

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Schleswig

**695 € warm : hübsche 2-Zi-Whg chic renoviert - 2 Minuten Fußweg zur Innenstadt - Eigener Eingang**



Objekt-Nr. OM-417919

### Mehrfamilienhaus

Vermietung: **530 € + NK**

Ansprechpartner:  
Althoff

Gallberg 31  
24837 Schleswig  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1886	Summe Nebenkosten	165 €
Grundstücksfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	1.590 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	90 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* Für einen Besichtigungstermin rufen Sie uns an oder schicken eine Whatsapp an 0175

33 800 56 \*\* Gerne senden wir Ihnen vorab per WhatsApp einen Videorundgang!

Zur Vermietung steht eine chic renovierte 2-Zimmer Wohnung + Küche mit Sitzplatz + Duschbad.

Wenige Minuten zu Fuß in die Innenstadt, Altstadt mit zum Holm und zur Schlei.

Die A7 ist in ein paar Minuten über die Umgehungsstraßen erreichbar.

In der direkten Umgebung stehen zahlreiche kostenfreie Parkplätze zur Verfügung!

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet. Die ausgewiesenen Nebenkostenvorauszahlungen beziehen sich auf einen 1 Personenhaushalt. Je weitere Person + ca. 45 € im Monat. Die Wohnung ist nicht für eine WG geeignet

Haustiere: Nein

## Ausstattung

Die Wohnung ist modern ausgestattet. Eine gediegene Einbauküche mit integriertem Sitzplatz, Ceranfeld, Kopffrei Dunstabzugshaube und Kühlschrank, wurde kombiniert mit dunklem Laminat in Dielenoptik.

Der Schlafzimmer ist innen liegend und interessant mit einem Stallfenster ausgestattet.

Das Badezimmer ist in hellen Farben gehalten und mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Der Grundriss enthält Durchgangszimmer, daher ist die Wohnung nicht für eine WG geeignet.

Das Haus wurde 2017 mit einer neuen Gaszentralheizung ausgestattet, die nach dem modernem Energiespar-Standard ausgelegt wurde

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Haustiere: NEIN

Makleranfragen: NEIN

## Lage

Am unteren Ende des Gallbergs sind es nur knapp 2 Minuten zu Fuß in die City. Ein Supermarkt sowie ein Bäcker stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Die A7 ist in wenigen Minuten über die Umgehungsstraßen erreichbar. Supermärkte und Discounter, Bioladen und die komplette Infrastruktur - . Ebenso Schulen

und Kindergärten, sowie Freizeitangebote!

In der direkten Umgebung stehen zahlreiche kostenfreie Parkplätze zur Verfügung!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	219,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

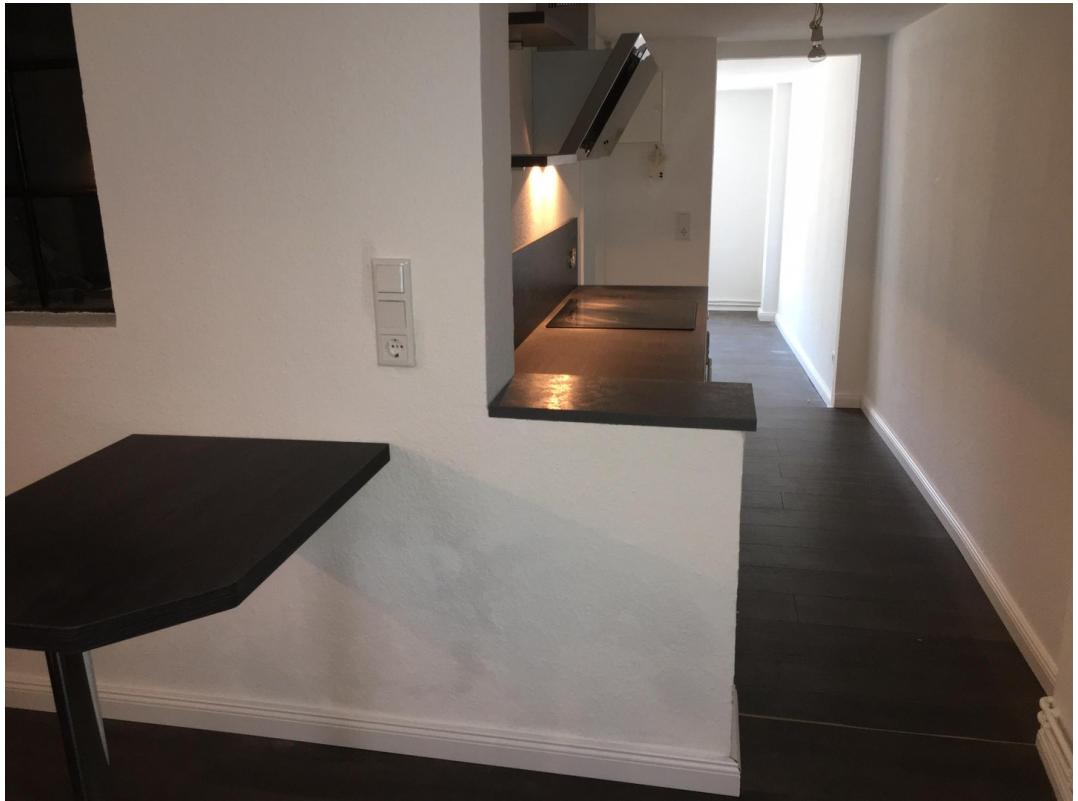
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



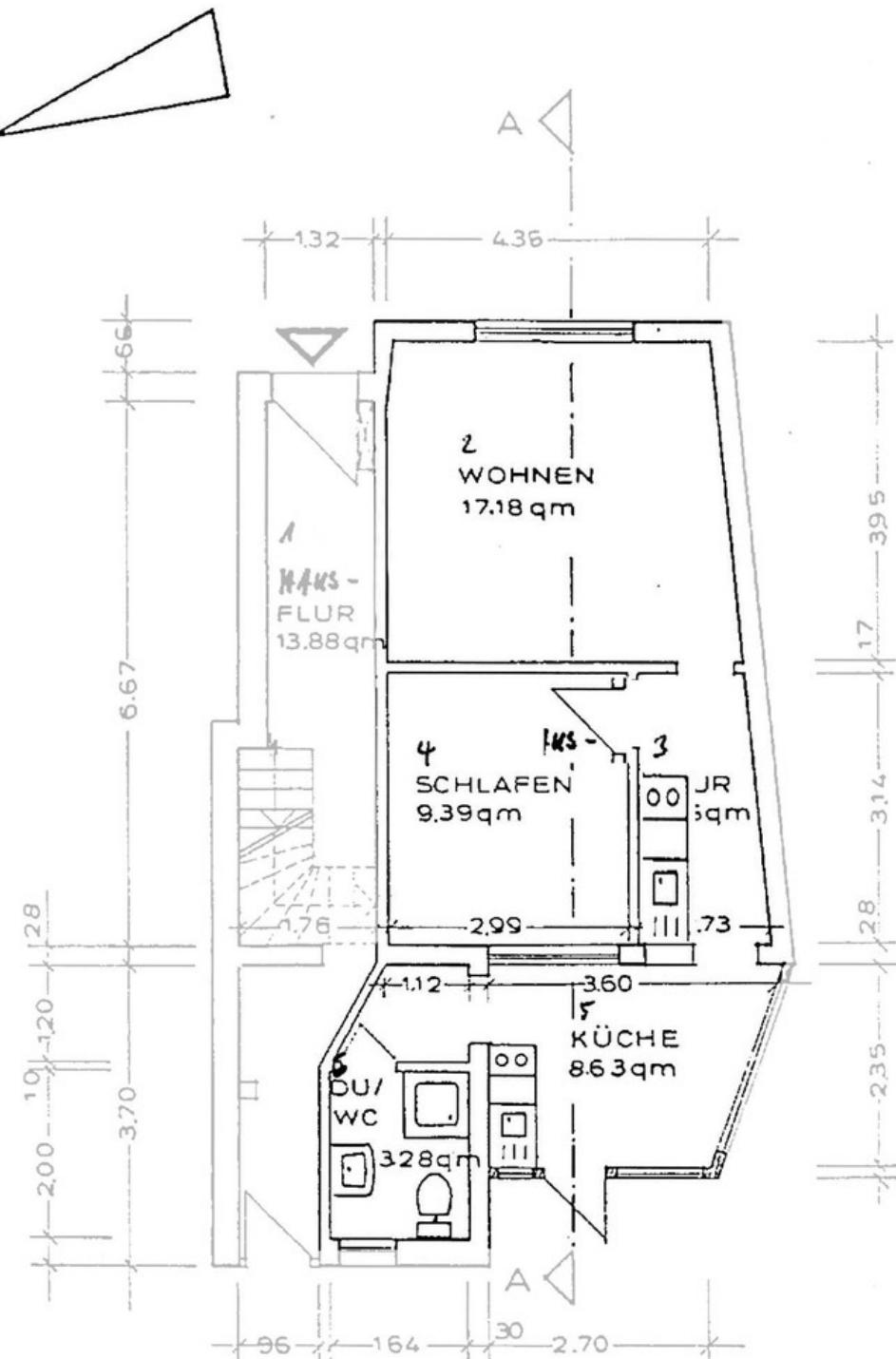
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

# **Exposé - Anhänge**

1.

# ENERGIEAUSWEIS

## für Wohngebäude

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

08.08.2020

Gültig bis:

05.09.2033

Registriernummer:

SH-2023-004706534

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Gallberg 31 24837 Schleswig		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2017		
Anzahl der Wohnung	6 (Wohnfläche: 199,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	238,8 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
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	
Inspektionspflichtige Anlagen <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 erfolgte durch:  Eigentümer  Aussteller

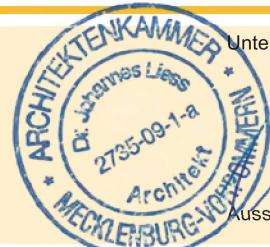
Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe)

### 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)

Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 05.09.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich<sup>5</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG<sup>2</sup> Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

08.08.2020

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SH-2023-004706534

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

33,86 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch  
137,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergieverbrauch  
151,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Energieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in  
Immobilienanzeigen]

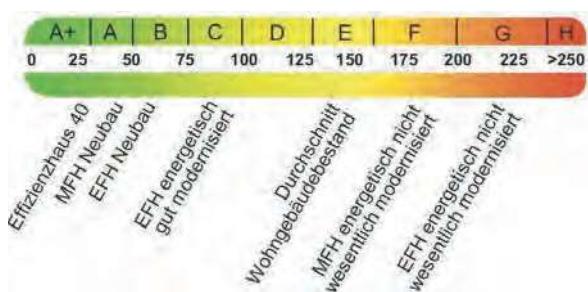
137,60

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
01.01.2022	31.12.2022	Gas	1,1	29 400,0	6 368,0	23 032,0	1,11
01.01.2021	31.12.2021	Gas	1,1	32 170,0	6 368,0	25 802,0	1,03
01.01.2020	31.12.2020	Gas	1,1	30 320,0	6 368,0	23 952,0	1,14

### 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 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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, 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<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus