

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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	102,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



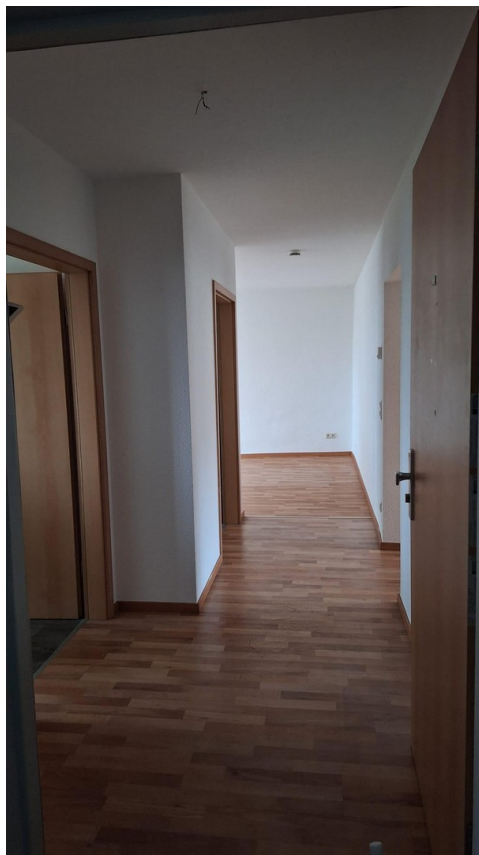
Exposé - Galerie



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

Registrierenummer: BB-2025-00585313

1

Gebäude

Gebäudeart

Mehrfamilienwohnhaus mit Anbau

Adresse

Fernwälder Straße 39

Gebäudeart¹

Wohngebäude

Baujahr Gebäude²

1935

Baujahr Wärmeerzeuger^{1,2}

verschiedene Gasheizungsanlagen

Anzahl der Wohnungen

13

Gesamte Fläche (A_G)

891,8 m²

☒ nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt

Wesentliche Energieträger für Heizung³

Erdgas E

Wesentliche Energieträger für Warmwasser

Erdgas E

Erneuerbare Energien⁴

Art

Verwendung

Art der Lüftung⁵

☒ Fensterlüftung

☐ Lüftunganlage mit Wärmerückgewinnung

☐ Schachtlüftung

☐ Lüftunganlage ohne Wärmerückgewinnung

Art der Kühlung⁶

☐ Passive Kühlung

☐ Kühlung aus Luft

☐ Geleitetes Kälte

☐ Kühlung aus Wärme

Inspirationstypische Klimaanlage⁷

Anzahl 0

Nichtes Füllgasbasierte der Inspektion

Art der Ausattung des

☐ Neues

☐ Modernisierung

☐ Sonstiges (freitext)

Energieausweises

☒ Vermeidung / Verkauf

(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 durch die Ausstellung des Energieausweises ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudetypfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von der allgemeinen Wohnflächenkategorie unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Befragungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsvorschläge (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 Energiebedarfs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Darstellungsbild zeigt Verbrauch durch: ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angaben).

Hinweis zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder das oben bezeichnete Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür geeignet, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energie- und Bautechnikbüro Nordhof GmbH
Gebäudeenergetiker LGA Energie eV
Sensstraße 3
14300 Chiem

Unterschrift des Ausstellers^{1,2}

Energie- und Bautechnikbüro
Nordhof GmbH
Gebäudeenergetiker LGA Energie eV
Sensstraße 3
14300 Chiem

Ausstellungsdatum 22.07.2025

¹ Datum des am gegenseitigen Übereinstimmung des angegebenen Änderungszeitpunktes zum GEG
² Datum des am gegenseitigen Übereinstimmung des angegebenen Änderungszeitpunktes zum GEG
³ Mehrfachnennungen möglich
⁴ Im Rahmen des Bausatzes der Gebäudeteile
⁵ Klimatisierung oder konstante Luftzufuhr- und -abfuhr im Sinne des § 14 GEG

Informationsblatt GEG, Energieausweis 1008.13.2.0

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierummer: BB-2025-006865313

2

Energiebedarf

Trabhausmissionen 24,9 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

102,0 kWh/(m²·a)

112,0 kWh/(m²·a)

Phasenenergiebedarf dieses Gebäudes

Aufbereitungsenergie gemäß § 79a

Grundlastleistung

bei 10°C: 112,0 kWh/(m²·a) Aufbereitungsenergie: 91,7 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzwerte im Gebäudenutzer

bei 10°C: 8,40 kWh/(m²·a) Aufbereitungsenergie: 6,63 kWh/(m²·a)

Standardisierte Energieeffizienz des Gebäudes

☐ angegeben

Die Energieeffizienzklasse des Gebäudes

☒ conforms nach DIN V 18889

☐ Abgleich nach § 79 (2) Gebäudeenergiegesetz (GEG)

☐ Wertebereich nach § 55 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

102,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 10%-Regel gemäß § 71 Absatz 1a

Verbindlich bis Ablauf 2. März 2025

☐ Erfüllung der 10%-Regel durch zusätzliche Erhebungsdaten

gemäß § 71 Absatz 1a, § 71 Absatz 2a Verbindung mit § 71b bis § 71c GEG

☐ Erneuerbare Energien (Minimierung) (§ 71b)

☐ Erneuerbare Energien (§ 71b)

☐ Biomasseerzeugung (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

☐ Wasserkraft (§ 71b)

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiepotentials unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen der unterschiedlichen Randbedingungen (insbesondere der angegebenen Werte) kann Rückmeldung auf den tatsächlichen Energieverbrauch des Gebäudes (Energieverbrauchszertifikat) im Vergleich zu den berechneten Werten nach dem GEG für Qualitätsmerkmale (GEG) (z.B.) im Allgemeinen größer ist als die Wertschöpfung des Gebäudes.

1. Nur bei einem gemeinsamen Verfahren mit anderen Anlagen
2. Zurzeit nicht möglich, da die Berechnung des Energiepotentials im GEG nicht möglich ist
3. Nur bei einem gemeinsamen Verfahren mit anderen Anlagen
4. Nur bei einem gemeinsamen Verfahren mit anderen Anlagen

Hauptstadt, Schloss, 10. September 2023 10:42