

Exposé

Dachgeschosswohnung in Neumünster

**provisionsfrei, mit Fußbodenheizung, Balkon, Stellplatz,
3-Zi.-Wohnung, vermietet**



Objekt-Nr. OM-431060

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **155.000 €**

24534 Neumünster
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1995	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	71,00 m²	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	250 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ruhige Wohnung befindet sich zentral in Neumünster, an der Ecke Schützen- und Altonaerstr., in einem 1995 errichteten Wohnhaus.

Ausstattung

Die moderne, gepflegte, mit Fußbodenheizung, 3-Zi.-Wohnung befindet sich in der 3. Etage und verfügt über ein Bad mit Badewanne, Keller und einen Stellplatz.

Das Bad und die Küche (mit Einbauküche) sind gefliest, in einem Schlafzimmer gibt es einen Teppichbelag, sonst Laminatbeläge.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Es gibt zusätzlich im Dachboden eine Ausbaureserve (gehört zur Wohnung) von ca. 70 m² (Zugang von dem Wohnungsflur)

Die Wohnung ist seit dem 1995 ununterbrochen vermietet, die aktuellen Mieteinnahmen/Jahr betragen 5760 Euro, die Nebenkostenpauschale im Monat liegt bei 250 Euro.

Lage

Dank der zentralen Lage sind diverse Geschäfte, Arztpraxen als auch das FEK innerhalb von ein Paar Minuten zu Fuß zu erreichen. Über die Altonaerstr. ist auch zügig die A7 in der Nähe. Der Bahnhof ist 1,6 km entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hofansicht



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



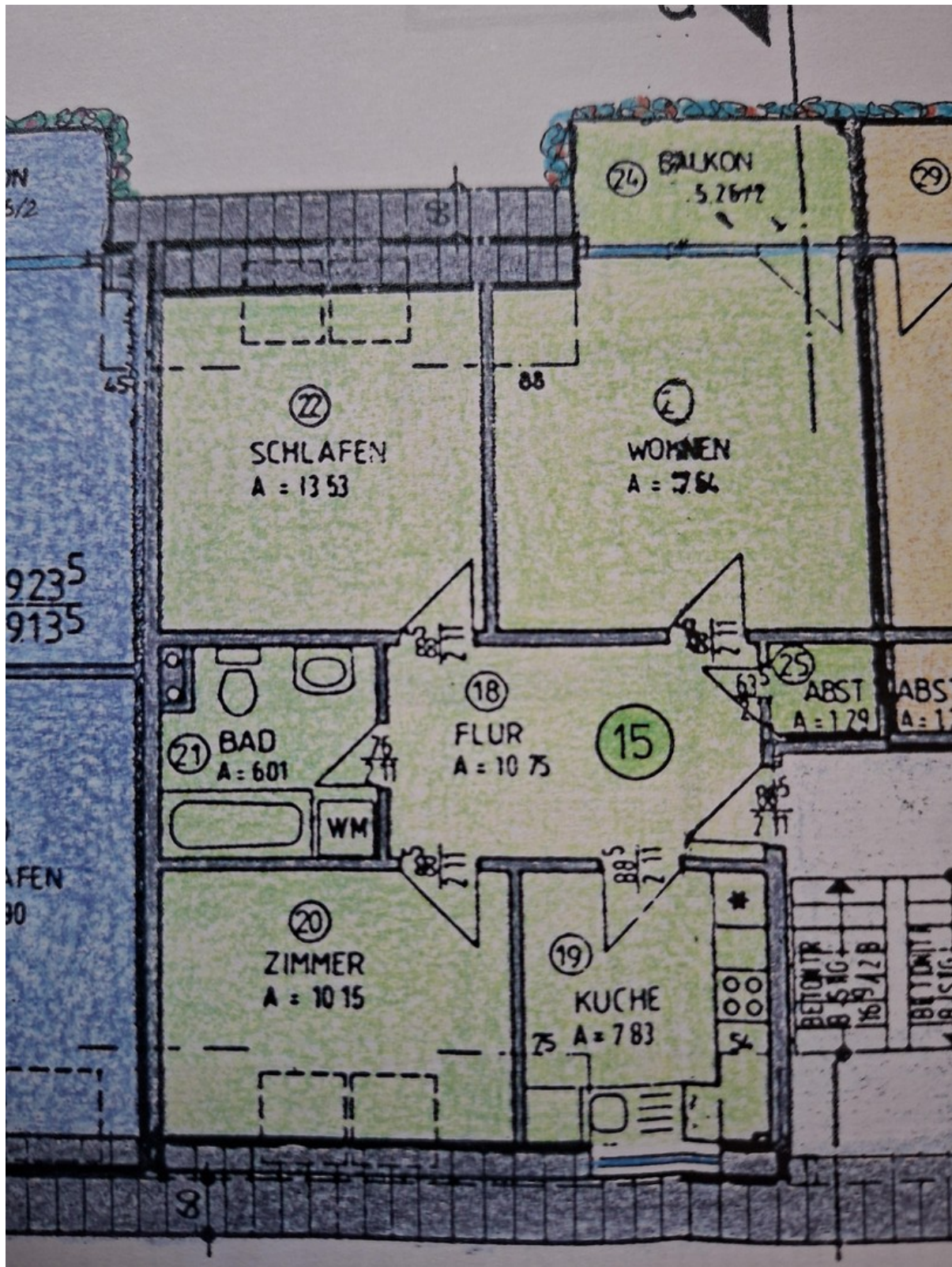
Küche

Exposé - Galerie



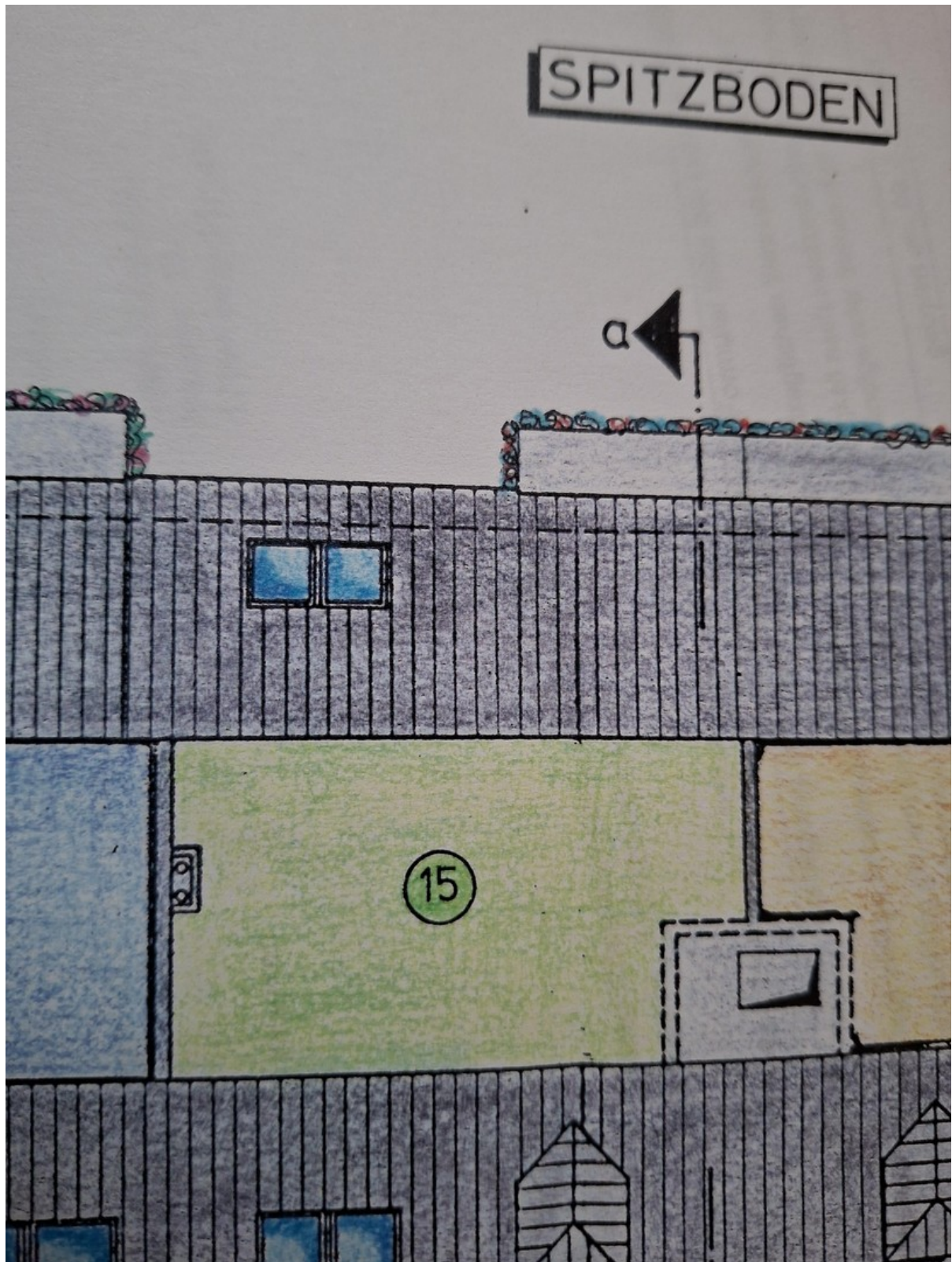
Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Spitzboden

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Gültig bis: 08.01.2029

Registriernummer²⁾ SH-2019-002452956
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Schützenstr. 74-76, 24534 Neumünster		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³⁾	1995		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	1995		
Anzahl Wohnungen	16		
Gebäudenutzfläche (A _n)	1580,58 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾	Erdgas L		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

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

M.eEM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

08.01.2019

Datum

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 Übergabestellen
AF-Nr.: 2010000315434

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²⁾ SH-2019-002452956
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

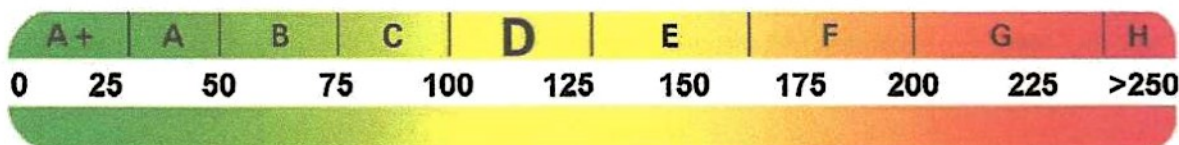
3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

105 kWh/(m²·a)



11 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

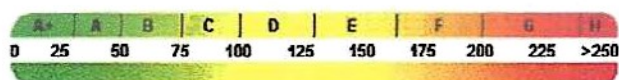
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

105 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Erdgas L	0,10	149.134	41.226	107.908	1,09
01.01.16	31.12.16	Erdgas L	0,10	157.389	43.247	114.142	1,08
01.01.17	31.12.17	Erdgas L	0,10	159.751	45.100	114.650	1,12

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 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 ($A_{n,1}$) 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
AF-Nr.: 2010000315434