

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bückeburg

### Drei Zimmerwohnung in Bückeburg Zentrum zu verkaufen.



Objekt-Nr. OM-428374

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Georg Jänsch

Unterwallweg 15  
31675 Bückeburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	100,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Drei Zimmerwohnung in Bückeburg Zentrum zu verkaufen.

Hier präsentiert sich eine moderne, luxuriöse Wohnung im Erdgeschoss eines Dreifamilienhauses. Die zentrale Lage im Unterwallweg 15, in 31675 Bückeburg spricht für sich.

Die Fußgängerzone von Bückeburg ist in ca. 2 Gehminuten zu erreichen. Auch der Bahnhof liegt nur in 5 Gehminuten Entfernung.

Das drei Parteienhaus wurde im Januar 2018 fertiggestellt und verfügt über eine gehobene Ausstattung:

- dreifach Verglasung
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- zusätzlich Handtuchheizkörper im Bad
- Energieeffizientes heizen mit Luftwärmepumpe
- Balkon/Loggia
- Stellplatz für PKW

Die Wohnung hat eine Größe ca. 100m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und verfügen über:

- Ein offenes Wohnen - kochen Konzept.
  - Ein Schlafzimmer (Master bedroom) mit eigenem Badezimmer, ausgestattet mit zwei Waschtischen und flachen Duscheinstieg, sowie Handtuchheizkörper und Wc.
  - Das 2. separate Bad ist mit einer Wanne, einem Waschtisch und einem Wc ausgestattet. Hier sind die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorgesehen.
  - Das 2. Schlafzimmer ist viel seitig nutzbar. Auch sehr gut für Homeoffice Tätigkeit geeignet. Hier ist, wie in allen anderen Räumen Telefon, Netzwirkkabel und Fernseher Anschluss vorhanden.
  - Der im Erdgeschoss außerhalb der Wohnung befindliche große Abstellraum kann bei bedarf auch Ihre Fahrräder aufnehmen.
- Die Wohnung steht zurzeit leer und könnte kurzfristig bezogen werden.
- Kaufpreis 269.000,-€

Für einen Besichtigungstermin können Sie mich auch gern unter:

Telefon: 0174-9089406 kontaktieren.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

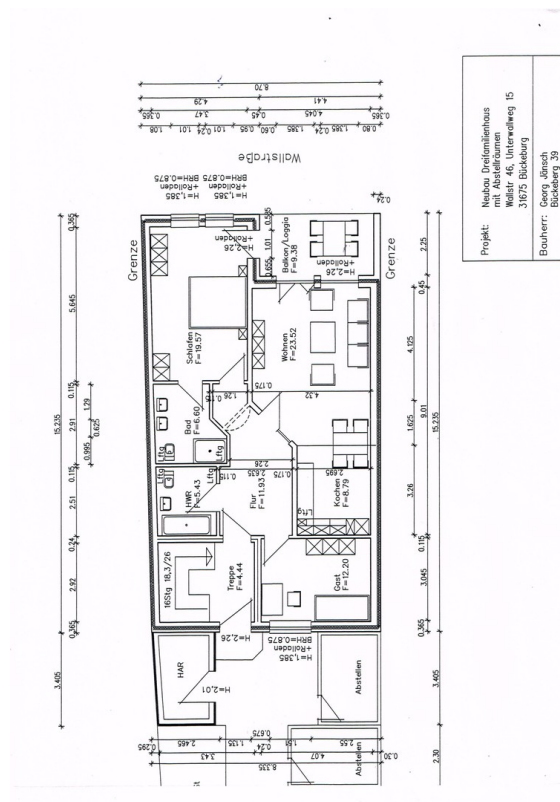




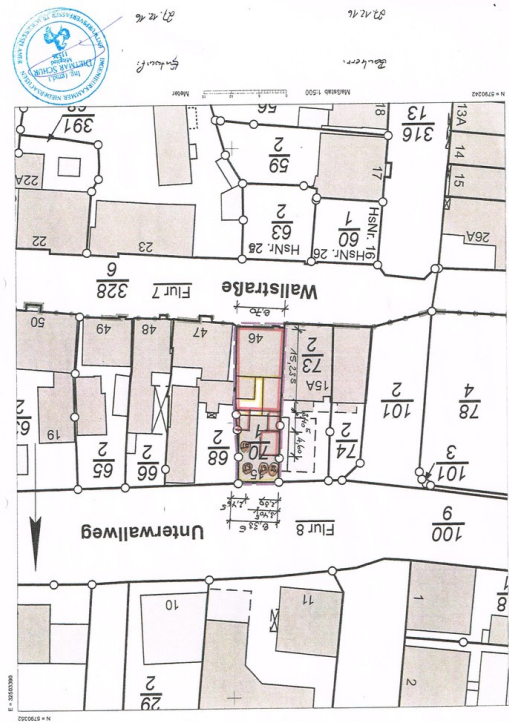
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

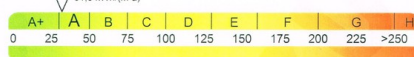
Registriernummer <sup>2</sup>  
(oder: Registernummer wurde beantragt am: ...)

2

Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 9,3 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
31,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
37,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf (ist-Wert: 37,7 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) Anforderungswert: 46,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität des Gebäudehüllens: (ist-Wert: 0,26 W/(m <sup>2</sup> ·K) Anforderungswert: 0,36 W/(m <sup>2</sup> ·K)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): <input checked="" type="checkbox"/> eingehalten	<input checked="" type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
	<input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

31,8 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: %

Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

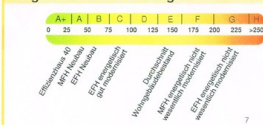
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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: 36,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>: 0,31 W/(m<sup>2</sup>·K)

Vergleichswerte Endenergie



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 ist es nicht möglich, die angegebenen Werte ohne 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

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

<sup>3</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>4</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 27.12.2026

Registriernummer <sup>2</sup>

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Wallstraße 15 31675 Bückeburg / Unterwall-	
Gebäudeteil	1 Weg 75	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2017	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2017	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	377 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Wärmepumpe	
Erneuerbare Energien	Art: Solar	Verwendung: TW, H-
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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 (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☒ Aussteller  
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

27.12.2016  
Ausstellungsdatum



<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
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