

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Bad Nauheim

### Sehr schöne Dachgeschoßwohnung mit großem Balkon



Objekt-Nr. OM-417557

#### Dachgeschoßwohnung

Vermietung: **690 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Scheibel

Nieder-Mörler-Str. 13  
61231 Bad Nauheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	280 €	Stellplätze	5
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr schöne moderne 2-Zimmer- Dachgeschosswohnung, bestehend aus einer Wohnküche ausgestattet mit einer mod. Einbauküche und ausreichend Platz für einen Esstisch, ein großes Wohnzimmer mit einer schönen Aussicht zum Johannisberg, ein Schlafzimmer mit großem Balkon und 2-flgl. Balkontür, modernes Bad, mit großer Badewanne und einem Dachflächenfenster. Die Zimmer besitzen einen Laminatboden.

Haus und Wohnung befinden sich in einem sehr guten modernisierten Zustand.

Bei den Bildern handelt es sich um freigegebene Bilder ehemaliger Mieter, sie entsprechen nicht unbedingt dem aktuellen Zustand.

## Ausstattung

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in einem guten baulichen Zustand, mit moderner Zentralheizung (Modernisierung 2025) mit Einzelablesung einschl. Kalt- und Warmwasserablesung, Fenster mit Isolierverglasung, zusätzlich großer Kellerraum (11 qm), Wäsche- und Trockenraum mit Waschmaschinenanschluß.

Ein PKW-Stellplatz im Hof, kann eventuell gesondert dazu gemietet werden.

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Anwesen besteht aus einem Vorder- und Hinterhaus mit angenehmen und freundlichen Miethaltern, solche werden daher auch als Nachmieter gesucht, siehe auch beigelegte Mieterselbstauskunft.

Durch die Direktvermietung fällt keine Maklerprovision etc. an.

Fragen Sie die Vormieter, die Miete bleibt für mehrere Jahre bestehen.

Durch die extremen Energiekostensteigerungen musste die Umlage leider auf 280 € erhöht werden, in der Hoffnung, dass diese nun ausreichend bemessen ist und keine größeren Nachzahlungen anfallen dürften. In Abstimmung mit dem Vormieter, kann eine Wohnungsübergabe eventuell auch schon ab dem 15.04.2026 erfolgen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, es lohnt sich.

## Lage

In sehr gut Lage im schönen, alten Ortskern, von Nieder Mörlen mit Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, verkehrsberuhigt, keine Durchgangsstrasse,

3 Minuten zur Autobahn jedoch kaum Autobahnlärm.

Nur ca. 15 Minuten Fußweg bis zum Bad Nauheimer Kurpark.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	185,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Hofansicht mit Balkon

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Wohnraumfenster mit Aussicht



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Schlaf-/Wohnraum

# Exposé - Galerie



Schlaf-/Wohnraum



Schlaf-/Wohnraum

# Exposé - Galerie



Balkon



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Küchenzeile



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Küchenzeile



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Küchenzeile



Tageslicht Bad

# Exposé - Galerie



Tageslicht Bad



Tageslicht Bad



Tageslicht Bad

# Exposé - Galerie



Hauseingang

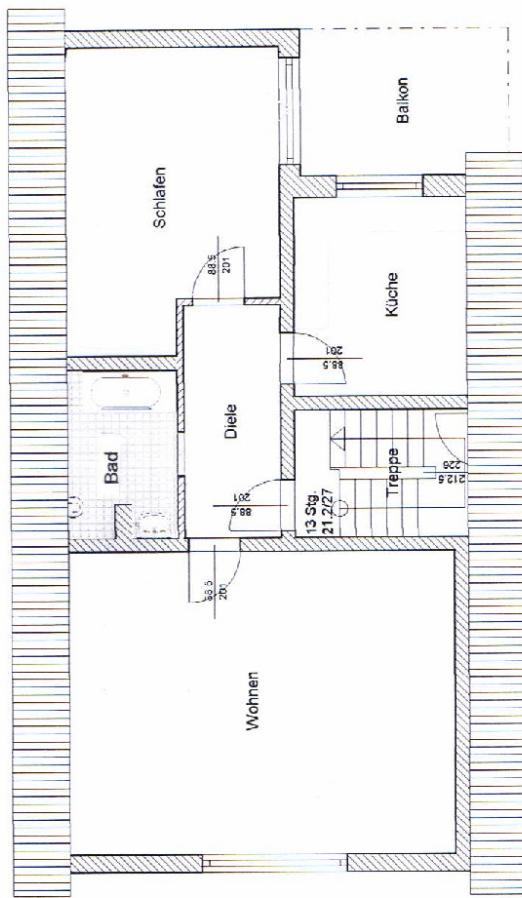


Treppenhaus



Wäschekeller

# Exposé - Grundrisse



## WOHNUNGSGRUNDRISS DACHGESCHOSS

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Mieterselbstauskunft

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 09.07.2034

Registriernummer: HE-2024-005203809

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Nieder-Mörl-Str. 13 und 13a 61231 Bad Nauheim		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1970		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1995		
Anzahl der Wohnungen	9		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	696	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspekionspflichtige Klimaanlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
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 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 (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

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)  
Dipl. Ing. Kristina Werner  
SenerCon GmbH  
Hochkirchstr. 11  
10829 Berlin

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 09.07.2024

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

<sup>5</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HE-2024-005203809

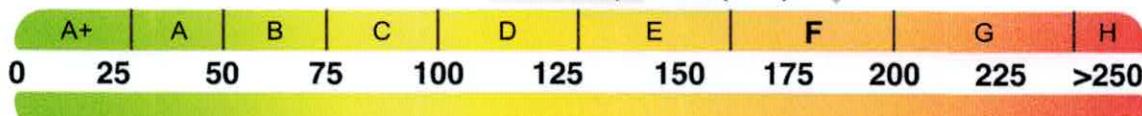
3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 44 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

185,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



203,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

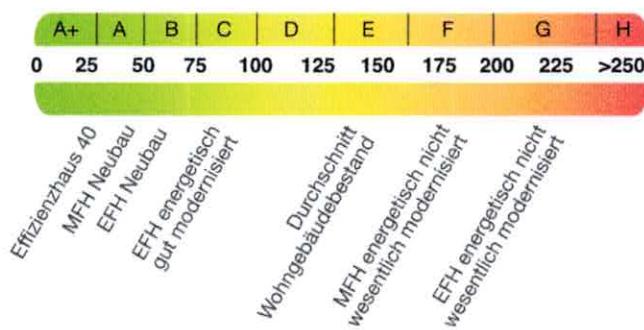
185,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,1	124.277	12.346	111.931	1,08
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas	1,1	108.752	12.312	96.440	1,25
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas	1,1	96.646	13.313	83.333	1,29

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## **MIETER-SELBSTAUSKUNFT**

Ich/Wir sind an der Anmietung der 2-Zimmer-Wohnung im Vorderhaus der Nieder-Mörler-Str. 13, in 61231 Bad Nauheim, mit ca. 69 qm, im Dachgeschoß, mit Bad, Küche und Keller, ab dem ..... spätestens ab dem 01.05.2026, interessiert.

Hierzu erfolgt folgende freiwillige und wahrheitsgemäße Selbstauskunft. Sollte sich nach Abschluss des Mietvertrages herausstellen, dass einzelne Angaben falsch sind, ist der/die Mieter zur sofortigen Räumung und Herausgabe des Mietobjektes verpflichtet und haben dem Vermieter jeden mittelbaren und unmittelbaren Schaden zu ersetzen.

### **Mieter: Herr/Frau**

Name:..... Vorname:..... Geburtsdatum:.....

Name:..... Vorname:..... Geburtsdatum:.....

Derzeitige Anschrift:.....

Telefon:..... Staatsangehörigkeit:.....

Gab es weitere Anschriften (Wohnsitze) in den letzten 5 Jahren:  ja: ..... Anzahl /  nein

Name und Alter der mit einziehenden Kindern:.....

Beabsichtigen Sie weitere Personen aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen  ja /  nein

Ist Haustierhaltung beabsichtigt, falls ja, welche Tierart:.....

Besitzen Sie eine Haftpflichtversicherung  Ja /  Nein

Werden Sie eine Hausratversicherung abschließen  Ja /  Nein

An einem KFZ-Abstellplatz im Hof, für 50,-€/monatlich besteht, falls möglich,  ein /  kein Interesse.

Aus welchen Gründen endet Ihr bisheriges Mietverhältnis:.....

Bestehen Mietrückstände aus bisherigen Mietverhältnissen?  ja /  nein

Gibt es in Ihrer derzeitigen Wohnung Schimmelpilzbelastungen:  ja /  nein

Für Rückfragen, Name Ihres bisherigen Vermieters: .....

Telefonnummer Ihres bisherigen Vermieters: .....

Ist einer der Interessenten Raucher:  Ja /  Nein

und wird beabsichtigt in der Wohnung zu rauchen:  Ja /  Nein

Spielen Sie Musikinstrumente? (Falls ja: welche?)  ja ..... /  nein

Anschrift Arbeitgeber (seit wann):.....

Derzeitige berufliche Tätigkeit:.....

Mein/Unser monatliches Nettoeinkommen beträgt: .....

Beziehen Sie Sozialleistungen zur Zahlung der Miete und/oder Kaution:  ja /  nein

Ist eine gewerbliche Nutzung der Wohnung beabsichtigt:  ja /  nein

Bestehen Räumungstitel, Offenbarungseid oder eine Verbraucherinsolvenz:  Ja /  Nein

Bestehen Mietschulden oder wurde in den letzten 5 Jahren eine Räumungsklage gegen Sie erhoben:  ja /  nein

Haben Sie in den letzten 5 Jahren eine eidesstattliche Versicherung als Schuldner abgegeben:  ja /  nein

Ich/Wir erkläre/n, dass ich/wir in der Lage sind, alle mietvertraglich zu übernehmenden Verpflichtungen, insbesondere Zahlung einer Kaution von 2.000,-- €, der Miete von 690,-- €/monatl. und ca. 280,-- € Nebenkosten (bei 1 Person), somit insgesamt 970,-- €/monatlich, zu leisten.

..... / .....  
Ort/Datum Unterschrift/en