

Exposé

Wohnung in Saarburg

Wohnen am Wasserfall



Objekt-Nr. OM-430220

Wohnung

Vermietung: **980 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Gerrit Klemm

54439 Saarburg
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1900	Miete Garage/Stellpl.	70 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.940 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	92,75 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	8,25 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	60 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser schönen, hellen Immobilie im Herzen der Innenstadt von Saarburg, handelt es sich um eine Wohnung im ersten Obergeschoss nach einer Komplett-Sanierung im Jahr 2021.

Die Wohnung besticht durch einen ausgezeichneten Schnitt, eine gehobene Innenausstattung und unverbaubarer Spitzenlage mit Blick auf den Wasserfall.

Die Wohnung bietet einen großzügigen Eingangsbereich, ein Büro, zwei geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, einen HWR, eine moderne Einbauküche mit stilvollem Essbereich in Richtung Wasserfall, sowie ein hübsches Wohnzimmer zum Wasserfall.

Das Haus verfügt über einen Fahrstuhl.

Ausstattung

- moderne Einbauküche,
- offener Essbereich Richtung Wasserfall,
- helles Wohnzimmer Richtung Wasserfall,
- 2 geräumige Schlafzimmer,
- Büro,
- Eingangsbereich,
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne,
- Gäste-WC,
- Hauswirtschaftsraum,
- 3-fach verglaste Holzfenster,
- Sprossenfenster zum Wasserfall,
- geöltes Eichenparkett,
- Fußbodenheizung mit Ölbrennwerttechnik,
- gesundes Wohnklima durch Mineralputz und Bio-Farbe,
- Fahrstuhl.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Mitten auf der Sonnenseite in der Altstadt von Saarburg, direkt am höchsten innerstädtischen Wasserfall Europas gelegen, bietet die Wohnung einen wunderbaren Ausblick auf den Wasserfall, in die Flaniermeile "Klein Venedig".

Alles ist fußläufig zu erreichen:

Lebensmittelgeschäfte, Schulen, Kindergarten, Schwimmbad, Bahnhof, Busbahnhof, Apotheke, Ärzte, Geschäfte und Restaurants.

In unmittelbarer Nähe gibt es öffentliche Parkplätze wie zum Beispiel bei der Verbandsgemeinde und auf dem Boemundhof, welche am Wochenende gebührenfrei sind.

Ein Tiefgaragenstellplatz in fußläufiger Entfernung kann hinzugemietet werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer



Durchgang zum Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick zur Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer 1



Kinderzimmer/Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Büro



Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur

Exposé - Galerie



HWR

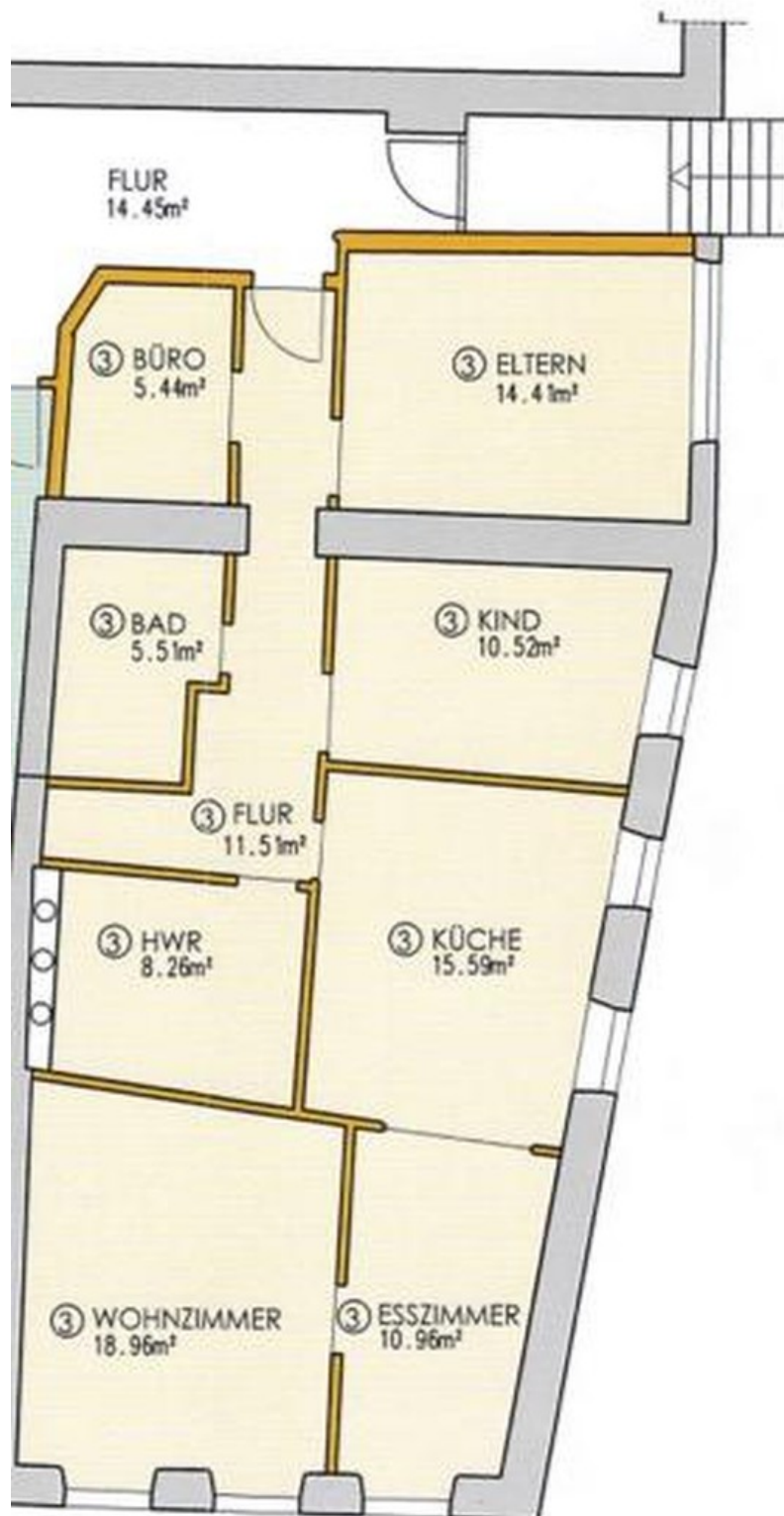


Eingang



Blick zum Wasserfall

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 24.10.2015

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

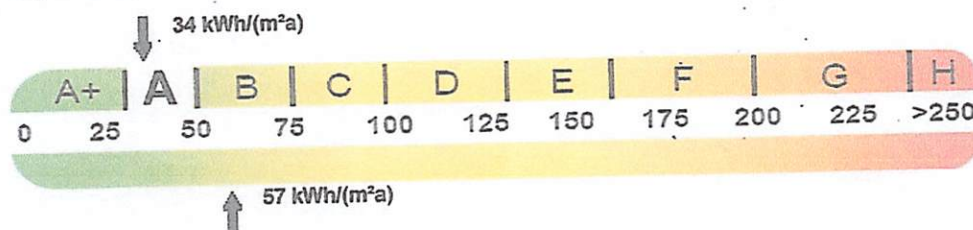
Registriernummer² RP-2020-003395760

2

Energiebedarf

Endenergiebedarf

CO₂-Emissionen³ 16.3 kg/(m²a)



Primärenergiebedarf ("Gesamtennergieeffizienz")

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 57.32 kWh/(m²a) Anforderungswert 71.99 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T

Ist-Wert 0.31 W/m²K Anforderungswert 0.63 W/m²K

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsrechnungen 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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

34 kWh/(m²a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbaren - Energien - Gesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen⁶

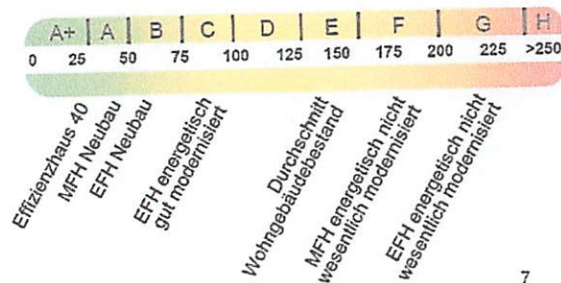
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H'T - W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



7

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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Eingabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser