

# Exposé

## Souterrainwohnung in Goslar

### 2-Zimmer+Küche+Bad+Terrasse



Objekt-Nr. **OM-457247**

### Souterrainwohnung

Vermietung: **495 € + NK**

Wilhelm-Raabe-Weg 1  
38640 Goslar  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	1.485 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gepflegte 2-Zimmer-Souterrainwohnung im beliebten Ortsteil Georgenberg in Goslar.

Die Wohnung bietet eine angenehme Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Zur Ausstattung gehören eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie eine schöne Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Ein Stellplatz steht ebenfalls direkt am Haus zur Verfügung.

Die Wohnung wird mit Einbauküche vermietet und bietet dazu viel Raum zur individuellen Gestaltung.

## Ausstattung

- 2 Zimmer
- Einbauküche mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne (mit einer Tür zum bequemen einsteigen) und Fenster
- Flur mit Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung
- Fenster mit Außenjalousien
- Terrasse
- abschließbarer Abstellraum auf der Terrasse
- Kellerraum
- Auto-Einstellplatz

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Mietvertrag wird eine Staffel-Miete p. a. von + 2,5 % beinhalten und einen Miet-Kündigungsverzicht von 24 Monaten.

Die Wohnung wird provisionsfrei vermietet.

Beschreiben Sie bitte in Ihrer Bewerbung kurz, welche Lebensumstände Sie begleiten und mit wieviel Personen und welchen Haustieren Sie einziehen möchten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Goslarer Ortsteil Georgenberg. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie auch das Stadtzentrum, sind hervorragend erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

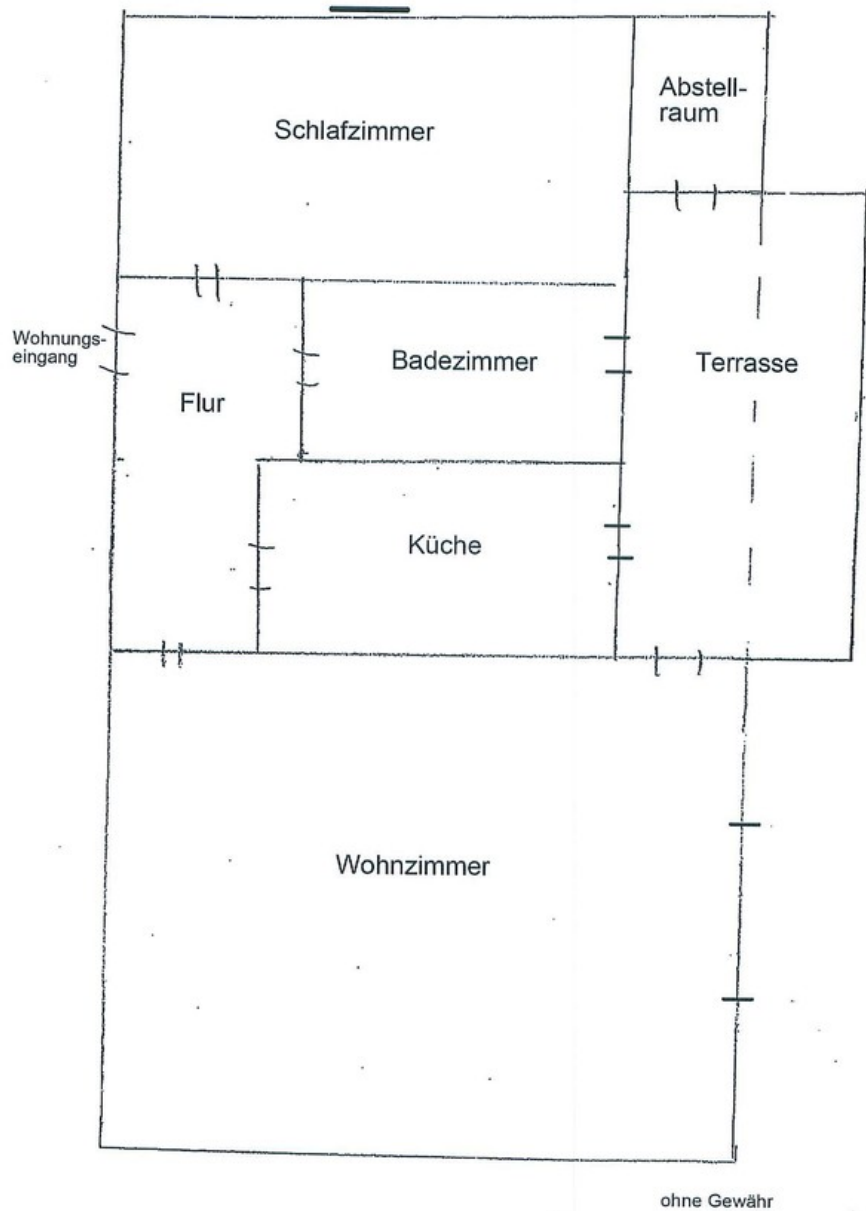


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Wilhelm-Raabe-Weg 1 ( Terrassenwohnung ), 38640 Goslar



# Exposé - Anhänge

1.

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 13.09.2028

Registriernummer: NI-2018-002204331

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Wilhelm-Raabe-Weg 1, 38640 Goslar	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1981	
Baujahr Anlagentechnik	1981	
Anzahl Wohnungen	15	
Gebäudenutzfläche	965,65 m <sup>2</sup>	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 der allgemeinen Wohnflächenangabe unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen ( **Erläuterungen - siehe Seite 4** ).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch

 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

**Homann & Freitag GbR****D. H. C. Mess-Team**

Glttertor 53

38259 Salzgitter ( Bad )

Tel. 05341/ 39 66 65 · Fax **39 66 67**

17.09.2018 i. A. G. G. G.

Datum

Unterschrift des Ausstellers

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gemessener Energieverbrauch des Gebäudes

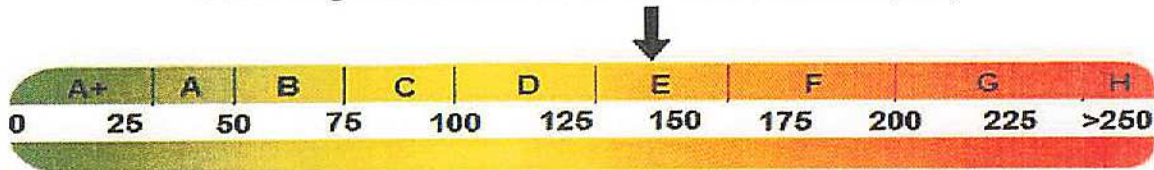
Registriernummer: NI-2018-002204331

Wilhelm-Raabe-Weg 1, 38640 Goslar

Energieverbrauchskennwert

Verbrauch

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 144 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 158 kWh/(m<sup>2</sup>a)

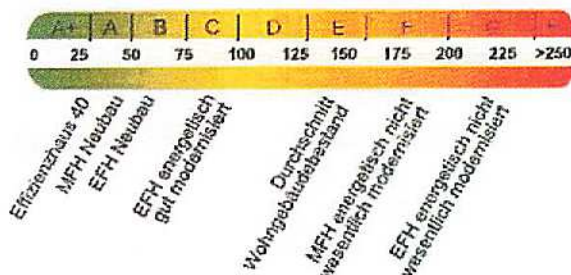
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoff- menge [ kWh ]	Anteil Warm- wasser [ kWh ]	Primär- energie- faktor	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh / ( m <sup>2</sup> a ) ( zeitlich bereinigt, klimabereinigt )		
	von	bis					Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas	01.01.2017	31.12.2017	144.166	10.228	1,1	1,020	141	11	152
Erdgas	01.01.2016	31.12.2016	141.804	9.937	1,1	1,000	137	10	147
Erdgas	01.01.2015	31.12.2015	130.655	10.532	1,1	1,020	127	11	138
Erdgas	01.01.2014	31.12.2014	121.099	11.326	1,1	1,100	125	12	137

Durchschnitt: 144 kWh / m<sup>2</sup> a

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

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 verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh / ( m<sup>2</sup>a ) entfallen können.

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 von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( A ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

## Energieausweis für die Liegenschaft 70495

Wilhelm-Raabe-Weg 1, 38640 Goslar

für den Abrechnungszeitraum 01.01.2017 - 31.12.2017 erstellt am 02.05.2018

### Berechnungsgrundlage:

Brennstoff- bzw. Energiemenge und Art :	144.166,00 KWh Erdgas
Umrechnungsfaktor oder Heizwert :	9,839000
Wohn- / Heizfläche des Gebäudes :	965,65 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen :	15
zentrale Warmwasseraufbereitung :	ja
Warmwasserverbrauch :	102,276 cbm
mittlere Warmwassertemperatur :	60 ° C
zugeordnete Wetterstation :	Klimafaktor für Postleitzahl 38640, Berechnung durch den Deutschen Wetterdienst
Klimafaktor im Abrechnungszeitraum :	1,020

### Berechnung des Energieverbrauchskennwertes:

Gesamtenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser :	144.166,00 kWh
anteiliger Energieverbrauch für die Warmwasseraufbereitung :	$2 \times 102,28 \text{ m}^3 \times (60 - 10) = 10.228 \text{ kWh}$
anteiliger Heizenergieverbrauch für die Erzeugung Raumwärme	$144.166 \text{ kWh} - 10.228 \text{ kWh} = 133.938 \text{ kWh}$
Anpassung auf 12-Monatszeitraum :	$133.938 / 1000 \times 1000 = 133.938 \text{ kWh}$
Klimabereinigung :	$133.938 \times 1,02 = 136.617 \text{ kWh}$
Umrechnung der klimabereinigten Heizenergie auf Quadratmeter :	$136.617 \text{ kWh/a} / 965,65 \text{ m}^2 = 141 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Energieverbrauchskennwert des Gebäudes in kWh je m <sup>2</sup> und Jahr :	<b>141 kWh / m<sup>2</sup> a</b>
Energieverbrauchskennwert für die Erzeugung von Warmwasser in kWh je m <sup>2</sup> und Jahr :	<b>11 kWh / m<sup>2</sup> a</b>
Ernergieverbrauchskennwert des Gebäudes in kWh je m <sup>2</sup> Jahr (Heizung und Warmwasser) :	<b>152 kWh / m<sup>2</sup> a</b>
Durchschnittlicher Energieverbrauchskennwert der letzten 4 Jahre :	<b>144 kWh / m<sup>2</sup> a</b>

## Modernisierungsempfehlungen:

**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

sind möglich

sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmassnahmen		
Nr.	Gebäude- bzw. Anlagenteil	empfohlene Massnahme
1	Dach / oberste Geschossdecke	Prüfen Sie eine Dämmung Ihres Daches
2	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie eine Dämmung der Kellerdecke
3	Außenwand	Prüfen Sie eine Dämmung der Außenfassade
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität der Fenster
5	Heizungsanlage	Prüfen Sie den Einbau einer Brennwertheizung

**Hinweis:** Die Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und ersetzen keine Energieberatung!

## Bereits durchgeführte Modernisierungsmassnahmen:

Durchgeführte Modernisierungsmassnahmen		
Nr.	Gebäude- bzw. Anlagenteil	durchgeführte Massnahme
1	Dach / oberste Geschossdecke	Keine Angaben
2	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Keine Angaben
3	Außenwand	Keine Angaben
4	Fenster	Die Fenster wurden 1981 eingesetzt
5	Heizungsanlage	Die Heizungsanlage wurden 1981 eingebaut