

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Dresden

### Endlich zu Hause "traumhafte 4-Raum Wohnung mit Stadtgarten"



Objekt-Nr. **OM-444444**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **530.000 €**

Ansprechpartner:  
Bernhard Wolf

01309 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	107,18 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine wunderschöne 4-Raum Wohnung in der Gartenstadt Striesen.

Die Wohnung liegt in ruhiger Lage in Dresden- Striesen. Ein idealer Grundriss für eine Familie mit 3 Schlafzimmern, einem Hauptbad sowie Gästebad einer separaten Abstellkammer und großem Gartenanteil zur Sondernutzung. Die Wohnung wurde 2016 errichtet und wurde im Erstbezug die längste Zeit von den Eigentümern bewohnt. Ausstattung Alle Räume sind mit Eiche Parkett und Fußbodenheizung ausgestattet.

Bei Interesse bitten wir um eine Nachricht mit vollständiger Angabe von Vor- und Nachnamen sowie Telefonnummer oder Email Adresse. Besichtigungen werden in Rücksprache mit den Mietern vereinbart. Vor der Besichtigung ist eine schriftliche Finanzierungszusage über den Kaufpreis vorzulegen.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Mit freundlichen Grüßen Bernhard Wolf in Vertretung der Eigentümer.

## Ausstattung

Die Bäder sind mit modernen großformatigen hellen Fliesen belegt. Das Bad verfügt über hochwertige Sanitärobjekte und einen Handtuchheizkörper. Alle Fenster können mit elektrischen Außenjalousien verdunkelt werden. Vom Wohnzimmer betritt man über eine überdachte Terrasse den 119m<sup>2</sup> großen Stadtgarten. Dieser steht den Eigentümern zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung.

In der Wohnung ist eine sehr hochwertige Einbauküche mit Geräten der Firma Miele, Bosch und einer Dunstabzugshaube der Firma Berbel eingebaut. Die Arbeitsflächen sind in Feinstein ausgeführt. Der Backofen verfügt über eine Dampf- und Garfunktion. Diese kann zusätzlich zum Kaufpreis in Absprache erworben werden.

Zu der Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein separat abschließbarer Keller. Ein Fahrradraum und 2 separate Gemeinschaftskeller-Räume können ebenfalls genutzt werden. Der Tiefgaragenanschluss ist mit einer Steckdose ausgestattet, eine Wallbox zum Laden von E-Fahrzeugen kann nachgerüstet werden. Der 119m<sup>2</sup> große Stadtgarten lädt durch eine ca. 10m<sup>2</sup> überdachte Terrasse zur ganzjährig zur Nutzung ein.

Außensteckdosen und Wasseranschluß sind vorhanden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Highlight für schnelle Eigennutzung: Die Wohnung ist derzeit vermietet, wird mit dem Verkauf für die neuen Eigentümer zur Nutzung frei.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in einer ruhigen 2016 neu errichteten Wohnanlage in der Gartenstadt Striesen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer <sup>2</sup>: EN-2018-001138800

1

Gültig bis: 12.12.2026

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

<b>Gebäude</b>		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Etha-Richter-Str. 7, 01309 Dresden	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3,4</sup>	2018	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2018	
Anzahl Wohnungen	9	
Gebäudenutzfläche (A <sub>0</sub> )	1134 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EEnEV aus der tabellarischen Tabelle	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5</sup>	Fernwärme	
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme aus KWK      Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Anhebung Erneuerung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	

### 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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EEnEV, 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
- Der 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  
 Dipl.-Ing.  
 Gabriele Kluge  
 Bundesplatz Str. 35a  
 01069 Dresden

13.12.2018  
 Ausstellungdatum

  
 Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angeordneten EEnEV, gegebenenfalls angeordneten Anordnungsverordnung zur EEnEV    <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der Registriernummer § 17 Absatz 4 Satz 4 und 2 EEnEV ist das Datum der Antragstellung anzugeben; die Registriernummer ist nach dem Eingang nachträglich anzusetzen.    <sup>3</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der Registriernummer ist nach dem Eingang bei Wärmeerzeuger-Baujahr der Übergabestation

# Exposé - Galerie

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: EN-2018-001138630  
(siehe: Registrierungsnummer wurde beantragt am ...) **2**

**Energiebedarf** CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>2</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **78 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **20,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Abgrenzung gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf: Ist-Wert: 20,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 83,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Spezifische Qualität der Gebäudeteile etc. Ist-Wert: 0,43 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sonstige Maßnahmen (bei Neubau):  abgelesen  angegeben

Für Bauteilbedarfsberechnungen verwendete Verfahren:  Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  Verfahren nach DIN V 18206  Regelung nach § 2 Absatz 3 EnEV  Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): **76 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)

Kopfstärke-Deckung: 100 %

Art: EnEV: Deckungsanteil: 17 %

EEWärmeG: Deckungsanteil: 0 %

**Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>**

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

Die in Verbindung mit § 6 EnEV in 4a) bis 4c) % verbleibende Anforderungswerte der EnEV sind angegeben.

Vergleichsenergiebedarf: 62,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Vergleichsenergiebedarf des Gebäudes: 0,42 W/(m<sup>2</sup>·K)

**Vergleichswerte Endenergie**

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

A B C D E F G H

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere werden standardisierte Randbedingungen erlassen die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der EnEV sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudemasse (kg), die im Allgemeinen größer ist als die Wärmeleitfähigkeit 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> nichtige Angabe  
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV <sup>5</sup> nur bei Neubau  
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG <sup>7</sup> EPC (Energiepassivhaus, MPE: Mindestenergiehaus)



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

