

# Exposé

## Terrassenwohnung in Oschersleben

**3 Zimmer – 105 m<sup>2</sup> + 45 m<sup>2</sup>Terrasse + Garten-  
Hausgefühl im HH, 1290 €**



Objekt-Nr. **OM-455340**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **1.090 € + NK**

Hornhäuser Str. 71  
39387 Oschersleben  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	104,72 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmerwohnung befindet sich im ruhigen Hinterhaus eines vollständig kernsanierten Mehrfamilienhauses in der Hornhäuser Straße in Oschersleben.

Die Wohnung bietet ein besonderes Wohngefühl mit Hauscharakter durch die Kombination aus großer Terrasse und Gartenmitbenutzung.

Die reine Wohnfläche beträgt ca. 105 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine ca. 45 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie eine gemeinschaftliche Gartenfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und wird nun erstmals nach der Sanierung vermietet.

Besonderheiten:

- ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 45 m<sup>2</sup> große Terrasse
- Gartenmitbenutzung (ca. 90 m<sup>2</sup>)
- ruhige Lage im Hinterhaus
- Wohnen mit Hauscharakter

Ausstattung:

- Erstbezug nach energetischer Kernsanierung
- modernes Badezimmer
- neue Gaszentralheizung
- Warmwasser über Durchlauferhitzer (Stromkosten separat)
- helle, großzügige Räume

Der Innenhof wird aktuell noch neu gepflastert.

Die Terrasse sowie der Garten sind aktuell noch nicht vollständig fertiggestellt, werden jedoch in Kürze fertiggestellt und bieten eine großzügige Außenfläche mit viel Privatsphäre.

Die Wohnung ist innerhalb weniger Tagen vollständig bezugsfertig.

Besichtigungen sind ab sofort möglich.

Bitte senden Sie bei Interesse eine kurze Nachricht mit Angaben zu:

- Personenzahl
- Beruf / Einkommen
- gewünschter Einzugstermin

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer guten Wohnlage von Oschersleben. Alle Annehmlichkeiten liegen direkt vor der Tür und sind somit fußläufig zu erreichen. Schulen aller Art, Ärzte für jedwede Behandlung und Lebensmittelgeschäfte befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum und der Bahnhof sind zu Fuß ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,32 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Registrierungsnummer <sup>2</sup> 01-0033-04-087002  
(oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

2

---

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Treibhausgasemissionen 89,29 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
82,32 kWh/(m<sup>2</sup>a)

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

101,12 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

<p><b>Primärenergiebedarf</b></p> <p>Ist-Wert 101,12 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 75,37 kWh/(m<sup>2</sup>a)</p> <p><b>Energetische Qualität der Gebäudehülle 13<sup>1</sup></b></p> <p>Ist-Wert 0,41 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,65 W/(m<sup>2</sup>K)</p> <p><b>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)</b></p> <p><input type="checkbox"/> eingehalten</p>	<p><b>Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10</p> <p><input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599</p> <p><input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vereinbarungen nach § 50 Absatz 4 GEG</p>
--	---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** **82,32**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m<sup>2</sup>a)

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

**Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG**

Art	Deckungsanteil	Pflichterfüllung
Photovoltaik (pV)	%	%
MFH (Mehrfamilienhaus)	%	%
Erdwärmepumpe (EWP)	%	%
Wärmepumpe (WP)	%	%

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 46 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 46 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 46 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten.

Anteil der Pflichterfüllung: %

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

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

Erdwärmepumpe (EWP)  
MFH (Mehrfamilienhaus)  
Erdwärmepumpe (EWP)  
Wärmepumpe (WP)  
Photovoltaik (pV)  
Mehrfamilienhaus (MFH)  
Erdwärmepumpe (EWP)  
Wärmepumpe (WP)  
Photovoltaik (pV)

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau  
<sup>3</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 50 Abs. 2 GEG  
<sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

