

Exposé

Wohnung in Landau

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, EBK, Keller und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-457944

Wohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian Braun

Wilhelm-Schech-Straße 22
76829 Landau
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	71,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	80 €	Badezimmer	1
Heizkosten	170 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	55 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.700 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche, Keller und Stellplatz in Landau – Lazarettgarten / Franzosenviertel

Zur Vermietung steht eine gepflegte Wohnung in Landau in der Pfalz, im beliebten Bereich Lazarettgarten / Franzosenviertel. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet ca. 71 m² Wohnfläche.

Die Wohnung überzeugt durch einen praktischen Grundriss mit separatem Wohn- und Schlafbereich. Neben dem Wohnzimmer stehen ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer eignet. Zusätzlich gibt es einen separaten Essbereich, eine Küche, ein Bad sowie eine Diele.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- separater Essbereich
- Küche mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer, z. B. Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Bad
- Diele / Flur
- Balkon

Ausstattung:

- ca. 71 m² Wohnfläche
- Balkon
- Einbauküche wird mitvermietet
- Kellerraum mit ca. 12 m²
- Stellplatz direkt vor der Tür
- 1. Obergeschoss
- gepflegtes Wohnumfeld

Miete:

Nettokaltmiete Wohnung: 890 €

Einbauküche: 60,00 €

Stellplatz direkt vor der Tür: 55,00 €

Nebenkostenvorauszahlung: 165,00 €

aktuelle Schätzung auf Basis der derzeit bekannten Kosten

Die Kautions wird mit aktuellem Zinssatz (Tagesgeld) verzinst für den Mieter angelegt.

Die Einbauküche ist Bestandteil der Vermietung und wird dem Mieter zur Nutzung mitvermietet. Der Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Der zugehörige Stellplatz befindet sich direkt vor der Tür und ist damit besonders bequem erreichbar.

Hinweis: Aktuelle Bilder der Wohnung folgen am kommenden Dienstag.

Mieter renoviert beim Einzug wie gewünscht und muss daher beim Auszug nichts renovieren, sofern die durchgeführten Maßnahmen allgemeinverträglich sind.

Die Wohnung befindet sich im Bereich Lazarettgarten / Franzosenviertel in Landau in der Pfalz. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Innenstadt und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind je nach genauer Lage gut erreichbar.

Bei Interesse freue ich mich über eine kurze Nachricht mit folgenden Angaben:

- Name, Telefonnummer
- Anzahl der einziehenden Personen
- Beruf / Beschäftigungsverhältnis
- gewünschter Einzugstermin
- Tiere?
- kurze Selbstauskunft

Bitte keine Makleranfragen.

Ausstattung

Küche mit Bosch Geräten

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



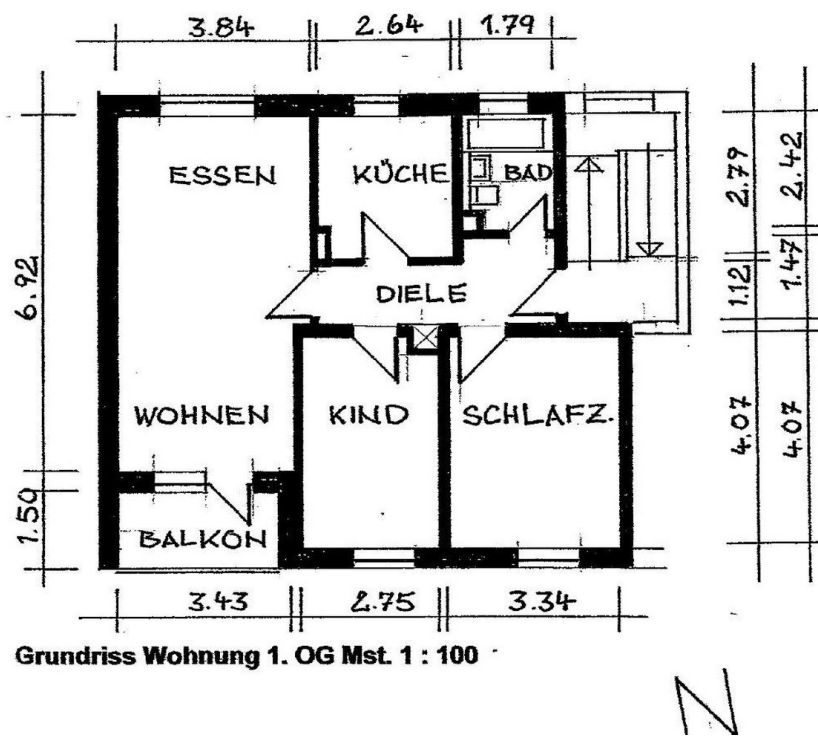
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

19.10.2023

Gültig bis: 11.07.2024

Registriernummer RP-2024-005212041

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Wilhelm-Schech-Straße 20-22, 76829 Landau
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1966
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A _N)	975,744 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt

Wesentliche Energieträger für Heizung ³

Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³

Erneuerbare Energien

Art:

Verwendung:

Art der Lüftung ³

- Fensterlüftung
 Schachtlüftung

- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Art der Kühlung ³

- Passive Kühlung
 Gelieferte Kälte

- Kühlung aus Strom
 Kühlung aus Wärme

Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵ Anzahl:

Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:

Anlass der Ausstellung
des Energieausweises

- Neubau
 Vermietung/Verkauf

- Modernisierung (Änderung/Erweiterung)
 Sonstiges (freiwillig)

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 Gebäudenutzfläche nach dem GEG, 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

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

inosia GmbH
Durlacher Straße 91
68219 Mannheim

Unterschrift des Ausstellers



Salvatore Paterniti

Ausstellungsdatum 11.07.2024

¹ Datum der angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG ² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ⁵ Klimanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

19.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer

RP-2024-005212041

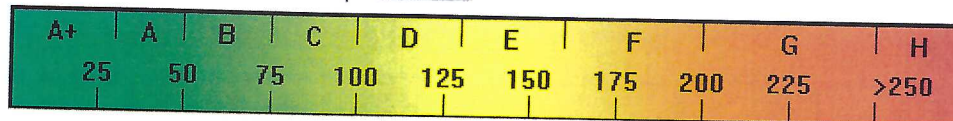
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **23.39** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

↓ **97.5** kWh/(m²·a)



↑ **107.2** kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

97.5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warm-wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.20-31.12.20	Erdgas H (kWh)	1,10	83.009	0	83.009	1,23
01.01.21-31.12.21	Erdgas H (kWh)	1,10	88.225	0	88.225	1,08
01.01.22-31.12.22	Erdgas H (kWh)	1,10	75.815	0	75.815	1,16

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH - Neubau
MFH - Neubau
EFH - energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebe stand
MFH - energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH - energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

19.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß §79 Absatz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte Vorkette (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährliche benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist eine Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Wärmebedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbare Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit

erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld "Angaben zur Nutzung erneuerbaren Energien" kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits enthalten, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8,9 oder § 71j - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird durch das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung mit einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in der Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Energieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche anzugeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises