

# Exposé

## Maisonette in Göttingen

**Moderne, lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Ausblick in Top-Lage (3.5-4 Zimmer)**



Objekt-Nr. OM-416796

### Maisonette

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Bastian Betthäuser

Kompartsweg 2  
37083 Göttingen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	249 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In dieser schönen Maisonettewohnung werden Sie sich wohlfühlen. Die Wohnung verbindet großzügige, lichtdurchflutete Räume (mit schönen Weitblicken) mit einer modernen, hochwertigen Ausstattung.

Die Maisonettewohnung befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss. Sie verfügt über einen großen Wohn-Essbereich mit teilweise überdachter Süd-Loggia sowie einen kleinen Westbalkon mit Weitblick. Durch die bodentiefen Fenster fällt viel Licht in die Räume. Das Esszimmer war ursprünglich ein separater Raum und kann bei Bedarf wieder abgetrennt werden, sodass ein viertes Zimmer entsteht. Der Flur, der in den Wohn-Essbereich führt, verfügt über einen eingebauten Garderobenschrank und einen weiteren Einbauschrank. Die Küche liegt bequem gegenüber vom Wohn-Essbereich und verfügt über ein Dachflächenfenster sowie eine moderne und hochwertige Einbauküche. Das Schlafzimmer im 2. Obergeschoss ist geräumig und hell, und bietet Einbauschränke und Zugang zum Westbalkon. Das hochwertige Tageslichtbad ist mit einer modernen Dusche mit Glasabtrennung ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC gleich neben dem Wohnungseingang. Eine schöne Wendeltreppe führt ins 3. Obergeschoss. Ein geräumiger Flur bietet dort zusätzlichen Stauraum und Einbauschränke sowie Zugang zur Ankleide und zu einem großzügigen Zimmer, das als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Dieses Zimmer verfügt über bodentiefe Fenster und einen wunderbaren Ausblick in die Ferne und auf die Sonnenuntergänge im Westen. Alle Räume (außer die Küche und Bäder) haben Echtholzparkett. Die zwei Etagen haben insgesamt eine Grundfläche von ca. 166 m<sup>2</sup>.

Das Haus hat die Energieeffizienzklasse D und einen durchschnittlichen Verbrauch von 115 kWh/m<sup>2</sup>. Unser (sparsamer) durchschnittlicher Verbrauch lag in den vergangenen drei Jahren jedoch bei weniger als 50 kWh/m<sup>2</sup>.

Zur Wohnung gehören ein eigener, abschließbarer Kellerraum (ca. 15 m<sup>2</sup>) als Sondereigentum sowie ein privater PKW-Stellplatz auf dem Grundstück direkt vor dem Haus. Zum Gemeinschaftseigentum gehören der gemeinschaftlich genutzte Gartenbereich, eine Gemeinschaftswaschküche samt Waschmaschinenschlüssen und ein Trockenraum im Keller, sowie Fahrradständer vor dem Hauseingang.

Die Wohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen. Die Hausgemeinschaft ist sehr freundlich und rücksichtsvoll, wodurch es in der Wohnung und im gesamten Haus sehr ruhig ist. Das Haus ist in einem erfreulich guten baulichen Zustand und die Eigentümergemeinschaft hat eine große Rücklage aufgebaut.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns bitte über:

kompartsweg(at)gmail.com

## Ausstattung

Stellplatz, Einbauküche, Echtholzparkett, und Einbauschränke sind im Kaufpreis enthalten.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Geismar gehört zu den beliebtesten Stadtteilen Göttingens. Es ist stadtnah und gleichzeitig naturnah und sehr ruhig. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße mit sehr wenig Autoverkehr. Die Innenstadt ist ca. 2,5 km entfernt und in weniger als 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine Bushaltestelle (Heinrich-Heine-Straße) liegt 200 m entfernt und wird von mehreren Buslinien bedient, die eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu anderen Stadtteilen bieten. Göttingen ist eine fahrradfreundliche Stadt mit gut ausgebauten Radwegen. Von der Wohnung aus führen sichere und bequeme Radwege ins Stadtzentrum (ca. 10 Minuten) und in die umliegenden Stadtteile. Der Göttinger Bahnhof im Stadtzentrum dient als Knotenpunkt mit mehreren ICE Direktverbindungen in eine Vielzahl deutscher Städte und Regionen. Über die Kasseler Landstraße ist die Wohnung ebenfalls gut an das überregionale

Straßennetz angebunden. Die Autobahn A7 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in größere Städte wie Hannover und Kassel.

Geismar verfügt zudem über eine sehr gute lokale Infrastruktur, einschließlich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie einer Auswahl an Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet der Stadtteil ein hervorragendes Freizeitangebot: Wanderwege in weitläufigen Grünanlagen sind in weniger als 1 km erreichbar, der Göttinger Stadtwald in etwa 2 km und der Kiessee, ein beliebter Ort für Wassersport und Freizeitaktivitäten, in 3 km Entfernung.

Diese Wohnung in Göttingen-Geismar bietet eine hervorragende, ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, medizinischer Versorgung und Freizeiteinrichtungen macht diese Adresse besonders attraktiv für Familien und Berufstätige.

Distanzen:

Bushaltestelle: 200 m

Nahkauf: 200 m

Rewe: 700 m

Aldi: 1.3 km

Innenstadt: 2.5 km

Hauptbahnhof: 3.7 km

Weite Grünanlagen: 1.0 km

Göttinger Stadtwald: 2.0 km

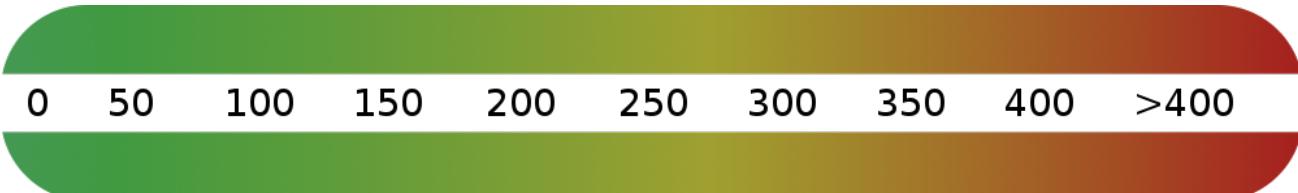
Kiessee: 3.0 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Loggia



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

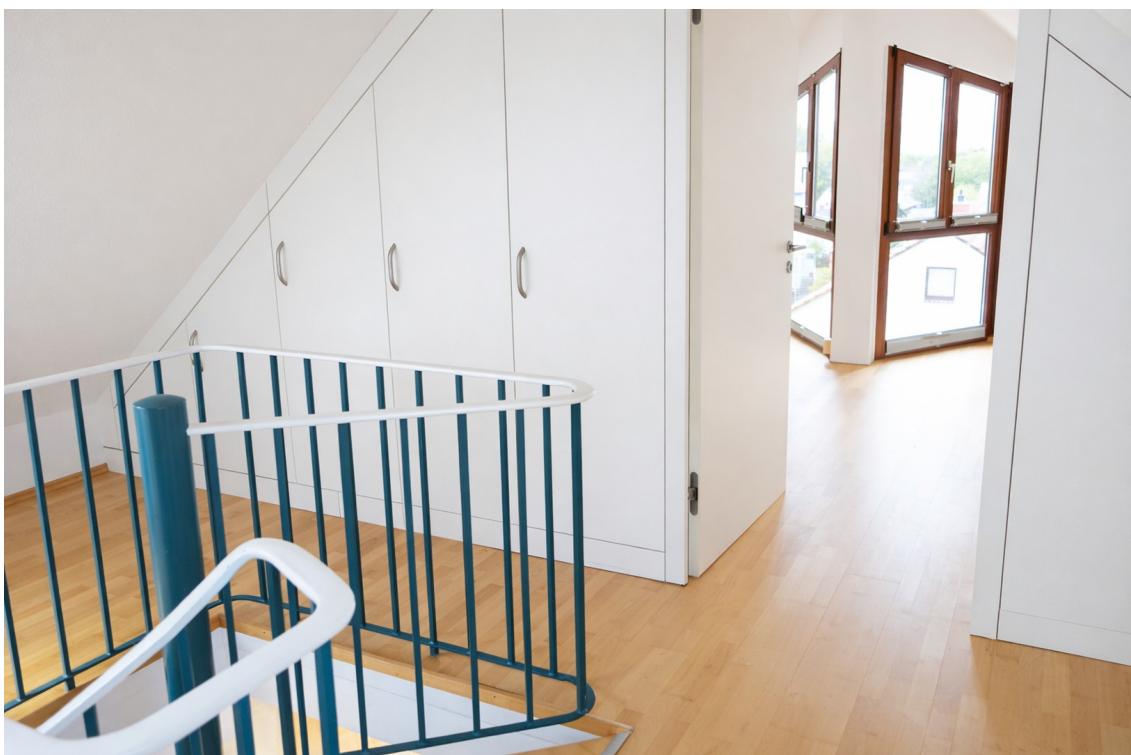


Küche

# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hobbyraum

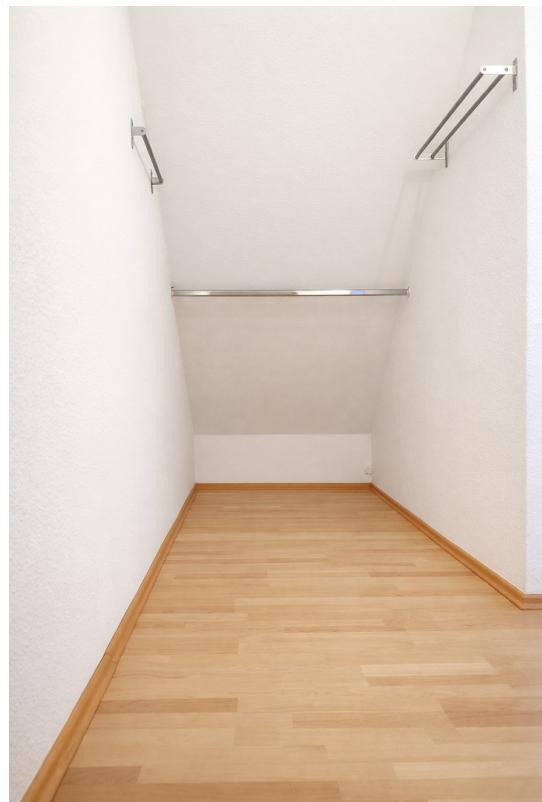
# Exposé - Galerie



Schlaf-/Arbeits-/Gästezimmer



Schlaf-/Arbeits-/Gästezimmer



Begehbarer Ankleide/Stauraum

# Exposé - Galerie



Begehbarer Ankleide/Stauraum



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



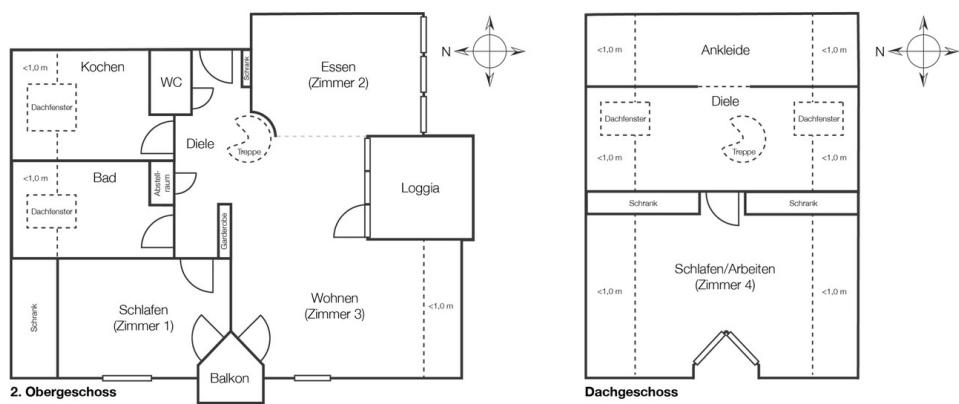
Fernblick Westbalkon

# Exposé - Galerie



Fernblick Dachgeschosszimmer

## Grundriss



23

## Grundriss

# Exposé - Galerie

## Göttingen-Geismar

Moderne, lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Ausblick in Top-Lage (3.5-4 Zimmer)

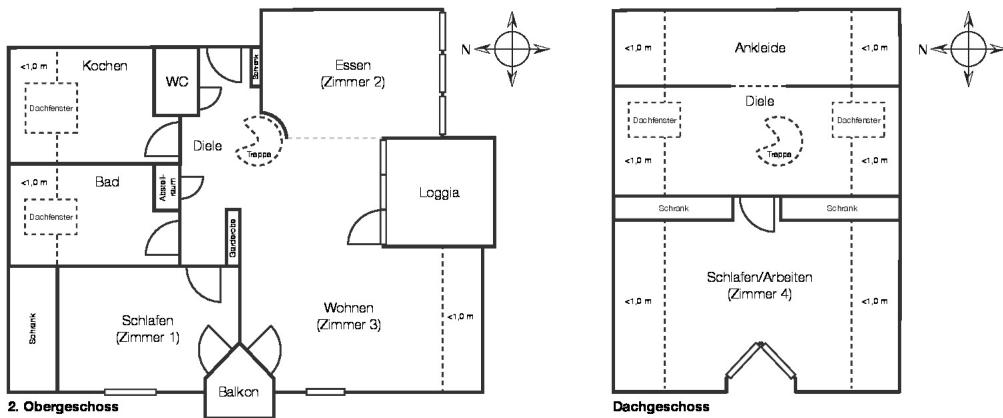
€ 349.000  
(provisionsfrei)

Bei Interesse kontaktieren Sie uns bitte über:  
kompartswege@gmail.com

1

Überblick

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieausw./Wohnungsverbrauch
2. Expose

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 06.08.2028

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2018-002101224

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	592 Kompartsweg 2, 37083 Göttingen		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1992		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1999		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	592 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" 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 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 (Energiebedarfssausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchssausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich 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

Manfred Horn Diplom Ingenieur (FH)  
Energieberatung  
stadtwerke  
göttingen AG  
Hildebrandstraße 1 | 37081 Göttingen  
Tel.: 05 51-3 01-21 6 | Fax: 05 51-3 27 68  
beratung@swgoe.de | www.stadtwerke-goettingen.de

07.08.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2018-002101224

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·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 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

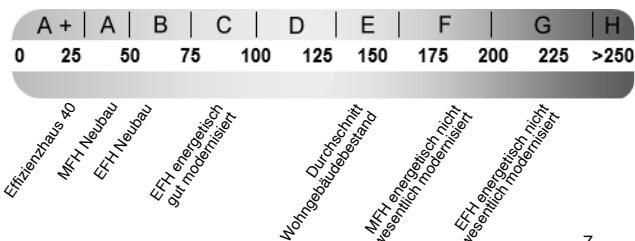
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:  Deckungsanteil: %  
 %  
 %

### Vergleichswerte Endenergie



7

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert  
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: W/(m<sup>2</sup>·K)

### 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
Angabe <sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige  
<sup>5</sup> nur bei Neubau

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

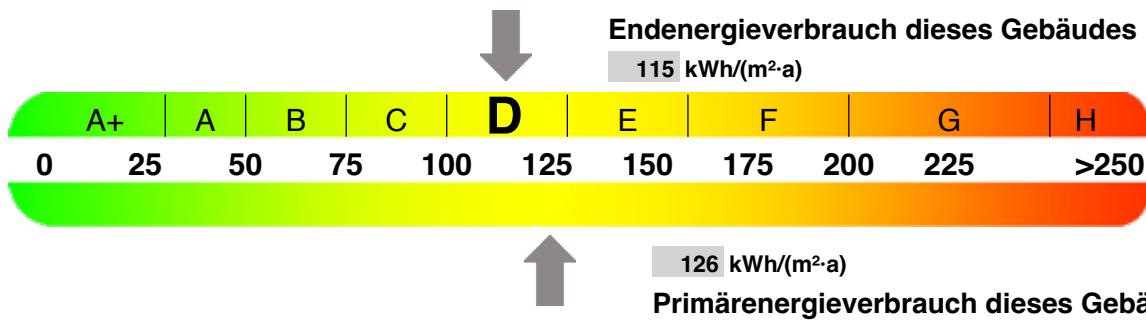
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2018-002101224

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

### Energieverbrauch



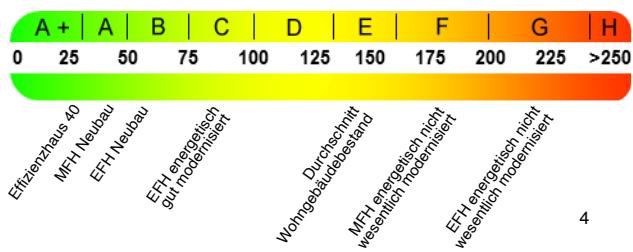
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

115 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2015	01.01.2016	Erdgas H	1,1	57869	11820	46049	1,02
01.01.2016	01.01.2017	Erdgas H	1,1	72109	11820	60289	1,09
01.01.2017	01.01.2018	Erdgas H	1,1	63877	11820	52057	1,06

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> gegebenenfalls

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## **Empfehlungen des Ausstellers**

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2018-002101224

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

## **Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

—

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

Hier können zusätzliche Erläuterungen platziert werden.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

5

## Erläuterungen

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte InnenTemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erfkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen  $\text{CO}_2$ -Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte InnenTemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleicher gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Kunden-Nummer:  
Rechnungs-Nr.:  
Rechnungsdatum 07.02.2025

**Marktlokation:**  
**Messlokation:**  
**Netzbetreiber:** **Stadtwerke Göttingen AG**  
**Messstellenbetreiber:** **02\_MSB\_Stadtwerke Göttingen AG**  
**Verbrauchsstelle:** **Kompartsweg 2, 37083 Göttingen**  
**Marktgebiet:** **THE**

**Zähler-Nummer:** :

Zeitraum	Zählwerk	Zählerstand	Ableseinfo	Verbrauch	Z-Zahl	Brennwert	Verbrauch ber.
01.01.2024 - 17.01.2024	Arbeit BV	10.733,00 m <sup>3</sup> 10.793,00 m <sup>3</sup>		60,00 m <sup>3</sup>	0,9488	11,517	656 kWh
18.01.2024 - 31.03.2024	Arbeit BV	10.793,00 m <sup>3</sup> 10.895,00 m <sup>3</sup>	1 2	102,00 m <sup>3</sup>	0,9488	11,542	1.117 kWh
01.04.2024 - 30.06.2024	Arbeit BV	10.895,00 m <sup>3</sup> 10.953,00 m <sup>3</sup>	3	58,00 m <sup>3</sup>	0,9488	11,518	634 kWh
01.07.2024 - 24.11.2024	Arbeit BV	10.953,00 m <sup>3</sup> 11.044,00 m <sup>3</sup>	4	91,00 m <sup>3</sup>	0,9516	11,555	1.001 kWh
25.11.2024 - 31.12.2024	Arbeit BV	11.044,00 m <sup>3</sup> 11.124,00 m <sup>3</sup>	5	80,00 m <sup>3</sup>	0,9516	11,504	876 kWh

<sup>1</sup> abgelesen vom Kunden

<sup>2</sup> rechnerisch ermittelt vom Netzbetreiber (auf Basis Ihres abgelesenen Zählerstandes wurde zum Stichtag 31.12. der Zählerstand berechnet.)

<sup>3</sup> rechnerisch ermittelt vom Netzbetreiber (auf Basis Ihres abgelesenen Zählerstandes wurde zum Stichtag 31.12. der Zählerstand berechnet.)

<sup>4</sup> abgelesen vom Kunden

<sup>5</sup> rechnerisch ermittelt vom Netzbetreiber (auf Basis Ihres abgelesenen Zählerstandes wurde zum Stichtag 31.12. der Zählerstand berechnet.)

#### Verbrauchsübersicht

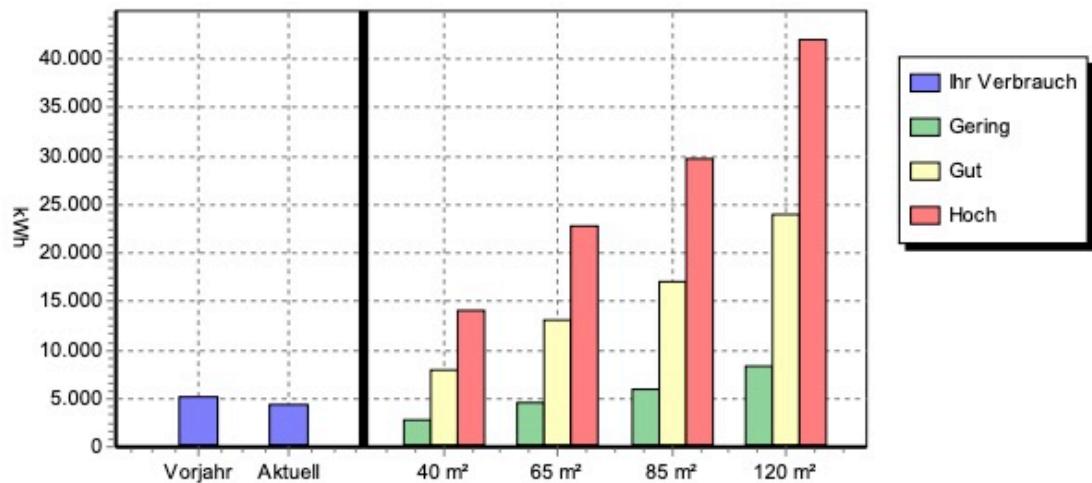
	Zeitraum	Gesamtverbrauch
Vorjahr	365 Tage	01.01.2023 - 31.12.2023
Ifd. Jahr	366 Tage	01.01.2024 - 31.12.2024

Kunden-Nummer:  
Rechnungs-Nr.:  
Rechnungsdatum 07.02.2025

### Ihre aktuellen Vertragskonditionen im Überblick:

Vertrag: Grundversorgung  
Vertragslaufzeit bis: auf unbestimmte Zeit  
Kündigungsfrist: 2 Woche(n)

### Grafische Darstellung Verbrauchsverhalten



(Quelle: BDEW - Kundenrechnung Gas unter Berücksichtigung der EnWG Novelle 2011, 12/2013)

Ihr Verbrauch	Vorjahr 5191	aktuell 4284	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
sehr geringer Verbrauch			2800	4500	6000	8400
durchschn. Verbrauch			8000	13000	17000	24000
überdurchschn. Verbrauch			14000	22800	29800	42000

# Göttingen-Geismar

Moderne, lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Ausblick in Top-Lage (3.5-4 Zimmer)

€ 349.000  
(provisionsfrei)

Bei Interesse kontaktieren Sie uns bitte über:  
[kompartsweg@gmail.com](mailto:kompartsweg@gmail.com)

## Daten im Überblick

Objektadresse	Kompartsweg 2   37083   Göttingen-Geismar
Objekttyp	Maisonettewohnung
Etage	2 & 3
Baujahr	1992
Zustand	Modernisiert
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup> (exklusive Fläche unten Dachschräge)
Grundfläche	ca. 166 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3.5 – 4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Balkon	2 (1 Süden, 1 Westen)
Garten	Ja (Gartenmitbenutzung)
Stellplätze	1 Stellplatz (inklusive)
Energieträger	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Energieausweis	Verbrauchsausweis (gültig bis 06.05.2028)
Energieverbrauch	115 kWh/m <sup>2</sup>
Kaufpreis	€ 349.000
Provision	Provisionsfrei
Hausgeld	€ 249
Aufzug	Keiner (dadurch ist das Hausgeld gering)
Kabel Sat TV	Ja

## Beschreibung

In dieser schönen Maisonettewohnung werden Sie sich wohlfühlen. Die Wohnung verbindet großzügige, lichtdurchflutete Räume (mit schönen Weitblicken) mit einer modernen, hochwertigen Ausstattung.

Die Maisonettewohnung befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss. Sie verfügt über einen großen Wohn-Essbereich mit teilweise überdachter Süd-Loggia sowie einen kleinen Westbalkon mit Weitblick. Durch die bodentiefen Fenster fällt viel Licht in die Räume. Das Esszimmer war ursprünglich ein separater Raum und kann bei Bedarf wieder abgetrennt werden, sodass ein vierter Raum entsteht. Der Flur, der in den Wohn-Essbereich führt, verfügt über einen eingebauten Garderobenschrank und einen weiteren Einbauschrank. Die Küche liegt bequem gegenüber vom Wohn-Essbereich und verfügt über ein Dachflächenfenster sowie eine moderne und hochwertige Einbauküche. Das Schlafzimmer im 2. Obergeschoss ist geräumig und hell, und bietet Einbauschränke und Zugang zum Westbalkon. Das hochwertige Tageslichtbad ist mit einer modernen Dusche mit Glasabtrennung ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC gleich neben dem Wohnungseingang. Eine schöne Wendeltreppe führt ins 3. Obergeschoss. Ein geräumiger Flur bietet dort zusätzlichen Stauraum und Einbauschränke sowie Zugang zur Ankleide und zu einem großzügigen Zimmer, das als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Dieses Zimmer verfügt über bodentiefe Fenster und einen wunderbaren Ausblick in die Ferne und auf die Sonnenuntergänge im Westen. Alle Räume (außer die Küche und Bäder) haben Echtholzparkett. Die zwei Etagen haben insgesamt eine Grundfläche von ca. 166 m<sup>2</sup>.

Das Haus hat die Energieeffizienzklasse D und einen durchschnittlichen Verbrauch von 115 kWh/m<sup>2</sup>. Unser (sparsamer) durchschnittlicher Verbrauch lag in den vergangenen drei Jahren jedoch bei weniger als 50 kWh/m<sup>2</sup>.

Zur Wohnung gehören ein eigener, abschließbarer Kellerraum (ca. 15 m<sup>2</sup>) als Sondereigentum sowie ein privater PKW-Stellplatz auf dem Grundstück direkt vor dem Haus. Zum Gemeinschaftseigentum gehören der gemeinschaftlich genutzte Gartenbereich, eine Gemeinschaftswaschküche samt Waschmaschinenanschlüssen und ein Trockenraum im Keller, sowie Fahrradständer vor dem Hauseingang.

Die Wohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen. Die Hausgemeinschaft ist sehr freundlich und rücksichtsvoll, wodurch es in der Wohnung und im gesamten Haus sehr ruhig ist. Das Haus ist in einem erfreulich guten baulichen Zustand und die Eigentümergemeinschaft hat eine große Rücklage aufgebaut.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns bitte über:  
[kompartsweg@gmail.com](mailto:kompartsweg@gmail.com)

## Lage

Geismar gehört zu den beliebtesten Stadtteilen Göttingens. Es ist stadtnah und gleichzeitig naturnah und sehr ruhig. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße mit sehr wenig Autoverkehr. Die Innenstadt ist ca. 2,5 km entfernt und in weniger als 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine Bushaltestelle (Heinrich-Heine-Straße) liegt 200 m entfernt und wird von mehreren Buslinien bedient, die eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu anderen Stadtteilen bieten. Göttingen ist eine fahrradfreundliche Stadt mit gut ausgebauten Radwegen. Von der Wohnung aus führen sichere und bequeme Radwege ins Stadtzentrum (ca. 10 Minuten) und in die umliegenden Stadtteile. Der Göttinger Bahnhof im Stadtzentrum dient als Knotenpunkt mit mehreren ICE Direktverbindungen in eine Vielzahl deutscher Städte und Regionen. Über die Kasseler Landstraße ist die Wohnung ebenfalls gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A7 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in größere Städte wie Hannover und Kassel.

Geismar verfügt zudem über eine sehr gute lokale Infrastruktur, einschließlich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie einer Auswahl an Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet der Stadtteil ein hervorragendes Freizeitangebot: Wanderwege in weitläufigen Grünanlagen sind in weniger als 1 km erreichbar, der Göttinger Stadtwald in etwa 2 km und der Kiessee, ein beliebter Ort für Wassersport und Freizeitaktivitäten, in 3 km Entfernung.

Diese Wohnung in Göttingen-Geismar bietet eine hervorragende, ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, medizinischer Versorgung und Freizeiteinrichtungen macht diese Adresse besonders attraktiv für Familien und Berufstätige.

## Distanzen

Bushaltestelle	200 m
Nahkauf	200 m
Rewe	700 m
Aldi	1.3 km
Innenstadt	2.5 km
Hauptbahnhof	3.7 km
Weite Grünanlagen	1.0 km
Göttinger Stadtwald	2.0 km
Kiessee	3.0 km

# Außenansicht



# Außenansicht



# Wohn-Essbereich



Panoramablick auf den geräumigen Wohn-Essbereich mit bodentiefen Fenstern nach Süden und Westen.

# Essen



Essbereich und Loggia (nach Süden ausgerichtet). Das Esszimmer war früher ein separater Raum und könnte leicht wieder abgetrennt werden, um ein vierteres Zimmer zu schaffen.

# Wohnen



Lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit Blick auf den Westbalkon.

# Wohnen



# Loggia



# Fernblick vom Westbalkon



# Küche



Moderne Küche mit eingebautem Apothekerschrank, Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination und Geschirrspüler (alles Markengeräte).

# Küche



Moderne Küche mit eingebautem Apothekerschrank, Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination und Geschirrspüler (alles Markengeräte).

# Schlafzimmer



Geräumiges Schlafzimmer mit Einbauschrank und Zugang zum Westbalkon.

# Badezimmer



Modernes Tageslichtbad mit großzügiger Duschkabine, Waschbecken, WC und Handtuchtrockner.

# Badezimmer



Modernes Tageslichtbad mit großzügiger Duschkabine, Waschbecken, WC und Handtuchtrockner.

# Gäste-WC



Gäste-WC mit Handwaschbecken und Lüftung.

# Treppe und Flur im Dachgeschoss



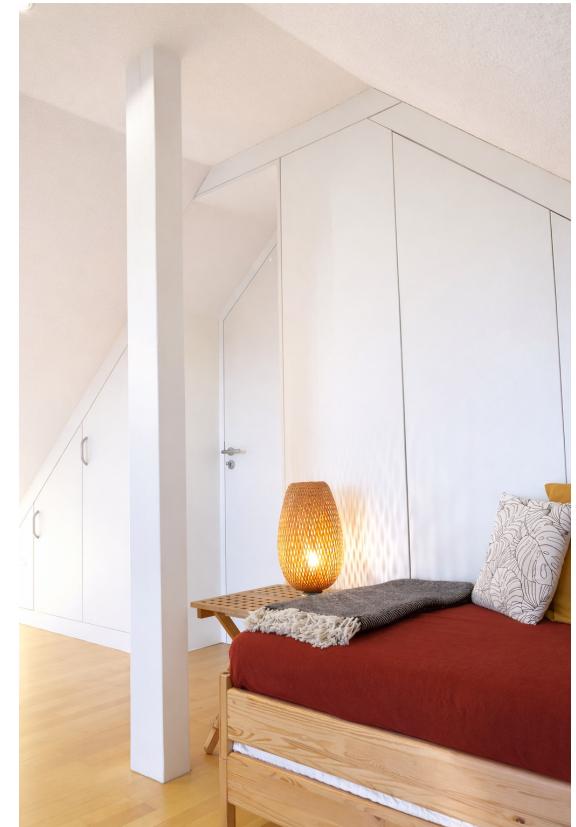
Geräumiger Flur im Dachgeschoss (als Hobbyraum nutzbar) mit Einbauschrank und Zugang zur Ankleide und zum extra Zimmer.

# Schlaf-/Arbeits-/Gästezimmer



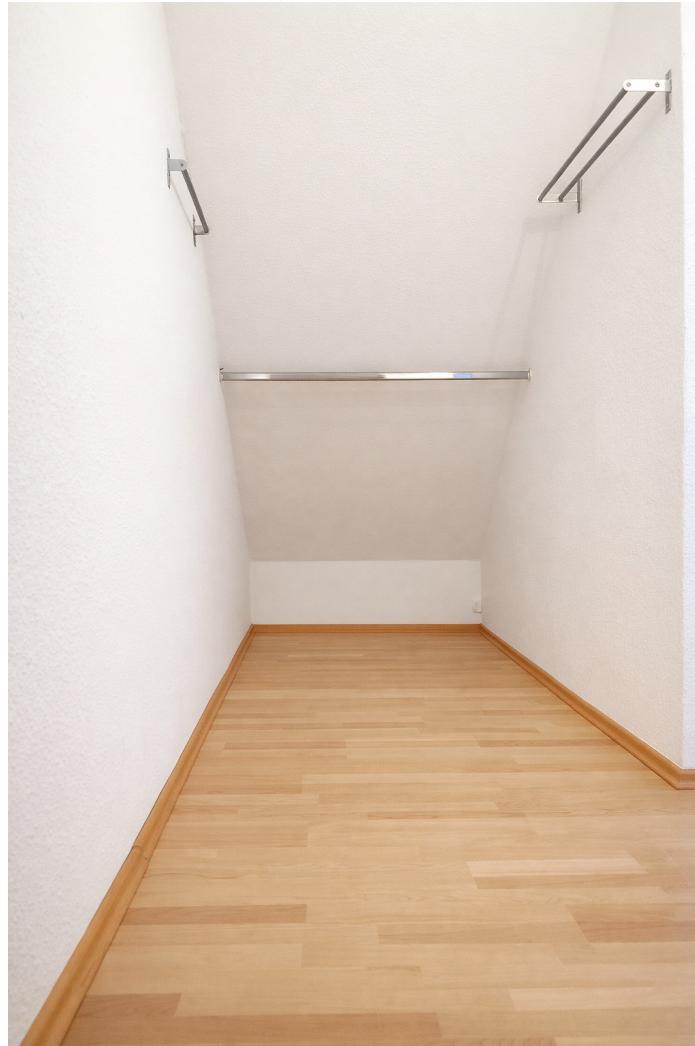
Geräumiges Schlaf-/Arbeits-/Gästezimmer mit Einbauschränken und bodentiefen Fenstern mit Fernblick nach Westen.

# Schlaf-/Arbeits-/Gästezimmer



Geräumiges Schlaf-/Arbeits-/Gästezimmer mit Einbauschränken und bodentiefen Fenstern mit Fernblick nach Westen.

# Ankleide / begehbarer Stauraum



# Grundriss

