

Exposé

Wohnung in Timmendorfer Strand

2-Zimmer-Wohnung mit Wertsteigerungspotential



Objekt-Nr. OM-457516

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Ulrike Pennings

Hauptstr. 2a
23669 Timmendorfer Strand
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 2-Zimmerwohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines 2015 erbauten KfW 55 Hauses und verfügt über eine Fußbodenheizung, Balkon, Lüftungsanlage sowie eine Einbauküche.

Sie liegt in Timmendorfer Strand, Hauptstraße 2A in einer Ortsrandlage.

Ein Balkon und ein Stellplatz (auf Wunsch zur Miete) sind vorhanden.

Die Wohnung ist mit öffentlichen Mitteln (Zinsgünstiger Kredit) errichtet worden. Daher darf eine Vermietung nur an Inhabern von WBS (Wohnungsberechtigungsscheinen) vermietet werden.

Die derzeitige Kaltmiete beträgt 6,06 € pro Quadratmeter also circa 284 € monatlich. Die Wohnung kann möbliert vermietet werden, Möbelmiete circa 200 € monatlich. Warmmiete maximal 758 €. Bis zu dieser Grenze zahlt gegebenenfalls auch das Jobcenter.

Die Kaltmiete kann alle drei Jahre um 9 % angehoben werden. Das nächste Mal zum 1.1.2028.

Der Eintrag für die Investitionsbank läuft bis 2049, danach entfällt die Sozialbindung, und die Immobilie macht in der Wertigkeit einen deutlichen Sprung nach oben. Daher ideal als Investition, zum Beispiel für Kinder.

Mietinteressenten sind reichlich vorhanden. Die Wohnung könnte vermietet übergeben werden, steht jedoch zur Zeit zur Verfügung.

Ausstattung

KfW55-Gebäude

Fußbodenheizung.

Lüftungsanlage

Drei Scheibenverglasung.

Stufenlose Dusche.

Balkon

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

Lage

Hauptstr. 2a in 23669 Timmendorfer Strand

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

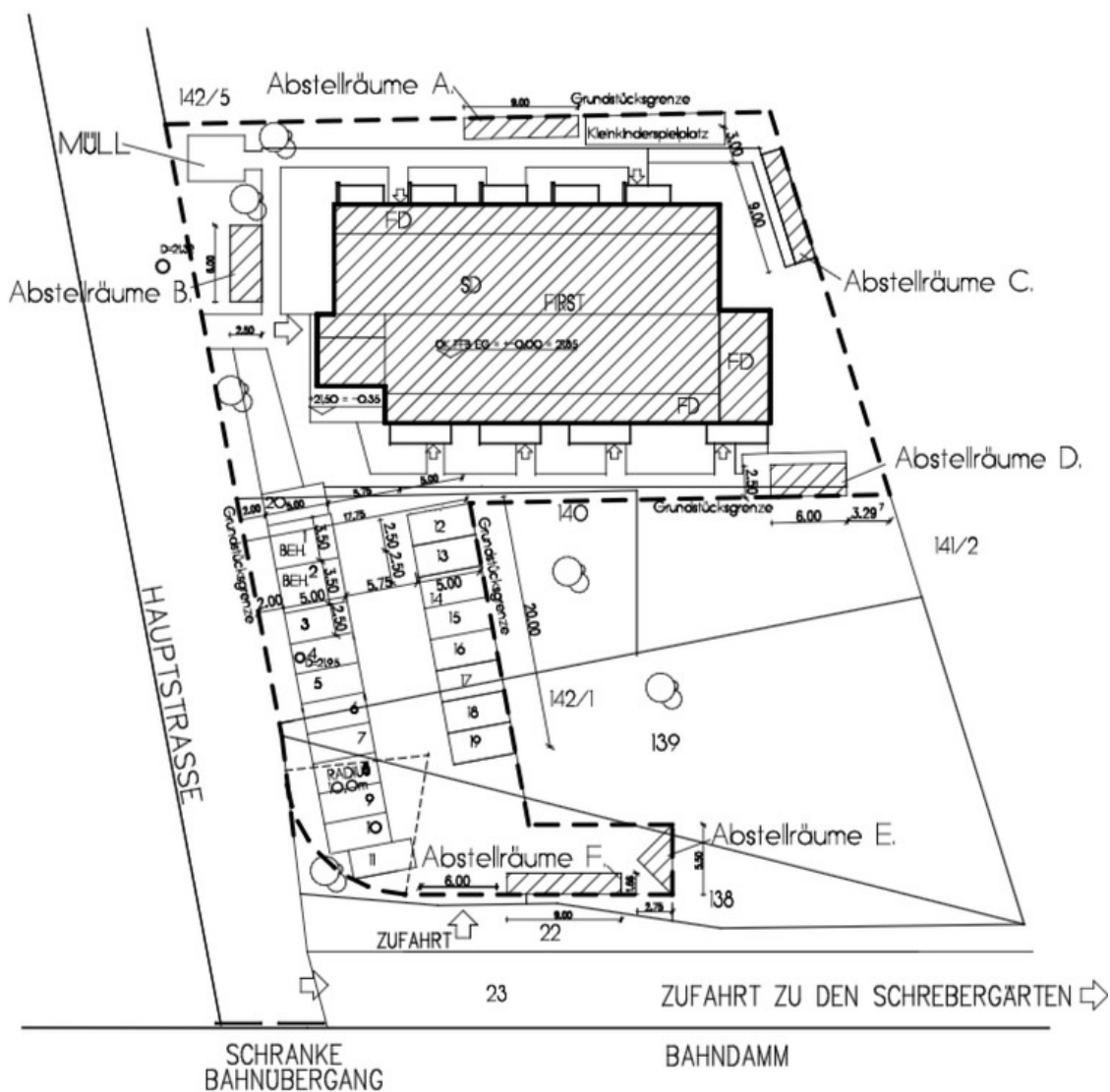


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

KREIS: OSTHOLSTEIN
 GEMEINDE: TIMMENDORFER STRAND
 GEMARKUNG: KLEIN TIMMENDORF
 FLUR: 3
 FLURSTÜCKE: 138/1, 139/1, 139/2, 140/1, 142/53
 GRUNDSTÜCKSGROSSE: ca. 2.098 qm



Exposé - Anhänge

1.

KALORIMETA AG & Co. KG - Postfach 10 35 09 - 20097 Hamburg

Ulrike Pennings
Am Kuhlensee 21
23626 Ratekau

Hamburg, den 13.03.2014
Telefon: 040/23775-0
Fax: 040/23775-555

Bei Rückfragen bitte angeben
EH0/77739-1

Energieausweis für Wohngebäude

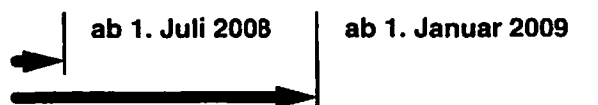
Sehr geehrter Kunde,

vielen Dank für Ihr Interesse an der Ausstellung eines verbrauchsbasierten Energieausweises für Wohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung 2009.

Die neue Energieeinsparverordnung ist zum 01.10.2009 in Kraft getreten. Die Voraussetzungen zur Erstellung 10 Jahre gültiger Energieausweise sind jetzt gegeben.

Energieausweise sind potentiellen Mietern / Käufern zugänglich zu machen:

Wohngebäude
bis Baujahr 1965
ab Baujahr 1966



Seit dem 01.10.2008 gilt: für Wohngebäude mit weniger als 5 Wohneinheiten, deren energetisches Niveau noch nicht dem Stand der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 entspricht, ist der **bedarfsbasierte** Energieausweis zu erstellen.

Zur Erstellung des verbrauchsbasierten Energieausweises benötigen wir folgende Angaben zu dem Gebäude:

- Adresse, Gebäudetyp, Technische Ausstattung, Zustand des Gebäudes, Baujahre Gebäude u. Heizung
- den Energieverbrauch für das **gesamte** Gebäude der letzten 3 Jahre (Energieträger, Brennstoffmengen, Anteil Warmwasser ausschließlich bei zentraler Warmwasseraufbereitung)
- die Wohnflächen der Wohnungen, die mit Heizung / Warmwasser versorgt werden
- **die Gewerbeanteile (andere Flächen und Bereiche) und die Nettogrundfläche**

Um dies möglichst einfach zu gestalten, erhalten Sie einen Erhebungsbogen je Liegenschaft mit Erläuterungen. Bitte senden Sie uns den Erhebungsbogen **vollständig** ausgefüllt zurück. Mit Ihrer Unterschrift erteilen Sie uns den entsprechenden Auftrag. Die Erstellung der Energieausweise kann 4 bis 6 Wochen nach Auftragseingang erfolgen.

Bei bestimmten Konstellationen werden Zusatzaufwände für zusätzliche Berechnungen und Aufwände erhoben. Sofern in einem Gebäude eine zu berücksichtigende, nicht wohnähnliche Nutzung besteht, die einen Flächenanteil > 10% umfaßt, sind nach § 22 je ein Energieausweis für die Gebäudeteile Wohngebäude und Nichtwohngebäude zu erstellen. Für die Aufteilung der Gesamtenergiemengen für den **Gebäudeteil Wohnen** bzw. **mehrere Gebäude** sowie **Nutzergruppentrennung** berechnen wir jeweils einen Zusatzaufwand. Die Gebühren für den verbrauchsbasierten Energieausweis je Wohngebäude und evtl. Zusatzaufwände entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Mit freundlichen Grüßen
KALORIMETA AG & Co. KG

KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

Tel. 040 - 237 75-0
Fax. 040 - 237 75-555

www.kalo.de
info@kalo.de

Deutsche Bank AG, Hamburg
BLZ 200 700 00
Kto.-Nr. 030 405 402
IBAN:
DE83200700000080405402
SWIFT (BIC): DEUTDEHHXXX

Kommanditgesellschaft
Amtsgericht Hamburg
HRA-Nr. 80771
USt-IdNr. DE 118 081 528
Komplementär:
Verwaltung KALORIMETA AG
Amtsgericht Hamburg
HRB-Nr. 38500

Vorstand:
Jürgen Lünemann,
Jan-Christoph Maiwaldt

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Dr. Klaus-Dieter Huth

Dienstleistungsgebühren (gültig ab dem 01. März 2013)

Energieausweis für Wohngebäude

1. Gebühr für verbrauchsbasierten Energieausweis ***
2. Gebühr je Farbkopie
3. Gebühr je Nachdruck
4. Gebühr für verbrauchsbasierten Energieausweis aus Fremddaten

	EUR	netto	brutto
je Gebäude	44,95€	44,95€	53,49€
je Gebäude	4,45€	4,45€	5,30€
je Gebäude	9,95€	9,95€	11,84€
je Gebäude	54,95€	54,95€	65,39€

*** Zusatzaufwand bei mehreren Gebäuden oder Gewerbeanteilen

5. Aufteilung der Energiemengen auf mehrere Gebäude
6. Berechnung der Energiemengen des Wohngebäudeanteils bei vorhandenem Gewerbe
7. Ggf. zusätzliche Berücksichtigung von Nutzergruppen

je Gebäude	9,95€	9,95€	11,84€
je Gebäude	9,95€	9,95€	11,84€
je Gebäude	14,95€	14,95€	17,79€

Änderungen vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

KALORIMETA AG & Co. KG - Heidenkampsweg 40 - 20097 Hamburg - Tel. 040/237750 - Fax. 040/237755

Erhebungsbogen und Auftrag für den Energieausweis für Wohngebäude auf Verbrauchsbasis

Der Energieausweis auf Verbrauchsbasis für Wohngebäude ist nur zulässig, wenn

- * Verbrauchsdaten der mindestens **drei** vorhergehenden Abrechnungs- / Kalenderjahre vorliegen
- * es sich **nicht** um ein reines Gewerbeobjekt handelt

Abrechnungseinheit / Adresse	Kunde / Verwalter / Adresse
EH0/77739-1 Nordmeerstr. 72 23570 Lübeck-Travemünde	Ulrike Pennings Am Kuhlensee 21 23626 Ratekau

Anlass der Ausstellung Vermietung / Verkauf Sonstiges (freiwillig)

Abrechnungseinheit besteht aus

einem Gebäude mehreren Gebäuden mit gemeinsamer Heizung
 Teil eines Gebäudes (Bitte Erläuterungen beachten !)

Gebäudetyp	Technische Ausstattung
Ein-/Zweifamilienhaus <input type="checkbox"/>	Baujahr Gebäude <input type="text"/>
beheizter Keller <input type="checkbox"/>	Baujahr Heizungsanlage <input type="text"/>
Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/>	zentrale Warmwasseraufbereitung über die Heizungsanlage <input type="checkbox"/> Ja
Wohn- und Geschäftshaus <input type="checkbox"/>	Baujahr Klimaanlage <input type="text"/>

Erneuerbare Energien [Art]

Lüftung [Art]

Gebäudenutzung

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit folgender Angaben und korrigieren Sie bitte gegebenenfalls

(A) Anzahl der Wohnungen (die z.T. auch wohnähnlich, freiberuflich, gewerblich genutzt werden können; z.B. durch Ärzte, Rechtsanwälte, Heilpraktiker etc., auch Alten- und Pflegeheime)

(B) Wohnfl. der Wohnungen [m²]	(C) davon Leerstand [m²]	Abrechnungszeitraum von - bis
--------------------------------	--------------------------	-------------------------------

siehe Beiblatt

(D) andere Flächen / Bereiche	Nutzer Nr.	größere Fensterfläche	andere techn. Ausstattung (z.B. Klimatisierung, Lüftung)
Läden / Verkaufsflächen	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	Nettogrundfl. [m²] <input type="text"/>
Büroflächen (keine Wohnungen !)	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	Nettogrundfl. [m²] <input type="text"/>
Sonstiges (Bitte benennen !) z.B. Hotel, Lager, etc.	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	Nettogrundfl. [m²] <input type="text"/>

Zustand des Gebäudes

(E) Modernisierungsmaßnahme	im Jahr
Dämmung Dach und oberste Geschossdecke	<input type="text"/>
Dämmung Außenwand	<input type="text"/>
Erneuerung / Austausch Fenster	<input type="text"/>
Dämmung Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	<input type="text"/>
Erneuerung / Austausch Heizungsanlage	<input type="text"/>

Hiermit erteilen wir Ihnen den Auftrag zur Erstellung eines Energieausweises für Wohngebäude auf Verbrauchsbasis.

Datum / Unterschrift: _____

Widerrufsrecht: Sie können Ihre Auftragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt mit Auftragserteilung. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Datum / Unterschrift: _____

Energieausweis zusätzlich per PDF an diese E-Mail -Adresse

mit folgendem optionalen Dateinamen senden.

Anzahl Kopien:

Erläuterungen zum Erhebungsbogen für den Energieausweis für Wohngebäude auf Verbrauchsbasis



Allgemeine Hinweise

Verbrauchsdaten für Heizung und sonstige Wärme

Für den verbrauchsbasierten Energieausweis sind die Verbrauchsdaten für das **gesamte Gebäude** der mindestens drei vorhergehenden Kalender- / Abrechnungsjahre auszuwerten. Sofern uns Angaben fehlen, erhalten Sie ein Beiblatt. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Eintragungen vor. Bei Bereichen mit Einzelheizungen benötigen wir analog die vollständigen Verbrauchsdaten für die damit versorgten Bereiche / Wohnungen und die Information, ob zusätzlich ein Anteil für das Kochen (Gas) enthalten ist, sowie die Anzahl der Kochstellen.

Abrechnungseinheit besteht aus

Wenn die Abrechnungseinheit aus „**mehreren Gebäuden mit gemeinsamer Heizung**“ besteht, kopieren Sie bitte den Erhebungsbogen und füllen ihn **je Gebäude** aus. Zur **Abgrenzung** der einzelnen Gebäude geben Sie bitte dazu im Feld 'Abrechnungseinheit' unter der Adresse entsprechende Angaben an, **z.B. Nutzeinheit von – bis bzw. Straße und Hausnr. von – bis.**

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen des Erhebungsbogens

Anzahl der Wohnungen (siehe (A))

Aus der Anzahl der uns vorliegenden Nutzeinheiten schließen wir auf die Anzahl der Wohnungen, die im Energieausweis zu benennen sind. Bitte überprüfen Sie die angegebene Anzahl und korrigieren Sie diese ggf. auch unter Beachtung eines möglichen Anteils anderer Bereiche (z.B. Läden / Verkaufsflächen, siehe D)

Wohnfläche der Wohnungen (siehe (B))

Zur Ermittlung des Energiekennwertes wird die Wohnfläche der Wohnungen benötigt. Bitte überprüfen Sie die Angaben und korrigieren Sie diese ggf. auch unter Beachtung eines möglichen Anteils "anderer Bereiche" (z.B. Läden / Verkaufsflächen, siehe D). Sofern unterschiedliche / nicht verwertbare Angaben zur Wohnfläche vorliegen, erhalten Sie ein Beiblatt, auf dem Sie bitte die Angaben prüfen und ggf. korrigieren.

Leerstand (siehe (C))

Gemäß Energieeinsparverordnung sind Leerstände angemessen zu berücksichtigen. Geben Sie uns daher diese bitte detailliert auf.

Andere Flächen und Bereiche (siehe (D))

Zur Beurteilung des Wohngebäudes ist auch die Betrachtung von Flächen notwendig, die nicht der Wohnnutzung unterliegen und sich darüber hinaus durch eine andere technische Ausstattung / größere Fensterflächen **wesentlich** von der Wohnnutzung unterscheiden. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung für Wohngebäude und Nichtwohngebäude sind gemischt genutzte Gebäude differenziert zu betrachten und können nur unter bestimmten Bedingungen als Wohngebäude eingestuft werden. Daher werden z.B. Läden / Verkaufsflächen, Büroflächen etc. gesondert abgefragt. Geben Sie bitte dafür die entsprechenden Nutzeinheiten und im Gegensatz zur Wohnfläche bei Wohnungen die Nettogrundfläche an (alle Nutzflächen inkl. Treppenhaus und Flur dieser Bereiche - z.B. nach

Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz - Modernisierungsempfehlungen (siehe (E))

Dem verbrauchsorientierten Energieausweis sind sofern einfach möglich, Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes beizufügen. Damit sinnvolle Empfehlungen gegeben werden können, benötigen wir Angaben über den derzeitigen Zustand des Gebäudes.

Erneuerbare Energien / Lüftung

Tragen Sie bitte ein, welche Art der Erneuerbaren Energien Sie nutzen und wofür (z.B. Solaranlage zur Warmwasserbereitung, Anlagen zur Verbrennung von Biomasse (z.B. Hackschnitzel) für thermische Nutzung,...), sowie die Art der Lüftung (kontrollierte Lüftungsanlage mit / ohne Wärmerückgewinnung, Fensterlüftung,). Sofern keine Angaben von Ihnen vorliegen, gehen wir von **Fensterlüftung** aus.

Beiblatt zum Erhebungsbogen für den Energieausweis für Wohngebäude auf Verbrauchsbasis



Abrechnungseinheit EH0/77739-1

Nordmeerstr. 72
23570 Lübeck-Travemünde

Für die Erstellung des Energieausweises betrachten wir folgenden Zeitraum:

01.01.2011 - 31.12.2013

Verbrauchsdaten für Heizung und sonstige Wärme für das gesamte Gebäude

Bitte nennen Sie uns für fehlende Zeiträume der drei vorhergehenden Abrechnungs- / Kalenderjahre (z.B. anhand Abrechnungen von Energielieferanten, Daten anderer Heizkostenabrechnungen etc.):

- geeignete Verbrauchsdaten (Brennstoffart, Brennstoffmenge, Mengenangabe) für Heizung
- Angaben darüber an, wie sich der Anteil Warmwasser bei zentraler Warmwasserbereitung ermittelt

Abrechnungszeitraum von - bis	Brennstoffart	Brennstoffmenge mit Mengenangabe (z.B. Liter, kWh, MWh, m³)	Heizwert (*)	Anteil Energiemenge für zentrale Warmwasserbereitung - bitte alternativ eintragen -		
				Warmwasser pauschal m³ erfasst	Energie- menge	pauschal 18%
01.01.2010 - 31.12.2010	Fernwärme	15,67 MWH		21,904		
01.01.2011 - 31.12.2011	Fernwärme	15,814 MWH		24,449		
01.01.2012 - 31.12.2012	Fernwärme	20,529 MWH		28,716		

(*) Bitte nur eintragen, wenn der genaue Heizwert des Energielieferanten berücksichtigt werden soll.

Wohnfläche der Wohnungen (siehe Abschnitt (C))

Nachfolgende Angaben zur Wohnfläche berücksichtigen wir für die Ermittlung des Energiekennwertes für Heizung / Warmwasser:

für Heizung

- Wohnfläche oder beheizte Wohnfläche [m²] für alle Wohnungen, die zentral beheizt werden
- davon Leerstand [m²] über ein gesamtes Abrechnungsjahr

für Warmwasser bei zentraler Warmwasserbereitung

- Wohnfläche oder beheizte Wohnfläche [m²] für alle Wohnungen, die zentral mit Warmwasser versorgt werden
- davon Leerstand [m²] über ein gesamtes Abrechnungsjahr

Bitte prüfen, korrigieren bzw. vervollständigen Sie die Angaben zur Wohnfläche und zum Leerstand.

Abrechnungszeitraum von - bis	[m²] aller Wohnungen	Art der Fläche	davon [m²] Leerstand	[m²] aller Wohnungen	Art der Fläche	davon [m²] Leerstand
	Heizung		Heizung	Warmwasser		Warmwasser
01.01.2010 - 31.12.2010						
01.01.2011 - 31.12.2011						
01.01.2012 - 31.12.2012						