

# Exposé

## Wohnung in Hildesheim

**\*\*ATTRAKTIVE, LANGJÄHRIG VERMIETETE 3 Z-  
WOHNUNG MIT LOGGIA & TG\*\***



Objekt-Nr. OM-462460

### Wohnung

Verkauf: **218.500 €**

Ansprechpartner:  
Florian Kaufmann

Stresemannstraße 15  
31135 Hildesheim  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	78,34 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	99 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive, langjährig vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Tiefgaragenstellplatz – Privatverkauf

Kapitalanlage oder Eigennutzung!

!Die Bilder sind von einer Beispielwohnung, da ein aktuelles Mietverhältnis besteht!

1. Die wichtigsten Daten im Überblick

Objektart: Gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz

Lage: Stresemannstraße, 31135 Hildesheim (Stresemann Carré)

Wohnfläche: ca. 78,34 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1979 (umfassend modernisiert/aufgeteilt ca. 2013)

Zustand: Gepflegt

Vermietung: Langjährig und zuverlässig vermietet (ungekündigt)

Gesamtkaufpreis: 218.500 €

Provision: 0% – Provisionsfreier Verkauf von Privat

2. Objekt- und Lagebeschreibung

Das Objekt (Stresemann Carré):

Die gepflegte Wohnanlage (92 Einheiten auf ca. 9.300 m<sup>2</sup> Grundstück) zeichnet sich durch eine großzügige, gärtnerisch gestaltete Innenhof-Grünanlage aus – eine geschützte Oase mitten in der Stadt.

Die Wohnung:

Die gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung bietet einen intelligenten Grundriss und hervorragende Lichtverhältnisse durch große Fensterfronten.

Loggia: Mit Blick in die gepflegte, grüne Anlage.

Parken: Fester PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (hoher Mehrwert in zentraler Lage).

Zugang: Sehr gut zugängliche Einheit (teilweise barrierearm konzipiert).

Die Lage (Hildesheim – Zentral & Attraktiv):

Absolut citynah im Städtedreieck Hannover-Braunschweig-Göttingen.

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kitas sind in wenigen Minuten erreichbar.

Anbindung: Perfekt für Pendler. Hauptbahnhof, Autobahn A7 und die Bundesstraßen B1/B6 sind schnell erreicht (schnelle Wege nach Hannover).

Freizeit: Hoher Freizeitwert durch die historische Altstadt, UNESCO-Welterbestätten und nahe Naherholungsgebiete.

3. Wirtschaftlichkeit & Kapitalanlage

Ist-Miete Wohnung: 469 € / Monat

Ist-Miete Stellplatz: 60 € / Monat

Gesamteinnahme Kalt: 529 € / Monat

Verwaltung: Professionelle Hausverwaltung. Die umlegbaren Nebenkosten werden im Rahmen der jährlichen Abrechnung solide auf den Mieter umgelegt.

#### 4. Unterlagen & Verkauf

Da es sich um einen Privatverkauf handelt, entfällt die Maklerprovision vollständig. Folgende Unterlagen liegen vor:

Teilungserklärung, aktueller Wirtschaftsplan & Hausgeldabrechnung

Energieausweis & Informationen zum Mietvertrag

Kontakt & Besichtigung:

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin (in Absprache mit den Mietern) kontaktieren Sie mich gerne.

## Ausstattung

Die gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung bietet einen intelligenten Grundriss und hervorragende Lichtverhältnisse durch große Fensterfronten.

Loggia: Mit Blick in die gepflegte, grüne Anlage.

Parken: Fester PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (hoher Mehrwert in zentraler Lage).

Zugang: Sehr gut zugängliche Einheit (teilweise barrierearm konzipiert).

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Lage (Hildesheim – Zentral & Attraktiv):

Absolut citynah im Städtedreieck Hannover-Braunschweig-Göttingen.

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kitas sind in wenigen Minuten erreichbar.

Anbindung: Perfekt für Pendler. Hauptbahnhof, Autobahn A7 und die Bundesstraßen B1/B6 sind schnell erreicht (schnelle Wege nach Hannover).

Freizeit: Hoher Freizeitwert durch die historische Altstadt, UNESCO-Welterbestätten und nahe Naherholungsgebiete.

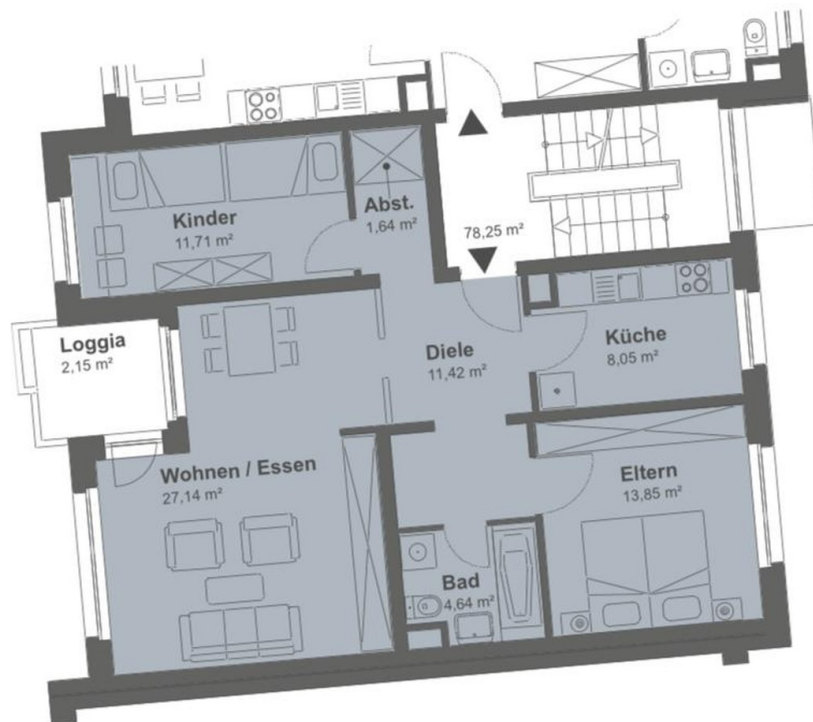
#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	104,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



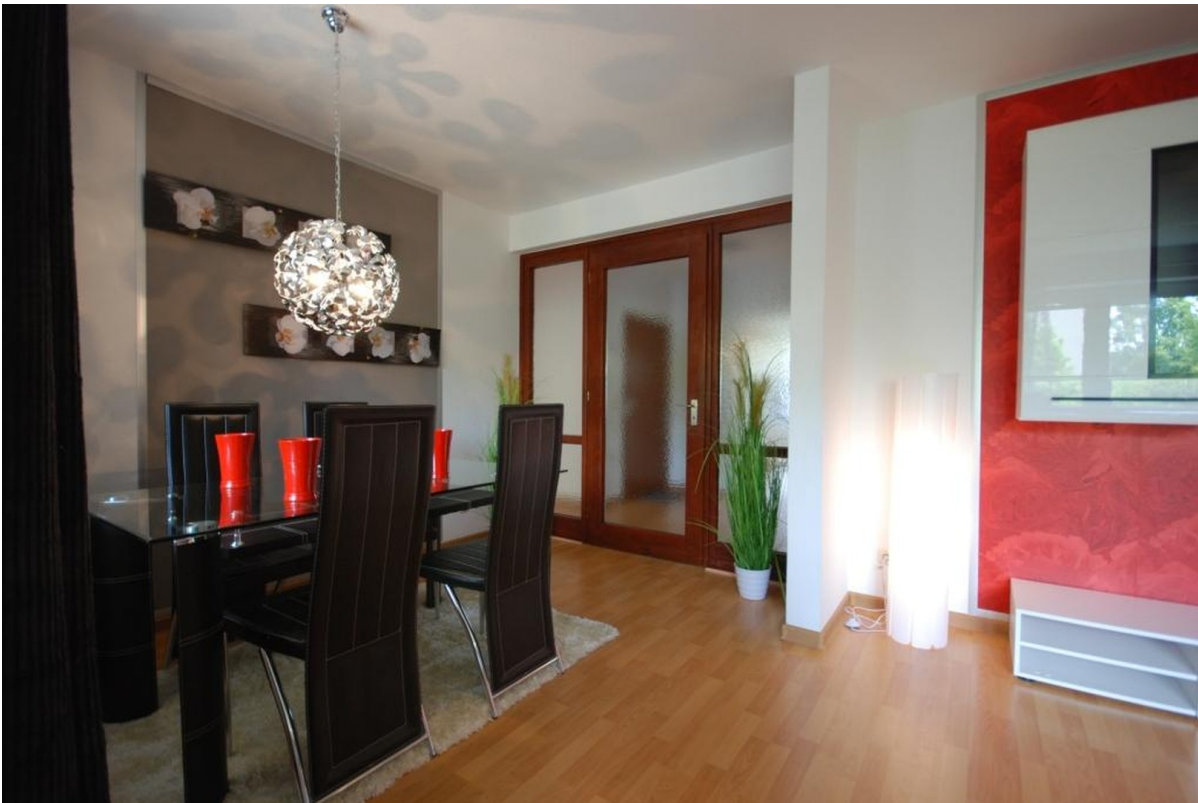
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



EXPRESS-PASS 371458 https://www.ohne-makler.net/immobilie/462460

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. **08.08.2020**

Gültig bis: **21.07.2033** Registrierungsnummer: NI-2023-004643835 1

### Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Stressmannstraße 5-15	
	31135 Hildesheim	
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	1979	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1</sup>	2019	
Anzahl der Wohnung	48 (Wohnfläche: 3961,0 m <sup>2</sup> )	
Gebäudefläuchte (A <sub>10</sub> )	4753,2 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 42 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>1</sup>	Fernwärme	
Wesentliche Energieträger Warmwasser	Fernwärme	
Erneuerbare Energien	Art	Verwendung
Art der Lüftung <sup>1</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gebläse/Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Anlagen <sup>1</sup>	Anzahl: <input type="checkbox"/> Nachweis: <input type="checkbox"/> Fälligkeitsdatum der Inspektion: <input type="checkbox"/> Sonstiges (bitte angeben): <input checked="" type="checkbox"/>	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <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 **Bezugswerte** dient die energetische Gebäudemerkmal nach dem GEG, die sich in der Regel von dem allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheiden. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 8). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsmöglichkeiten (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 2** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch:  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgt (bitte angeben):

#### 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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung):  
 Dr. Johannes Less  
 Architekt  
 Luchter 8  
 17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers  
 Ausstellungsdatum: **21.07.2023**

Datum des angegebenen GEG: gegebenenfalls angewandtes Änderungsprotokoll zum GEG  
 Maßgebend: gültig.  
 Klimazonen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Nur im Falle des T 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auszuweisen  
 bei Flächenweise Begriffe der Übergangszeit

# Exposé - Galerie

EXPRESS-PASS 371458 https://www.express-pass.de

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: N-2023-004643835 2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

**Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>**

Primärenergiebedarf  Grenzwert nach DIN V 4708 und DIN V 4709  
 Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
 Grenzwert nach DIN V 18599

Endenergiebedarf  Grenzwert nach DIN V 4708 und DIN V 4709  
 Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
 Grenzwert nach DIN V 18599

Erneuerbare Energien  Grenzwert nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)  
 Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
 Grenzwert nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz  eingehalten

Energiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 1 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichtenergie
	%	%
	%	%

**Maßnahmen zu Einsparung<sup>3</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten

Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichtdeckung  %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises nur bei Neubau  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 60 Absatz 2 GEG (EFH, Einfamilienhaus, MFH, Mehrfamilienhaus)

EXPRESS-PASS 371458 https://www.express-pass.de

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: N-2023-004643835 3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 20,04 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch  
104,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch  
73,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 104,50 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (gültig)	Anteil Heizung (gültig)	Klimafaktor
01.01.2022	31.12.2022	Fernwärme	0,7	465 405,0	126 752,0	338 653,0	1,17	
01.01.2021	31.12.2021	Fernwärme	0,7	465 410,0	126 752,0	338 658,0	1,05	
01.01.2020	31.12.2020	Fernwärme	0,7	429 620,0	126 752,0	302 868,0	1,18	

### Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

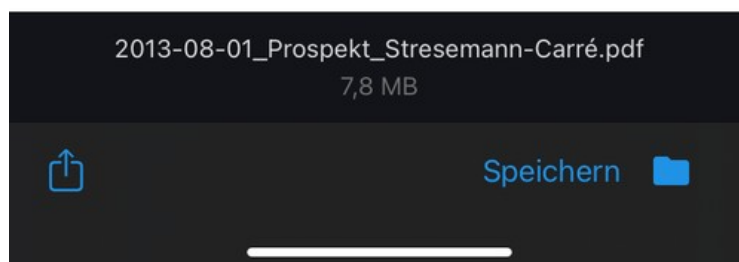
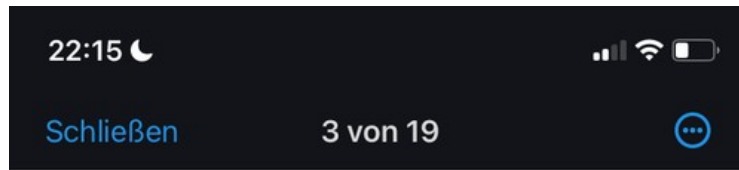
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### 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<sub>n</sub>) nach dem GEG, 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls nach Leistungsanforderung: Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

