + Kellerraum.

Das Haus ist BJ. 1972

Küche und Flur sind gefliest, Badezimmer neu mit Vinylboden renoviert und komplett modernisiert.

Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer + Essecke mit Parkett.

Alle Räume mit Fuß- bzw. Deckenheizung.

Beide Balkone sind mit Markisen ausgestattet.

Genießen Sie die Morgensonne aus dem Schlafzimmer oder auf dem hinteren Balkon mit Blick auf die hauseigene grüne Parkanlage.

Ab mittags genießen Sie die Sonne im Wohnzimmer, Essecke oder auf dem vorderen Balkon.

Das monatliche Hausgeld beträgt 493,00 €/Monat und beinhaltet folgende Kosten: Rücklagen, Heizung, Wasser W/K, Müllgebühr, allg. Strom,

Hausmeisterservice, Aufzug und Hausverwaltung.

In 2 min. erreicht man zu Fuß die Kuranlage im Grünen. In ca. 5 min. das Thermalbad und in ca. 10–15 min. sind Sie im Stadtzentrum.

Bushaltestellen fast vor der Haustür.

Die Wohnung wurde komplett renoviert und saniert und ist somit sofort bezugsfertig.

Die Wohnung wird nur Privat verkauft, Makleranfragen zur Vermarktung sind ausdrücklich nicht erwünscht, daher bitten wir ausdrücklich von solchen Anfragen ab.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Super Lage direkt im Grünen (Kuranlage-/Aukammtal-Anlage), Nähe Aukammallee.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	233,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja

Exposé - Galerie



Essecke / Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Essecke



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Eltern Schlafzimmer



Eltern Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinder/Büro Zimmer



Hauseingang EG zu 1. OG

Exposé - Galerie



Hintere Grünanlage



Vordere Grünanlage

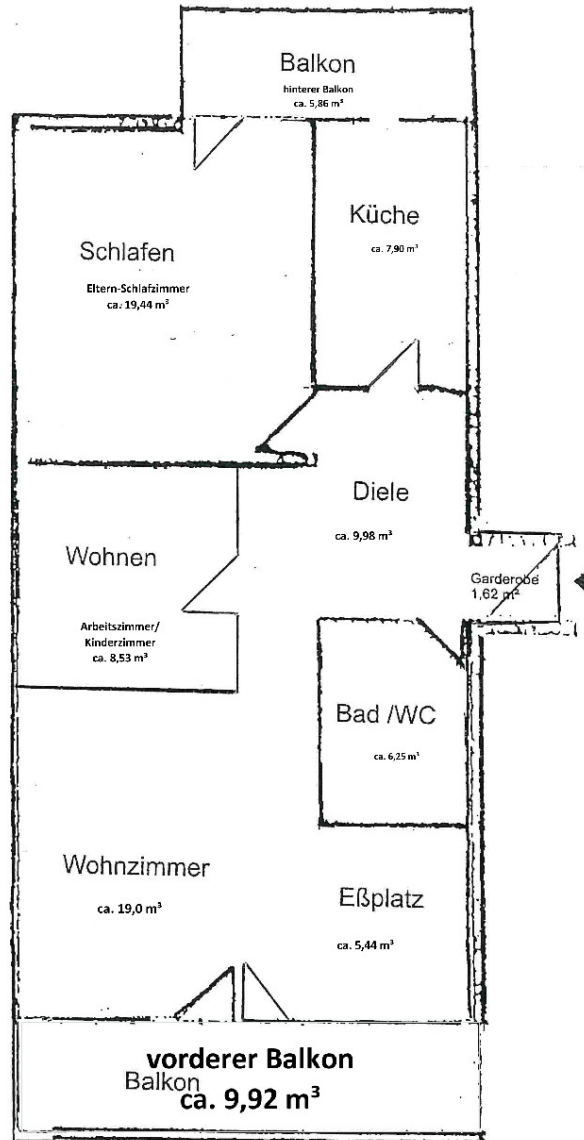
Exposé - Galerie



Große Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

3,5 Zimmer Wohnung
ca. 86 m³



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 25.10.2027

Registriernummer HE-2017-001505794

1

Gebäude

Kennung	3568755_8833766_sik	Auftrags-Nr.: EAP-544-23
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Aukammallee 1 +1 A Ecke Fichtestr. 29-33, 65191 Wiesbaden	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude	1972	
Baujahr Wärmeerzeuger	1996	
Anzahl Wohnungen	113	
Gebäudenutzfläche (A _N)	7104	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	

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 der EnEV, 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).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis).

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den

☒ Eigentümer

☐ Aussteller

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:



BRUNATA-METRONA GmbH
i.A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Straße 2, 50354 Hürth

26. Oktober 2017

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

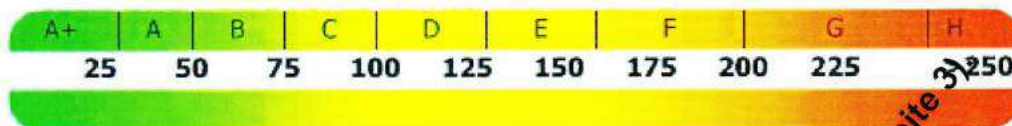
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer HE-2017-001505794

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

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

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

☐ Berechnung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG

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

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen

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

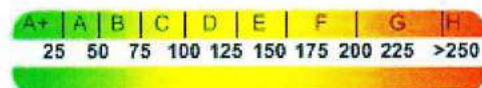
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MfH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MfH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

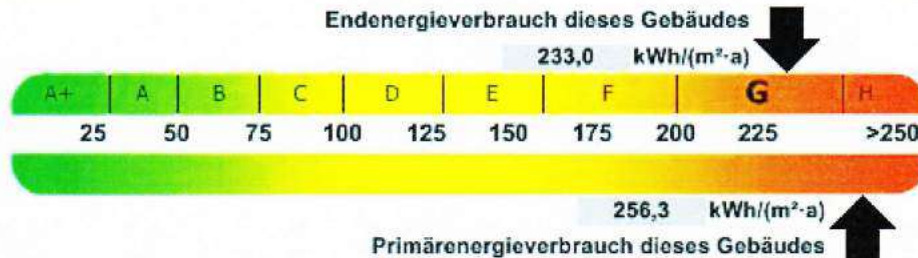
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer HE-2017-001505794

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

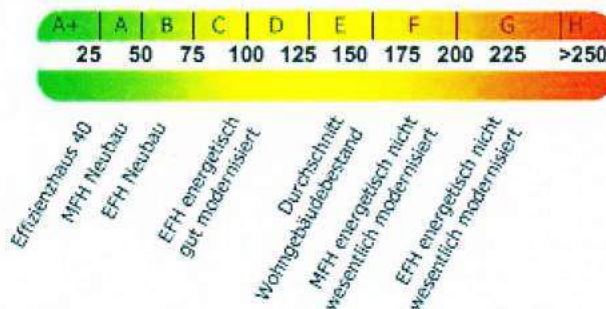
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

233 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2016	Heizöl	1,10	4.373.250	875.380	3.497.870	1,17

Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).