

# Exposé

## Wohnung in Schwerte

**\*\*\*Ergste\*\*\*Neubau\*\*\*WBS\*\*\*KFW40plus\*\*\***



Objekt-Nr. OM-426109

### Wohnung

Vermietung: **470 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jörg Borchers

Mühlendamm 5  
58239 Schwerte  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	1.410 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	73,82 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	2,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	195 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	65 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

WBS = Wohnungsberichtigungsschein erforderlich! Ein moderner öffentl. geförderter KFW40 Gebäudekomplex inkl. Aufzug der zum 01.04.2026 fertiggestellt wird. Es handelt sich hier um das Beispiel einer 3 Zimmer Wohnung (№ H1WE1-2) im Erdgeschoss. Fußbodenheizung, 3-fach Verglasung, elektr. Rollladen, eine Audiosprechanlage sowie eine Badewanne gehören zum Standard und stellen nur einen kleinen Teil der umfangreichen Ausstattung dar.

## Ausstattung

Allerbeste Ausstattungsdetails:

- KFW Effizienzhaus 40
- Aufzug
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fensterelemente mit 3-fach Verglasung
- elektr. Rollladen
- Audiosprechanlage
- Tiefgaragenplätze

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

- WBS = Wohnungsberichtigungsschein erforderlich
- Noch weitere Wohnungen verfügbar
- Ob Sie einen WBS erhalten wird von der Stadt Schwerte geprüft
- Für die Raumaufteilung bitte die pdf-Datei öffnen
- Die Innenfotos können andere Wohnungen im Haus darstellen
- Anfragen bitte ausschließlich per Mail
- Provisionsfrei!

## Lage

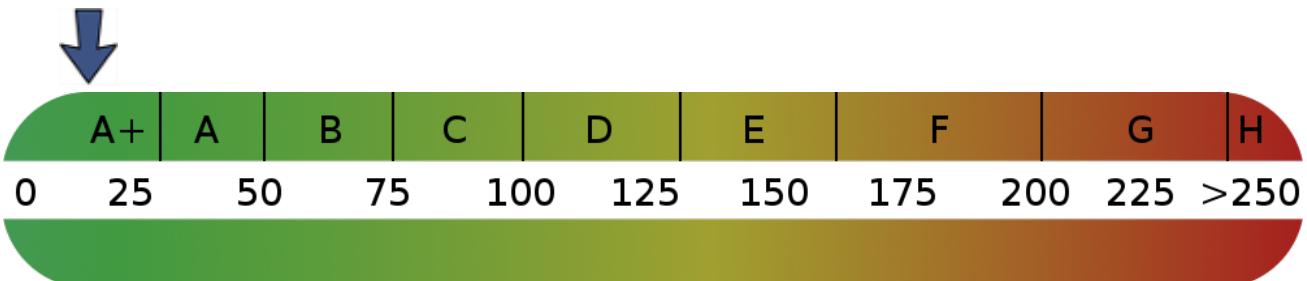
WBS = Wohnungsberichtigungsschein erforderlich! Das Gebäude in Ergste begeistert mit der nach Westen ausgerichteten Terrassen und dem Blick in die Natur. Zentrumsnah und doch im Grünen wohnen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	18,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



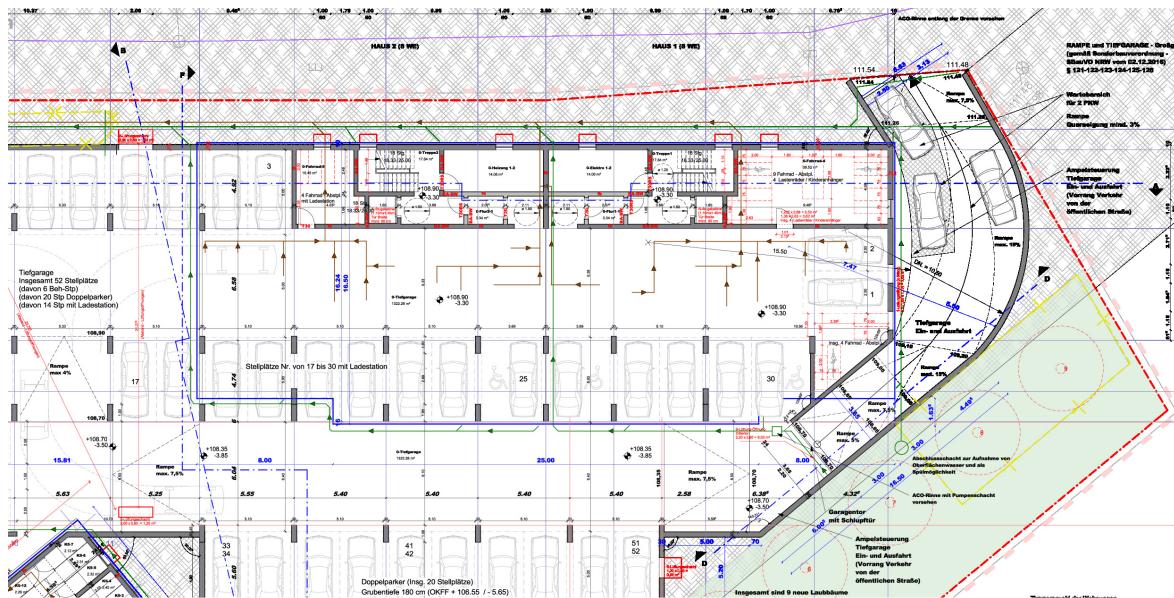
## Exposé - Galerie



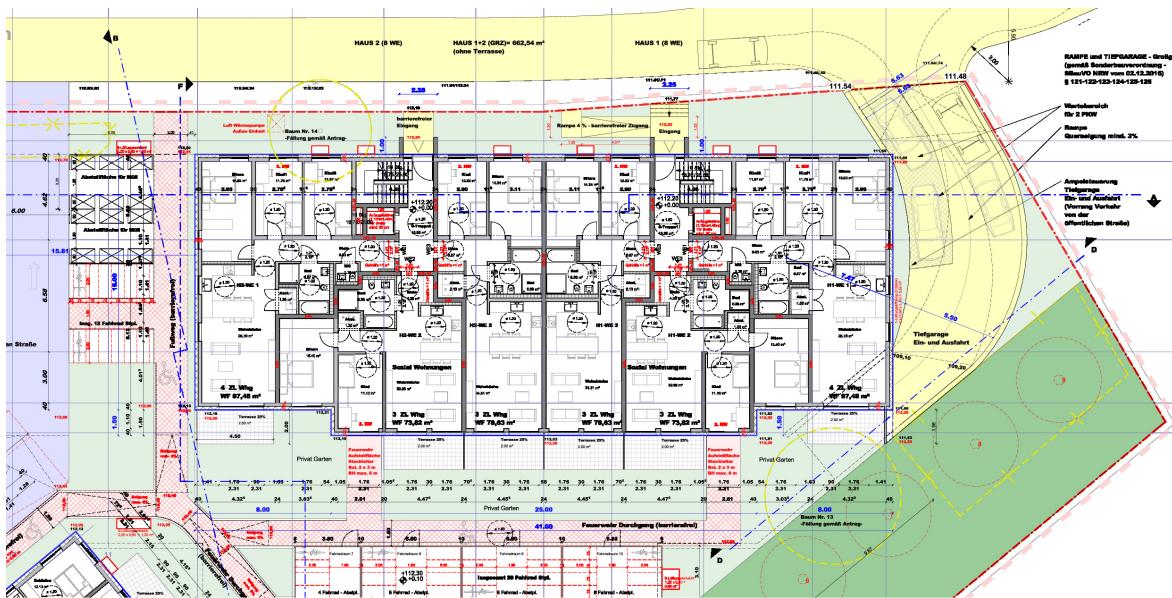
# Exposé - Galerie



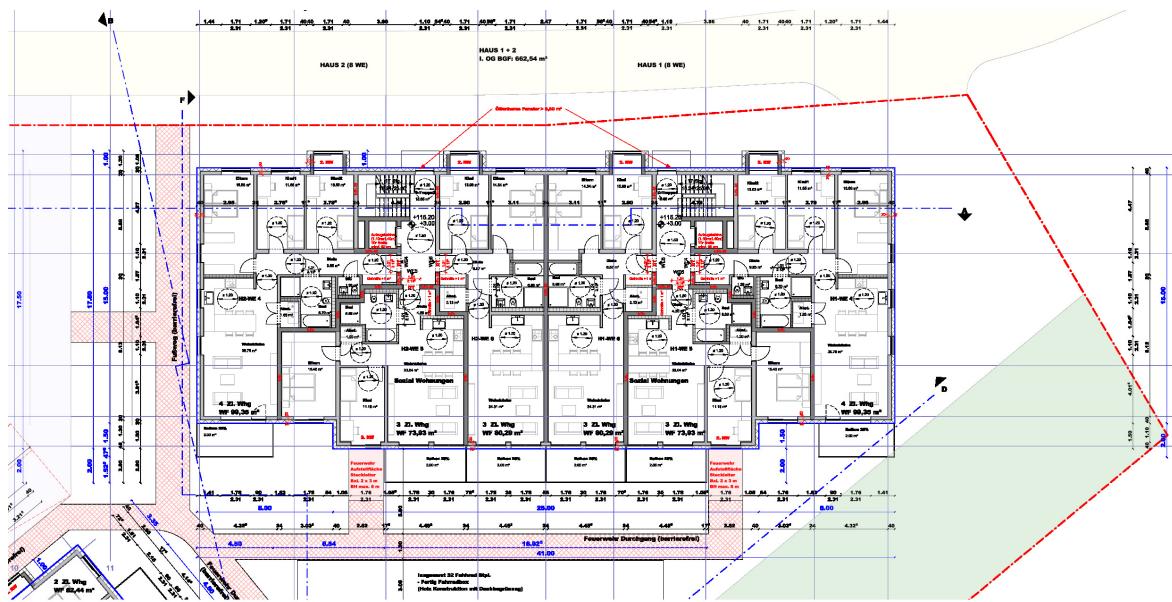
# Exposé - Grundrisse



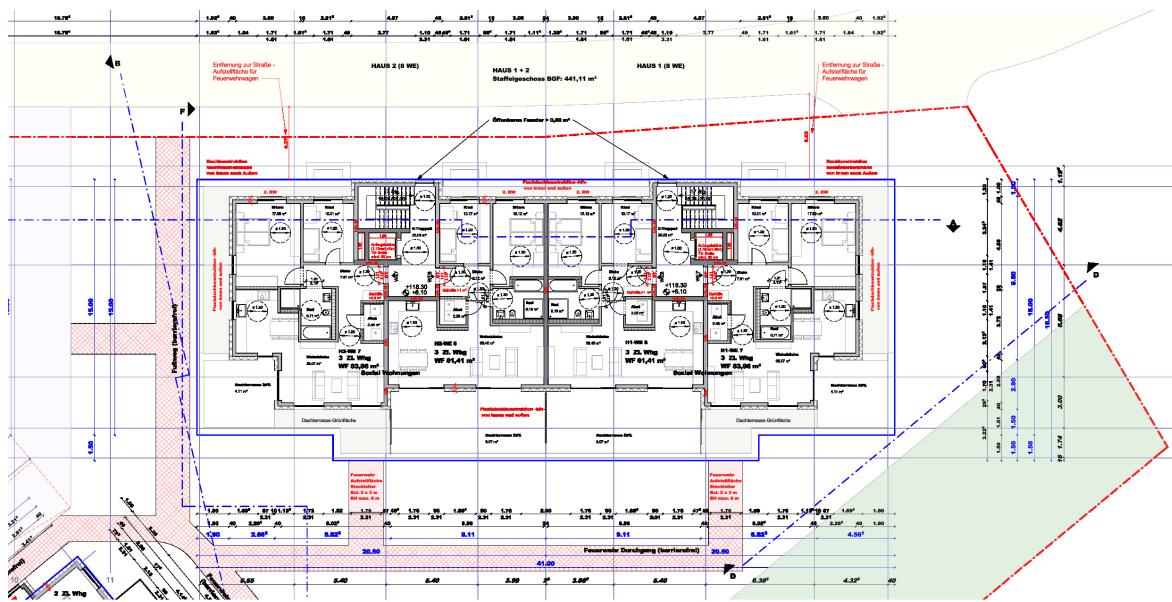
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

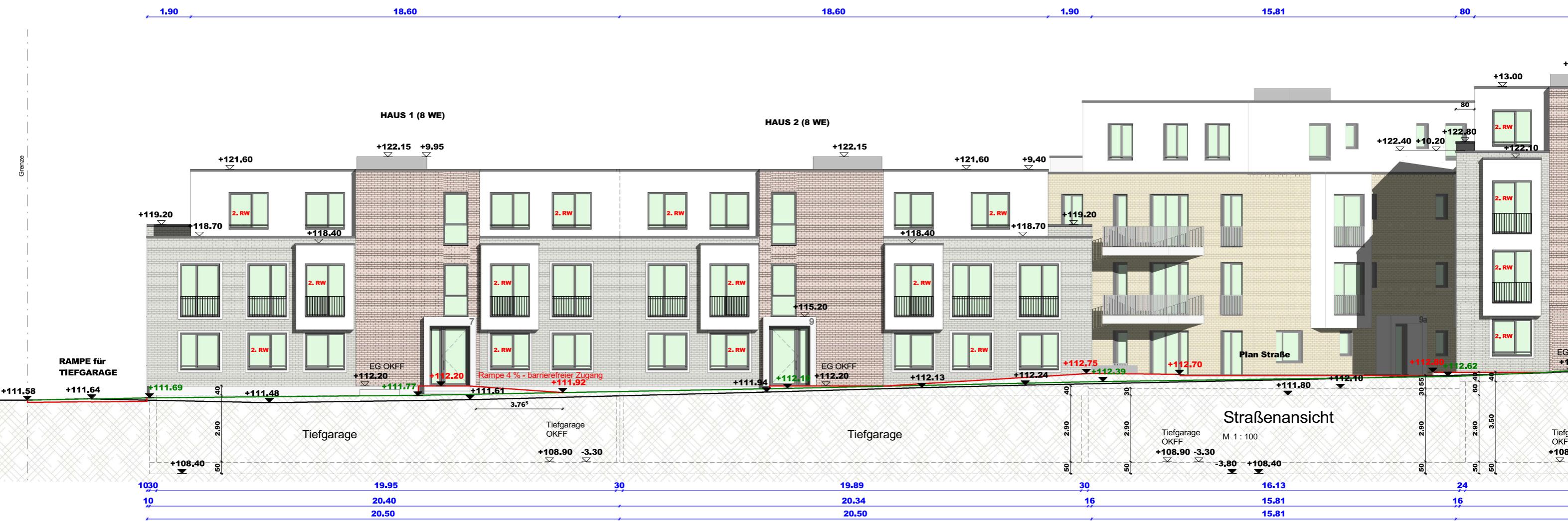


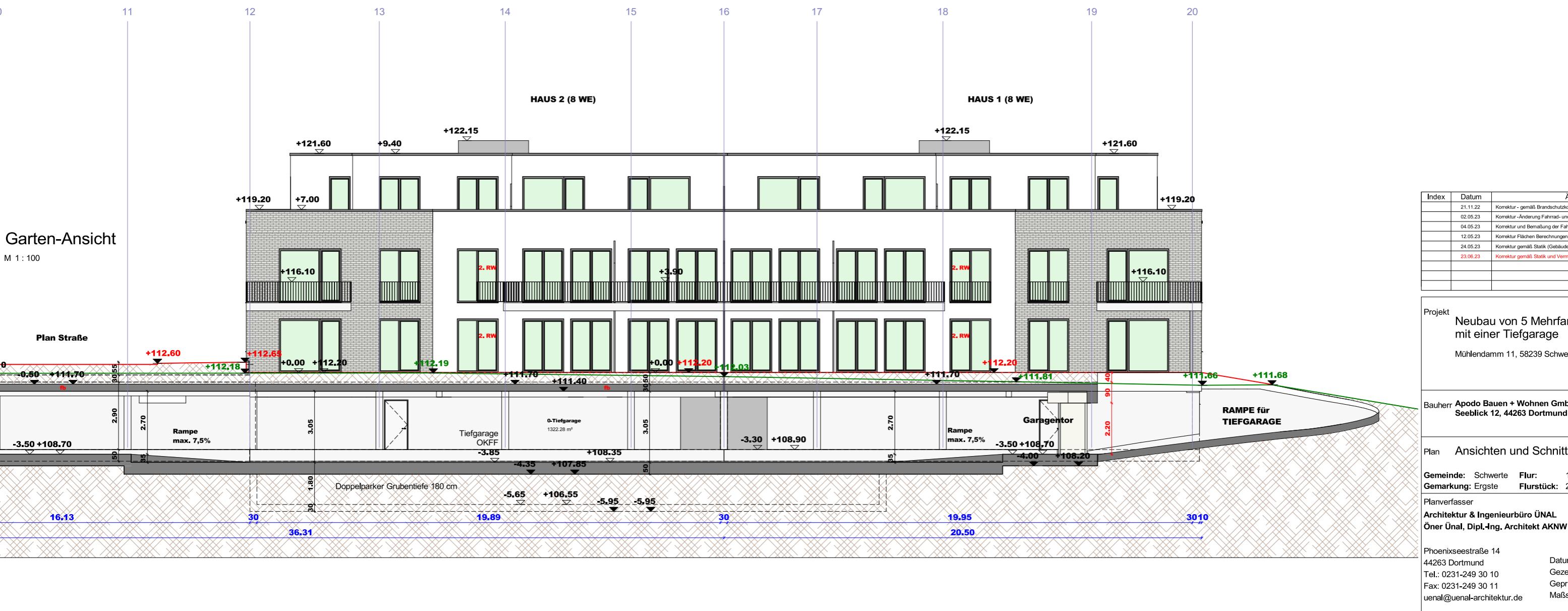
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.



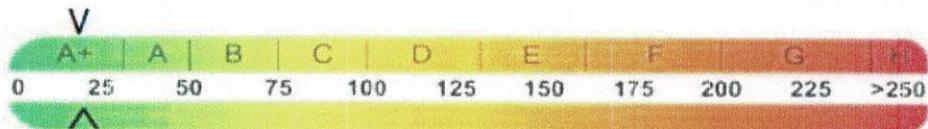


## Ergebnisse:

Alle Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz, inkl. KfW-40 Standard, werden erfüllt.

### Ergebnis Wärmeschutz:

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 17,31 kWh/m<sup>2</sup>a



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 14,56 kWh/m<sup>2</sup>a

### Zulässige Werte

	vorhanden	zulässig	Anforderungen
Primärenergiebedarf kWh/(m <sup>2</sup> a)	14,56	58,71 * 0,40 = 23,48	erfüllt!
Transmissionswärmeverlust W/(m <sup>2</sup> K)	0,212	0,390 * 0,55 = 0,215	erfüllt

nach Anlage 1, Tab. 1 GEG 2023

### Ergebnis Schallschutz:

#### Übersicht der Flächen

Lfd. Nr.	Teilfläche	Einbauzustand	R'w,res		L'n,w,res	
			vorh. dB	> erf. dB	vorh. dB	< erf. dB
1	Außenwand	gegen Außenlärm	46	45	0	0
2	Außenwand	gegen Außenlärm	46	45	0	0
3	Trennwand	Wohnungstrennwand	57	53	0	0
4	Trennwand	Treppenraumwand	55	52	0	0
5	Trenndecke	Wohnungstrenndecken	64	54	43	53
6	Außenwand	gegen Außenlärm	40	40	0	0
7	Außenwand	gegen Außenlärm	40	35	0	0