

Exposé

Erdgeschoßwohnung in Eberswalde

Eberswalde 3 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-416222

Erdgeschoßwohnung

Vermietung: **670 € + NK**

Ansprechpartner:
Tahir Akhtar

Freienwalder Str 39
16225 Eberswalde
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1935	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	180 €	Stellplätze	13
Mietsicherheit	2.010 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Vorderhauses (Baujahr ca. 1935) und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 65 m². Die Wohnung ist neu renoviert und ab sofort verfügbar.

Die Raumaufteilung ist praktisch und flexibel:

Ein Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, die wahlweise als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein kleiner Flur. Ein Balkon oder eine Terrasse sind nicht vorhanden.

Die Wohnung ist mit Laminatboden ausgestattet. Kunststofffenster mit Doppelverglasung sorgen für eine gute Wärmedämmung.

Heizung / Warmwasser / Kosten – wichtiger Hinweis:

Die Wohnung verfügt über eine eigene Gasetagenheizung mit separatem Kessel. Die Warmwasser- und Heizkosten sind nicht in der Gesamtmiete enthalten.

Die angegebene Gesamtmiete beträgt 850 € und ist keine Warmmiete. Sie umfasst ausschließlich die Kaltmiete sowie die umlagefähigen Nebenkosten.

Gas und Strom meldet der Mieter eigenständig bei einem Versorgungsunternehmen an und trägt diese Kosten zusätzlich und direkt an den jeweiligen Anbieter.

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit ruhiger Hausgemeinschaft. Keller- oder Fahrradabstellmöglichkeiten können je nach Verfügbarkeit genutzt werden, ohne Haftungsübernahme durch den Vermieter.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Nichtraucher bevorzugt, Haustiere nach Absprache.

Ein Energieausweis ist vorhanden und kann auf Wunsch vorab digital (z. B. per WhatsApp) zur Verfügung gestellt werden.

Gesucht werden berufstätige Mieter mit festem Arbeitsverhältnis oder gesicherter selbstständiger Tätigkeit sowie positiver SCHUFA. Es ist vorgesehen, den Mietvertrag zunächst mit einer Mindestlaufzeit von drei Jahren abzuschließen.

Ausstattung

Fußboden:
Laminat

Weitere Ausstattung:
Garten, Keller

Sonstiges

Stellplätze:

Am Objekt stehen insgesamt 13 Stellplätze zur Verfügung. Diese sind nicht wohnungsweise zugeordnet und werden nicht fest mitvermietet. Die Nutzung erfolgt nach Verfügbarkeit (First come, first served). Ein Rechtsanspruch auf einen Stellplatz besteht nicht.

Lage

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer wohnlichen und gut angebundenen Lage im Stadtteil Ostend von Eberswalde (16225), in der Freienwalder Straße – einer Straße mit lokalem Charakter und Wohnqualität im Ostteil der Stadt. Der Stadtteil Ostend gehört zum zentralen

Bereich von Eberswalde und ist durch eine Mischung aus Wohnhäusern, klassischer Infrastruktur und Nähe zu Grünflächen geprägt. [obj]

Eberswalde selbst ist eine lebendige Kreisstadt im Nordosten Brandenburgs, etwa 40 km nordöstlich von Berlin gelegen, eingebettet in waldreiche Umgebung mit hohem Freizeitwert und guter Lebensqualität. [obj]

Die Lage bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckereien und weiteren Versorgungsangeboten in fußläufiger Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel und Busverbindungen sorgen für eine unkomplizierte Erreichbarkeit des Stadtzentrums und des Hauptbahnhofs. Eine ruhige Wohnatmosphäre kombiniert sich hier mit einer kurzen Erreichbarkeit aller wichtigen Orte des täglichen Bedarfs. [obj]

Durch die Lage in Eberswalde sind Grünanlagen, Freizeitangebote am Finowkanal sowie Rad- und Spazierwege in der Umgebung schnell erreichbar, was die Wohnlage zusätzlich aufwertet. [obj]

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

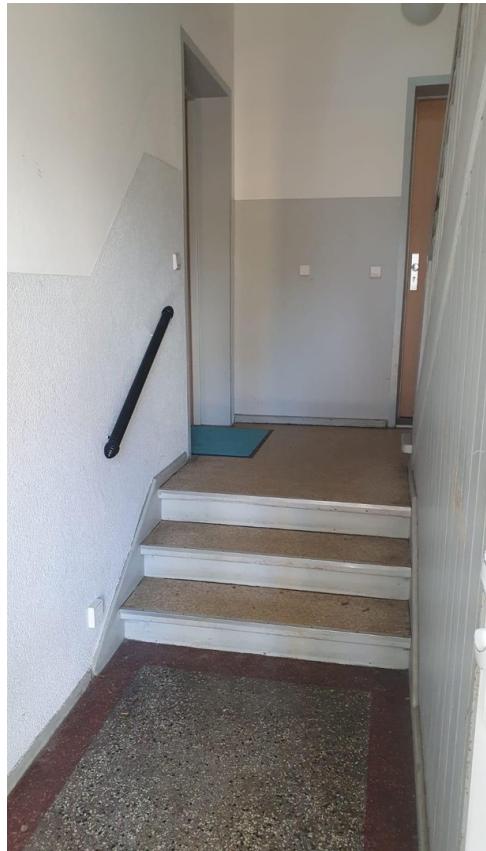
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	102,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

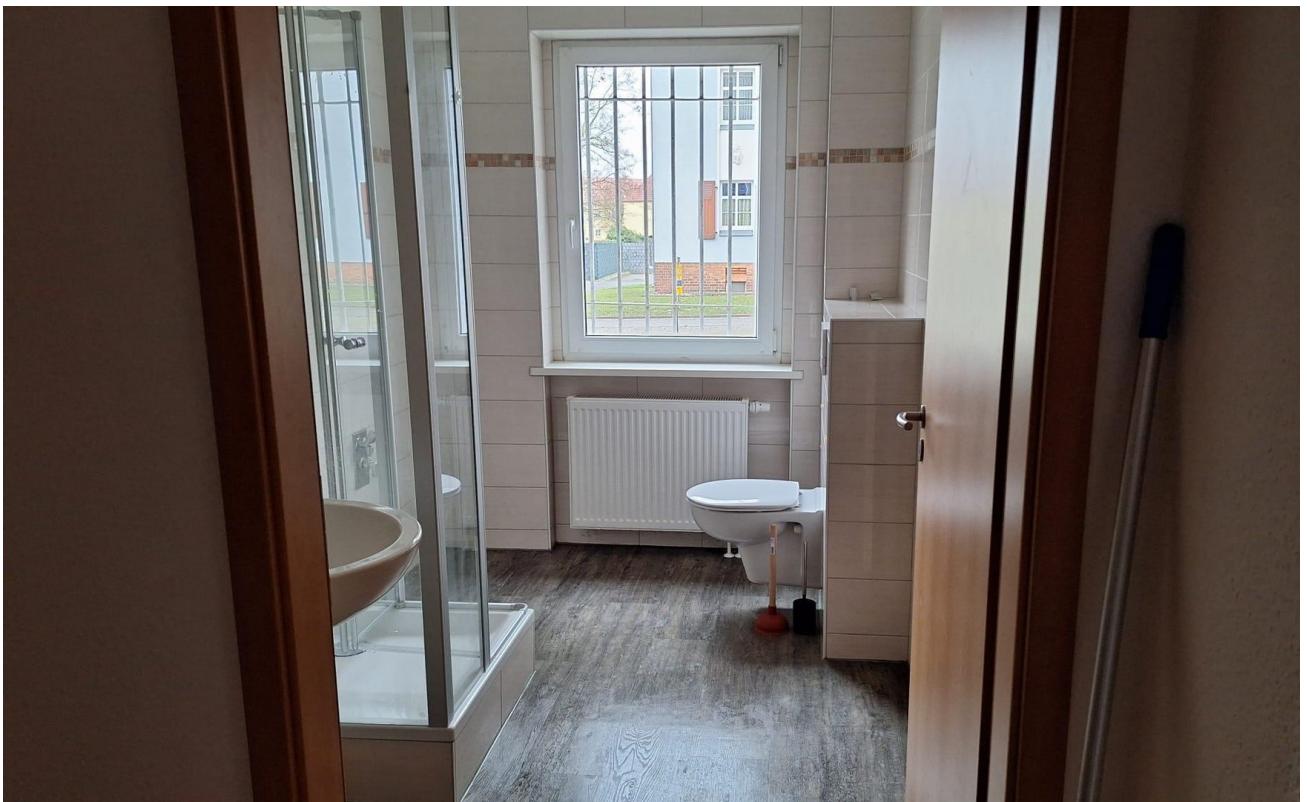
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: 21.07.2035 Registriernummer: BB-2025-005865313 1

Gebäude			
Gebäudetyp:	Mehrfamilienwohnhaus mit Anbau		
Adresse:	Friesenstraße 39 16255 Eberswalde		
Gebäudetal //	Wohngebäude		
Baujahr-Gebäude 1	1935		
Baujahr-Gebäude 2	verschiedene Gestaltererzeugungen		
Anzahl der Wohnungen:	13		
Gesamtwertfläche (m ²):	811,0 m ² □ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energierichter für Wärmeabgabe	Erdgas E		
Wesentliche Energierichter für Warmwasser	Erdgas E		
Erneuerbare Energien:	Art	Verwendung	
Art der Lüftung 1:	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Luftheizungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung 1:	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Luftheizungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung 2:	<input type="checkbox"/> Passiv-Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus dem Raum	
Art der Kühlung 3:	<input type="checkbox"/> Geleistete Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionserforderliche Klimaanlagen 1:	Antzahl: 0	Nächste Fälligkeitstermine der Inspektion	
Art/Anzahl der Ausstellung des Energieausweises:	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes			
<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs (Energieverbrauch) oder die Ausbildung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Beide Methoden ergeben unterschiedliche Ergebnisse, wenn das Gebäude verschiedene Verwendungszwecke nach GEG unterschiedlich eingeschätzt werden.</p> <p>Die angegebenen Verwendungszwecke sollen überzeugende Vergleiche ermöglichen (Erklärungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsanforderungen (Seite 4).</p> <p>Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfswert). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p>Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchswert). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p>• Beim Energieausweis und zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität befreit (freiwillige Angabe)</p>			
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises			
<p>Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder auf den oben benannten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>			
<p>Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung):</p> <p>Energie- und Baustrukturkonsult Hirschfeld GmbH Gesetzlauterprüfgeprüfter LCA Planer zertif. Gesetzlaut 8 16230 Dörrn</p>			
<p>Unterschrift des Ausstellers – Energie- und Baustrukturkonsult Hirschfeld GmbH Büro für Bau- und Sanierung 03302-97397 Ausstellungsdatum: 22.07.2025</p>			
<p>1. Datum der angeprägten GEG, geprägtemalens des angewandten Änderungsverfahrens zum GEG 2. Datum der Prüfung des Energieverbrauchs (Energieverbrauchswert) 3. mit der Prüfung des Energieverbrauchs (Energieverbrauchswert) 4. bei Wiederholung der Prüfung des Energieverbrauchs 5. bei künftiger oder kontinuierlicher Lüftungs- und Klimasystemen im Sinne des § 14 GEG</p>			

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 24,8 kg CO₂-Äquivalent (m² a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
192,8 kWh/m² a

Prämienenergiebedarf dieses Gebäudes
113,0 kWh/m² a

Abnahmevertrag mit GEG¹
Anforderungsgrad A²
bei über 113,0 kWh/m² a Anforderungsgrad B 1,7 kWh/m² a
Energieertrag der Gebäudehülle³
bei unter 0,48 W/m² K Anforderungsgrad C 0,63 W/m² K
Komfortabla (Wärmeabfluss bei Norm)
 angehängt

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 102,0 kWh/m² a

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbare Energien für Heizung für Warmwasser

■ Nutzung auf Erfüllung der 60%-EE-Regel gesetzt & §71 Absatz 1 in Anwendung gebracht

■ Erfüllung der 60%-EE-Regel kann durch passende Erfüllungsarten, die auf dem Energieausweis angegeben werden, erfolgen:

- Heizabwärmeabfuhr (Wärmeträger: g)
- Stromerzeugung (TWh)
- Heizungsenergie für Biomasse oder Wasserkraft-derivate (TWh g)
- Heizungsenergie für Erdgas (TWh g)
- Solarenergie (TWh g)
- Erdgas (TWh g)
- Erdöl (TWh g)
- Erdgas (TWh g)

■ Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Bewertung in Anwendung gebracht

Art der erneuerbaren Energie Nutzung erneuerbarer Energie Nutzung nicht erneuerbarer Energie

■ Nutzung für Anlagen, die die 60%-EE-Regel nicht gilt Summe %

■ Art der erneuerbaren Energie Nutzung erneuerbarer Energie Nutzung nicht erneuerbarer Energie

■ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage Summe %

■ fahrt Fahrzeuge 1 auf Seite 1 des Energieausweises

■ nur für Neubau bis einschließlich 31.12.2023: fahrt Fahrzeuge 1 auf Seite 1 des Energieausweises

■ EGB: Erfordernisse, NEW: Mehrwertsteuerantrag

■ EGB: Antrag auf Erteilung eines Energieausweises

■ Antrag auf die Vermietbezeichnung der Endenergiesträger Antragen

Vergleichswerte Endenergie⁴

	A	B	C	D	E	F	G	H						
Emissionsintensität	8	20	40	50	70	100	125	150	170	200	225	250	280	300
Erreichbarkeit (Emissionsintensität)														

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das EGU basiert auf der Berechnung des Energiebedarfs unter Berücksichtigung der Verluste, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere werden unterschiedliche Handlungsempfehlungen erfasst.

■ EGU ist eine Berechnung des Energiebedarfs unter Berücksichtigung von Energieverbrauch, Decksungsvermögen/Bedarfsfaktor der Nachfrage und spezifischen Anforderungen des Energieausweises.

■ EGU ist eine Berechnung des Energiebedarfs unter Berücksichtigung von Energieverbrauch, Decksungsvermögen/Bedarfsfaktor der Nachfrage und spezifischen Anforderungen des Energieausweises.

■ nur bei einem permanenten Haushalt mit mehreren Anlagen

■ Summe aller erreichbaren gegenüber weiteren Einheiten in der Anlage erreichbaren Emissionsintensitäten

■ EGU ist eine Berechnung des Energiebedarfs unter Berücksichtigung von Energieverbrauch, Decksungsvermögen/Bedarfsfaktor der Nachfrage und spezifischen Anforderungen des Energieausweises.

■ EGU ist eine Berechnung des Energiebedarfs unter Berücksichtigung von Energieverbrauch, Decksungsvermögen/Bedarfsfaktor der Nachfrage und spezifischen Anforderungen des Energieausweises.