

Exposé

Wohnung in Oldenburg

**Von Privat sehr schöne & helle 2.5 ZKB in direkter
Innenstadtlage**



Objekt-Nr. OM-456012

Wohnung

Verkauf: **200.000 €**

Ansprechpartner:
Jens Stahmer

Staugraben 5A
26122 Oldenburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	59,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	179 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr schöne Wohnung im 4.OG eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Fahrstuhl und TG - Stellplatz. Großer Ost Balkon (nach oben offen) zur Gartenseite mit viel Sonne. Gepflegte EBK (inkl. Spülmaschine) im Preis enthalten, Fußbodenbelag in der gesamten Wohnung Laminat, Bad mit Fliesen und Wohnraum komplett renoviert. Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz mit Fernbedienung runden das Angebot ab.

Das Haus ist sehr ruhig und eine nette Nachbarschaft garantiert. Wohnung eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung sehr gut.

Wohnung und Stellplatz sind derzeit für eine monatliche Miete von 550 € (kalt) vermietet.

Von Makleranfragen bitte ich abzusehen!

Ausstattung

Fußboden:
Laminat

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand

Lage

Direkte Innenstadtlage einer tollen Universitätsstadt in zweiter Reihe, daher sehr ruhig & hell. Entfernung Innenstadt 2 Minuten zu Fuß, Entfernung Bahnhof 5 Minuten zu Fuß, Entfernung Universität 10 Minuten mit dem Fahrrad. Wohnungen in dieser exklusiven Lage sind eine Rarität. Sehr gute Autobahnanbindung zur A28. Oldenburg ist eine reizvolle Stadt mit der ersten Fußgängerzone Deutschlands, hochwertigem Einzelhandel und kulinarischen und kulturellen Highlights. Auch die Nähe zu den Ostfriesischen Inseln und zur Nordsee sowie nach Holland bieten reizvolle Ausflugsziele.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	126,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



techem

Energieausweis für Wohngebäude

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

Gültig bis: 19.01.2028 Registrierungsnummer: **M-2019-001644705** (oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am...?)

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Staugraben 5 A, 26122 Oldenburg	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ¹⁾	1984	
Baujahr Wärmeerzeuger ²⁾	2004	
Anzahl Wohnungen	20	
Gebäudefläche (A _G)	1515,14 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 13 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾		Erdgas L
Erneuerbare Energien		Art: Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung		<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises		<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudefläche 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).		
<input type="checkbox"/> 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.		
<input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.		
Datenhebung Bedarf / Verbrauch durch <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller		
<input type="checkbox"/> 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. e.M. Oliver Rausch Gebäudeenergieberater c/o Techem Energy Services GmbH Hauptstraße 89 65760 Eschborn		Datum 19.01.2019 Unterschrift des Ausstellers
<small>1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV. 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 2 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung anzugeben, die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich. 4) Bei Warmwasser-Baujahr der Übergangsteller. EA-Nr.: 0047012391801180001046748</small>		

Architekt VFA **HEINZ FUST** Bau-Ingenieur
2900 Oldenburg
Bümmersteder Tredde 89

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 283

FÜR DAS WORNHAUS MIT 20 EIGENTUMSWOHNUMGEN IN OLDENBURG,
STAUGRABEN 5, "CASINO".

BAUHERR: BAUHERRENGEMEINSCHAFT STAUGRABEN 5
DAFÜR: TREUHÄNDER DR. KOOPS, FALKENROTTER STR. 31 A, 2848 VECHTA

PLANUNG UND BAULEITUNG: HEINZ FUST, ARCHITEKT VFA, BÜMMERSTEDER TREDDE 89
2900 OLDENBURG. TEL.: 0441 / 41010

WOHNUNG 15	2. DACHGESCHOSS	ZWEI EINHALBZIMMERWOHNUNG
WOHNEN /	3,45 x 5,91	20,39
ESSEN +	1,13 x 2,67	3,02
		= 23,41 qm
KOCHEN	1,76 x 2,10	3,70
	1,76 x $\frac{1,50}{2}$	1,32
		= 5,02 qm
SCHLAFEN	2,78 x 4,00	11,12
	1,60 x 1,50	2,40
	1,18 x $\frac{1,50}{2}$	0,89
		= 14,41 qm
ANKLEIDE	1,76 x 2,88 ⁵	
		= 5,08 qm
DUSCHE	2,45 x 2,01	4,92
	0,88 ⁵ x 0,92 ⁵	0,82
		= 5,74 qm
FLUR MIT		
ABSTELLSCHRANK	2,01 x 1,76	
		= 3,54 qm
		57,20 qm
		./.. 3 % Putz
		1,72 qm
		55,48 qm
LOGGIA	1/2 (3,83 x 1,90)	
		3,64 qm
		59,12 qm
		=====

Exposé - Galerie

techem

Energieausweis für Wohngebäude

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

Registrierungsnummer²⁾ Nr.2016-001644705
(oder Registrierungsnummer wurde beantragt am...³⁾

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
126 kWh/(m²·a)

A+
A
B
C
D
E
F
G
H

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

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
139 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 126 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

von	Zeitraum	bis	Energieträger ⁴⁾	Primär-Energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.11.14	31.10.15		Erdgas L	1,10	168.433	31.154	137.279	1,08
01.11.15	31.10.16		Erdgas L	1,10	154.270	30.135	124.135	1,23
01.11.16	31.10.17		Erdgas L	1,10	186.771	29.690	157.081	1,15

Vergleichswerte Endenergie⁵⁾

A+
A
B
C
D
E
F
G
H

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

Effizienzklasse 4D
 MFT Neubau
 EPH Neubau
 EPH energetisch gut renoviert
 Durchbruchzeit
 Wohngebäudebestand
 MFT energetisch nicht wesentlich renoviert
 EPH energetisch sehr schlecht
 Wohngebäudebestand

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauchswert 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) 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 Kesselzuschläge in kWh a) EPH: Einfamilienhaus, MFT: Mehrfamilienhaus



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

