

Exposé

Wohnung in Braunschweig

Schöne helle Wohnung in Braunschweig Innenstadt mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-458625**

Wohnung

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:
Florian Vielhaber

Kaiserstraße 32
38100 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1979	Mietsicherheit	1.580 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	69,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	6,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	3. OG
Heizkosten	80 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine Wohnung im 3. OG in der Braunschweiger Innenstadt. Die Wohnung ist hell und verfügt über ein schönes Bad, Einbauküche, und einen großen ruhigen Balkon. Eine hohe Deckenhöhe, klassische Innentüren und ein schöner Boden zeichnen die Wohnung aus. Aus dem Schlafzimmer schaut man über den mit hohen Bäumen versehenen Werder 7 Parkplatz hinweg auf den Kirchturm der St. Katharinen Kirche. Das Haus verfügt über Kellerräume, wobei jeder Wohnung ein eigener Kellerraum zugewiesen ist.

Einbauküche und Waschmaschine sollten vom Nachmieter für 500 € und 50 € übernommen werden.

Zum Haus gehören 5 Parkplätze, die die Mieter nutzen können, wobei der Wohnung kein fester Parkplatz zugewiesen ist. Parken ist ebenso vor dem Haus an der Straße möglich oder auf einem von drei großen Parkplätzen, die alle 1-3 Minuten Fußweg entfernt sind. In Summe ist Parken hier kein Problem.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ein neuwertiges schönes Bad und hochwertigen Boden, der im Schlafzimmer und Flur erst vor 2 Jahren neuverlegt wurde. Zudem verfügt die Wohnung über eine vor zwei Jahren neu eingebaute helle Wohnungseingangstür. Einbauküche inkl. Elektrogeräte (Herd, Backofen, Spülmaschine, Mikrowelle, Kühlschrank, Gefrierschrank) und Waschmaschine sollten vom Nachmieter für 700 € VHB (EBK) und 50 € (Waschmaschine) übernommen werden.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Energieausweis ist als pdf angehängt.

Lage

Das Objekt liegt in der Kaiserstraße, in der nördlichen Innenstadt und ist perfekt fußläufig angebunden: Die Fußgängerzone ist in südlicher Richtung in 5-7 Minuten zu Fuß erreichbar. In nördlicher Richtung, hinter dem Haus, befinden sich die Johannes-Selenka-Schule und der Inselwallpark, der nur 2 Minuten Fußweg vom Objekt entfernt ist. Die nächste S-Bahn-Haltestelle befindet sich schräg gegenüber in der Weidenstraße, ca. 50 Meter von der Haustür entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: **19.11.2031**

Registriernummer: **NI-2021-003864577**

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Kaiserstraße 32, 38100 Braunschweig	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1979	
Baujahr Anlagentechnik	1990	
Anzahl Wohnungen	10	
Gebäudenutzfläche	600,58 m ²	
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
 Gittertor 53
 38259 Salzgitter (Bad)
 Tel. 05341/ 39 66 65 · Fax 39 66 67

19/11/21 i.A. Schmidt
 Datum Unterschrift des Ausstellers

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gemessener Energieverbrauch des Gebäudes

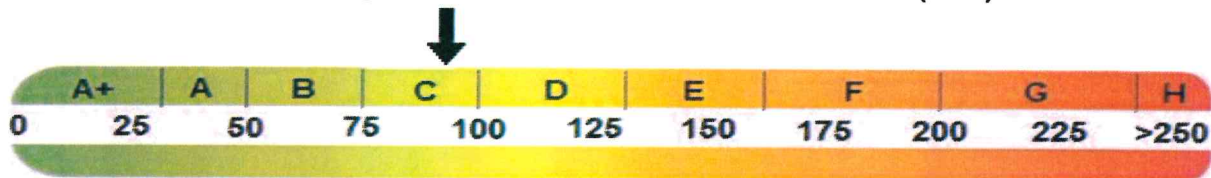
Registriernummer: NI-2021-003864577

Kaiserstraße 32, 38100 Braunschweig

Energieverbrauchskennwert

Verbrauch

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 93 kWh/(m²a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 121 kWh/(m²a)

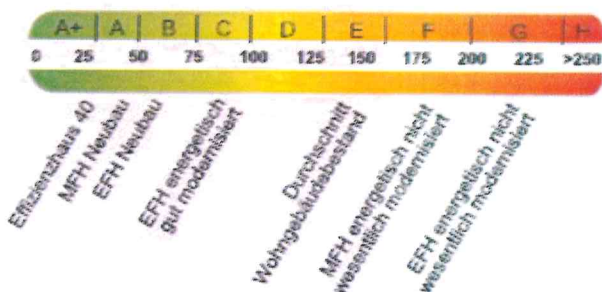
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Primärenergiefaktor	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh / (m ² a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis					Heizung	Warmwasser	Kennwert
Fernwärme	01.01.2020	31.12.2020	39.300	0	1,3	1,220	80	0	80
Fernwärme	01.01.2019	31.12.2019	49.200	0	1,3	1,190	97	0	97
Fernwärme	01.01.2018	31.12.2018	41.400	0	1,3	1,190	82	0	82
Fernwärme	01.01.2017	31.12.2017	59.800	0	1,3	1,130	113	0	113

Durchschnitt: 93 kWh / m² 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/(m²a) 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 20731

Kaiserstraße 32, 38100 Braunschweig

für den Abrechnungszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020 erstellt am

Berechnungsgrundlage:

Brennstoff- bzw. Energiemenge und Art :	39,30 MWh Fernwärme
Umrechnungsfaktor oder Heizwert :	1,000000
Wohn- / Heizfläche des Gebäudes :	600,58 m ²
Anzahl Wohnungen :	10
zentrale Warmwasseraufbereitung :	nein
Warmwasserverbrauch :	
mittlere Warmwassertemperatur :	° C
zugeordnete Wetterstation :	Klimafaktor für Postleitzahl 38100, Berechnung durch den Deutschen Wetterdienst
Klimafaktor im Abrechnungszeitraum :	1,220

Berechnung des Energieverbrauchskennwertes:

Gesamtenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser :	$39,30 \times 1000 = 39.300,00 \text{ kWh}$
anteiliger Energieverbrauch für die Warmwasseraufbereitung :	
anteiliger Heizenergieverbrauch für die Erzeugung Raumwärme	$39.300 \text{ kWh} - 0 \text{ kWh} = 39.300 \text{ kWh}$
Anpassung auf 12-Monatszeitraum :	$39.300 / 1000 * 1000 = 39.300 \text{ kWh}$
Klimabereinigung :	$39.300 \times 1,22 = 47.946 \text{ kWh}$
Umrechnung der klimabereinigten Heizenergie auf Quadratmeter :	$47.946 \text{ kWh/a} / 600,58 \text{ m}^2 = 80 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Energieverbrauchskennwert des Gebäudes in kWh je m ² und Jahr :	80 kWh / m² a
Energieverbrauchskennwert für die Erzeugung von Warmwasser in kWh je m ² und Jahr :	0 kWh / m² a
Energieverbrauchskennwert des Gebäudes in kWh je m ² Jahr (Heizung und Warmwasser) :	80 kWh / m² a
Durchschnittlicher Energieverbrauchskennwert der letzten 4 Jahre :	93 kWh / m² a

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	Keine Angaben
5	Heizungsanlage	Keine Angaben

Erläuterungen Energieausweis:

Allgemeine Informationen zum Energieausweis

Der Umrechnungsfaktor oder Heizwert definiert den Energiegehalt einer Brennstoffart. Die Heizwerte werden entsprechend der Angaben der Energielieferanten bzw. der Heizwerttabelle aus §9 der Heizkostenverordnung verwendet.

Die Zuordnung eines Wohnortes zu einer Wetterstation erfolgt entsprechend der Veröffentlichungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Bundesanzeiger.

Der Klimafaktor berücksichtigt die Klimabedingungen unterschiedlicher Jahre und Regionen. Die Ermittlung des Klimafaktors wird anhand des in VDI 3807 beschriebenen Verfahrens durchgeführt.

Die Ermittlung des Energiebedarfs für die Warmwasseraufbereitung erfolgt nach §9 der Heizkostenverordnung.

EnEV = Energieeinsparverordnung

Nutzung des Gebäudes

Bei der Berechnung des Energieverbrauchskennwertes wird unabhängig von der tatsächlichen Nutzung die für Wohngebäude vorzusehende Berechnungsmethode verwendet.

Energieverbrauchskennwert

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Die angegebenen Energieverbrauchskennwerte erlauben insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Grundlage für deren Berechnung ist die VDI 3807. Hierbei wird über Klimafaktoren der gemessene Energieverbrauch für die Heizung unter Berücksichtigung des verbrauchten Brennstoffes (Fernwärme, Gas, Öl, etc.) mit seinem Heizwert hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert mit Klimafaktoren umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes und es wird Ihnen ermöglicht, Ihre Energieverbräuche von Gebäuden unterschiedlicher Orte und Zeiträume miteinander vergleichen zu können. Die Berechnung des Energiebedarfs für die Warmwasseraufbereitung erfolgt nach §9 der Heizkostenverordnung. Bei Abweichung des Berechnungszeitraumes von einem 12- Monatszeitraum erfolgt die Anpassung anhand der Gradtagszahlen nach

VDI 2067. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizanlage. Kleine Werte (grüner Bereich) signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen. Dies trifft auch auf die Energieverbrauchskennwerte kleiner Gebäude zu.

Der Energieausweis im Falle eines Verkaufs oder einer Vermietung

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die dort enthaltenen Informationen werden nicht Bestandteil des Mietvertrages und stellen damit auch keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes dar - dies sollte gegenüber Mietern und Käufern deutlich gemacht werden. Um den Informationscharakter sicherzustellen, sollte der Energieausweis nicht mit dem Mietvertrag bzw. Kaufvertrag in Verbindung gebracht werden.

Hinweis Modernisierungsempfehlungen

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