

Exposé

Erdgeschosswohnung in Milmersdorf / Uckermark (Nähe Templin)

Eigentumswohnung in der schönen Uckermark



Objekt-Nr. OM-430465

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **70.000 €**

Ansprechpartner:
Hans-Jürgen Saß

17268 Milmersdorf / Uckermark (Nähe
Templin)
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1967
Etagen	4
Zimmer	4,00
Wohnfläche	71,00 m ²
Energieträger	Fernwärme
Hausgeld mtl.	250 €
Übernahme	sofort

Zustand	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beschreibung: Eine schöne Eigentumswohnung in der landschaftlich schönen Uckermark. Ideal für Familien mit Kindern. Schule und Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Nie wieder Miete zahlen. Die Wohnung ist freigezogen und kann sofort übernommen werden. Sie muss aber bedarfsgerecht renoviert werden. Kucheneinbau erforderlich. Monatliche Kosten (Hausgeld) ca. 250 €.

Die Wohnung ist nach üblichem Standard ausgestattet, modernisiert und saniert.

Thermofenster, Fassadendämmung, Fernwärme Zentralheizung, Plattenheizkörper in den Wohnungen, Bäder gefliest mit Wanne. Zu jeder Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Balkon mit freier Sicht. Hauseingangstüren mit Vordach, Klingel- und Sprechanlage zu jeder Wohnung, Fahrradständer und Bänke vor den Haustüren. Fahrzeugstellplätze direkt vor dem Haus. Gemeinschaftlicher Wäscheplatz außen und gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller. Der Energieausweis ist aus dem Jahr 2018.

Ausstattung

Sanierung Zeitraum 1994 – 1997 * Fassadendämmung * Erneuerung der Fenster Sanitärinstallation * Elektroinstallation * Dachsanierung (zusätzliche Dämmung 2005) Beheizung erfolgt über Fernwärmestation, wie auch alle kommunalen Wohngebäude der Gemeinde. Hierzu ist ein Wärmeliefervertrag geschlossen (Firma Dan Power) Erneuerung der Klingel- und Sprechanlagen 2023. Das Grundbuch ist Lastenfrei.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Bei Bedarf kann die danebenliegende Einraumwohnung (Siehe Grundriss) zusätzlich erworben werden. (31 m², Zimmer, Küche, Bad, Balkon, Kellerraum. Preis 38.000 € VB) Dann entsteht eine Fünfraumwohnung mit 2 Bädern, 2 Küchen, 5 Zimmern, 2 Balkonen und 2 Kellerräumen. Ein Türdurchbruch zwischen den Wohnungen wird genehmigt. Das ist in der darüber liegenden Etage bereits realisiert worden. Diese Wohnung ist z. Zt. noch vermietet. Nettokaltmiete 200 € / Monat, kann aber auf Eigenbedarf freigezogen oder für eine Kreditfinanzierung mit genutzt werden.

Lage

Die angebotene Wohnung liegt im Erdgeschoss (Hochpaterre) in einem Aufgang mit insgesamt acht Wohnungen und einer harmonischen Hausgemeinschaft. Alle Wohnungen sind Eigentumswohnungen. Das Gebäude verfügt über vier Etagen. In dem Aufgang befinden sich vier 4-Raum- und vier 1-Raum-Wohnungen. In jeder Etage sind eine 4-Raum- und eine 1-Raum-Wohnung nebeneinander angeordnet.

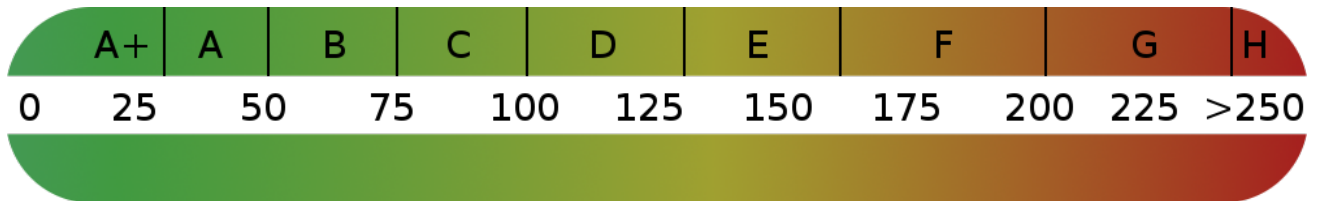
In unmittelbarer Nähe befinden sich Apotheke, Lebensmittel-Discounter, Thomas Philipp, Gartencenter, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsanbindung. Die Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage in einem unterkellerten Mehrfamilienhaus in wald- und wasserreicher Gegend in der Uckermark nahe Templin (8 km entfernt) im ruhigen Ortskern von Milnersdorf. Die Gemeinde wird vom Amt Gerswalde verwaltet. In der Nähe liegen die Bundesstraße 109 und die Autobahn A11 und A20. In direkter Nähe liegt der Kölpinsee.

Infrastruktur:

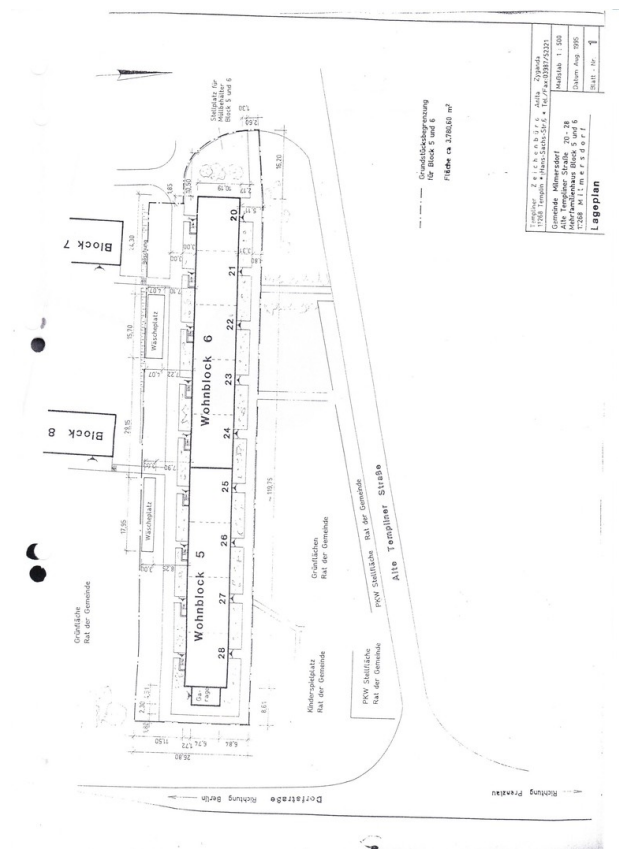
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

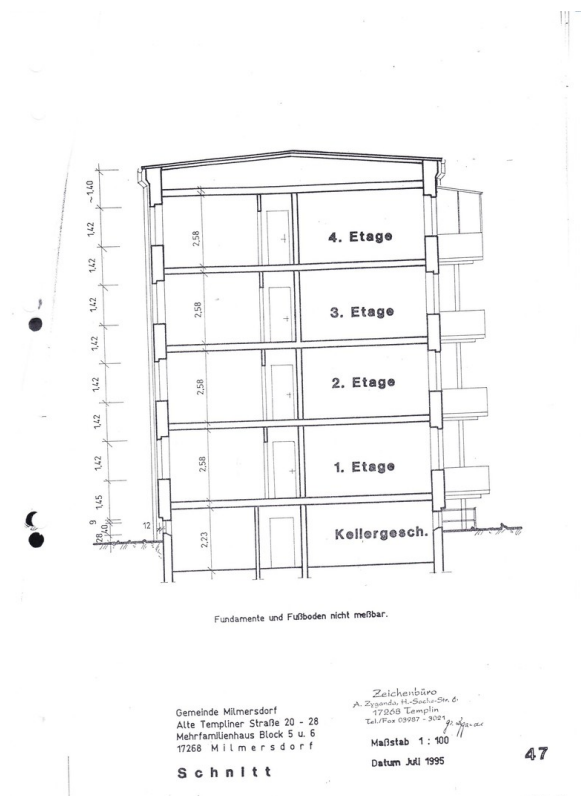


Exposé - Galerie



Lageplan

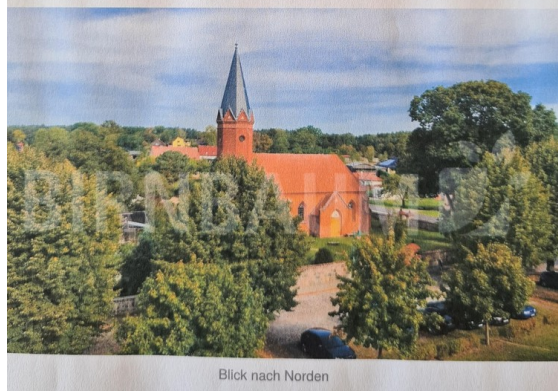
Exposé - Galerie



Gebäudeschnitt



Außenansicht - Süd



Blick nach Norden

Außenansicht und Fensterblick

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² BB-2018-002154872
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gültig bis: 26.08.2028

Gebäude

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus

Adresse: Alte Templiner Str. 25 - 28; 17268 Milnersdorf

Gebäudeteil: 1967

Baujahr Gebäude ³: 1967

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}: 1993 / 1993 (Heizungsanlage)

Anzahl Wohnungen: 32

Gebäudenutzfläche (A₀): 1978,08 m² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵: Fernwärme

Erneuerbare Energien: ☐ Wind ☐ Photovoltaik ☐ Wasserkraft ☐ Biomasse ☐ Geothermie

Art der Lüftung/Kühlung: ☒ Fensterlüftung ☐ Schächtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises: ☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig)

Gebäudedefoto (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: Michael Vogelpoß, KALOMETA GmbH, Notkeburgweg 40, 20087 Hamburg

27.08.2018, Ausstellungdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis 2018

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BB-2018-002154872
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf: Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a) ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁: Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K) ☐ Verfahren nach DIN V 19599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): ☐ eingehalten ☐ Regel nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschiefter Anforderungswert kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf kWh/(m²·a)

Verschiefter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H₁ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Endenergiebedarf
Primärenergiebedarf
CO₂-Emissionen

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 angegebenen Bedarfswerte der EnEV sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), 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 Angabe

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: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis 2018

Exposé - Galerie

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes ^{Registriernummer 2} BB-2018-022154872 (oder „Registriernummer wurde beantragt am...“) **3**

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
81 kWh/(m² a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
106 kWh/(m² a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen] **81 kWh/(m² a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von 01.01.2015 bis 31.12.2015	Fernwärme	1,3	148402,0	26325,9	122076,1	1,02
von 01.01.2016 bis 31.12.2016	Fernwärme	1,3	160129,0	23799,5	136329,5	1,02
von 01.01.2017 bis 31.12.2017	Fernwärme	1,3	166267,0	26549,8	139717,2	1,02

Vergleichswerte Endenergie

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 beschreiben, 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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n0}) nach der Energieeinsparverordnung, 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandsuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis 2018

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

Empfehlungen des Ausstellers ^{Registriernummer 2} BB-2018-022154872 (oder „Registriernummer wurde beantragt am...“) **4**

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung des Daches.	☐	☒		
2	Außenwand gg. Außenluft	Prüfen Sie die Dämmung der Außenwand.	☐	☒		
3	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität der Fenster.	☐	☒		
4	Kellerdecke	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses.	☐	☒		
5	Heizung	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage.	☐	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich beiunter: **KALORIMETA GmbH**

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

072316-9-0

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis 2018



Blick in den Flur vom TH

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer m. Balkon



Blick vom Balkon