

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Schleswig

**\*\* 695 € warm \*\* Highlight Altstadt Dom- & Schleiblick  
Hafen - 2-Zi-DG.Whg im Neubau-DG**



Objekt-Nr. OM-462702

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **615 € + NK**

Ansprechpartner:  
Familie Althoff

Hafenstraße 7  
24837 Schleswig  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1580	Summe Nebenkosten	80 €
Etagen	1	Mietsicherheit	1.845 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	50 €	Etage	2. OG
Heizkosten	30 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei Interesse kontaktieren Sie uns oder schicken Sie uns eine Nachricht mit Ihrer Bewerbung via WhatsApp an 0175-3380056 \*\*

Sie suchen das Besondere?

Hier finden Sie eine Neubau-Wohnung in einem neu errichteten Dachgeschoß auf einem historischen Altbau in der Schleswiger Altstadt mit Blick hoch oben über die Dächer zur Schlei und zum Dom.

vor einigen Jahren wurde die Außenhülle des historischen Hauses sehr aufwendig komplett saniert und mit Respekt vor dem Alter des Hauses gestaltet.

Ein komplett neuer Dachstuhl, energetische Dämmung, erneuerte Hauptelektrik, Vorbereitung für Glasfaser, neue Fassade, neu gestalteter Hofplatz. Außerdem wurde die Heizung durch eine energieeffizienten Zentralheizung nach aktuellem Energiestandard ersetzt und der neue Dachstuhl zu Wohnungen ausgebaut.

Nur 2 Minuten zu Fuß zum Hafen, zum Dom, zum Holm.

In die Innenstadt geht man gerade wenige Minuten und mit dem Auto ist man umgehend auf den umliegenden Straßen Richtung Autobahn.

## Ausstattung

Betreten werden die Wohnungen in einem Flurbereich von dem das Duschbad mit großem Dachfenster abgeht. Der offene Wohn- und Kochbereich ist fast 20 m<sup>2</sup> groß und hat eine große Gaube mit zwei doppelflügeligen Fenstern. Die Fenster reichen bis zur Decke und fluten das Zimmer mit Licht.

Die Gaube geht über die komplette Wand, sodass die Wohnküche fast keine Dachschräge hat und der Grundriss großzügig wirkt. Die Wohnungen hat ca. 41 m<sup>2</sup> - aber durch den optimalen Grundriss und die großen Gauben fühlt man sich auch überaus wohl, wenn man eigentlich 50 m<sup>2</sup> sucht. Der eigene Dachboden bietet zusätzliche Abstellfläche.

Ein ca. 200 Jahre alter Holzbalken aus dem alten Dachstuhl verbindet Historie mit der modernen Küche. Die stylische Küche vom Küchenbauer wurde eigens für die Wohnung geplant und mit schwarzen Elementen modern abgesetzt.

Mit Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug und Kühlschrank mit Eisfach lässt es an Komfort keine Wünsche offen.

Weiter geht es ins Schlafzimmer – Es bietet trotz Dachschrägen Platz für ein großzügiges Bett und einen Schrank. Ebenfalls mit einer Gaube ausgestattet bietet es außerdem Platz für einen Schreibtisch am Fenster mit traumhaften Blick auf die Schlei!

Die Fußböden sind mit hochwertigen Vinyl in Holzdielenoptik ausgelegt.

Das Duschbad hat ein großes Dachfenster, einen LED-Spiegel, sowie WC und eine Dusche mit Glastür. Im Bad ist Platz für Ihre Waschmaschine und sogar für einen Trockner vorgesehen.

Die Wohnung hat einen geräumigen Spitzboden als Abstellraum mit eigenem Zugang aus der Wohnung heraus. Im Hof befindet sich ein Abstellraum in dem gemeinschaftlich Fahrräder untergestellt werden können.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Haustiere: Nein

Makleranfragen: NEIN

## **Lage**

Die Schleswiger Altstadt ist in Schleswig eine traumhafte Wohngegend. Ruhig in den beschaulichen Gassen gelegen. Direkt an der Altstadt liegt sowohl der Holm und der Hafen, als auch die Schleswiger City - alles in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar!

Die A7 ist in ein paar Minuten über die Umgehungsstraßen erreichbar.

Supermärkte und Discounter und die komplette Infrastruktur - . Ebenso Schulen und Kindergärten, sowie Freizeitangebote!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



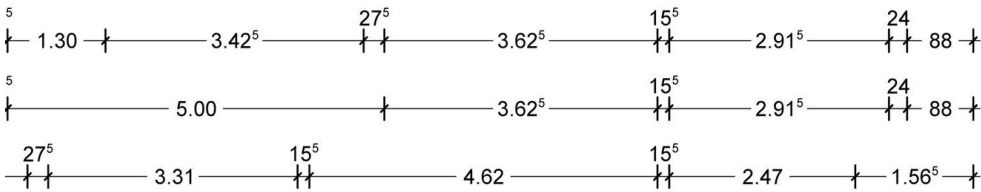
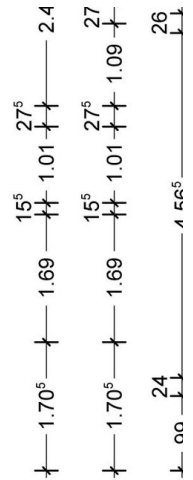
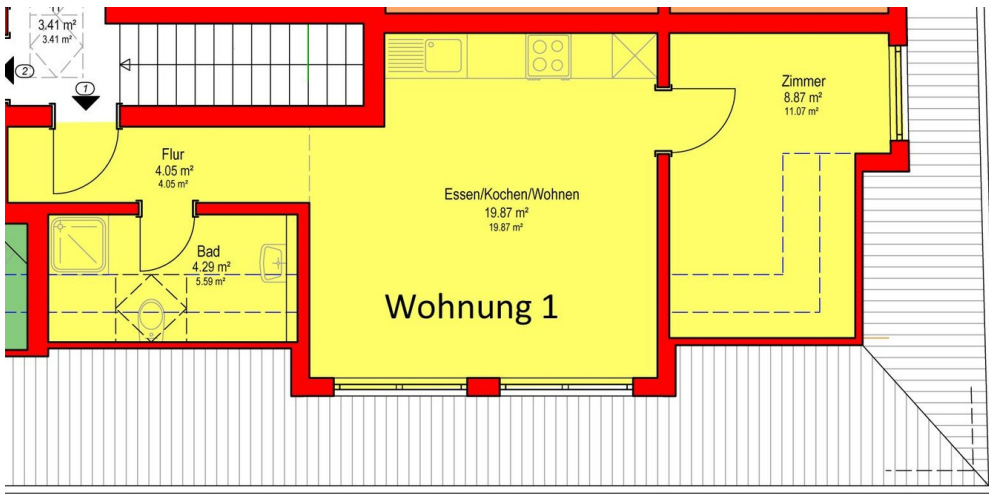
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013


Gültig bis: **09.10.2029**

Registriernummer <sup>2</sup>

SH-2019-002914350

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Hafenstr.7, 24837 Schleswig		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1800		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	731,8 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> 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 der EnEV, 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).

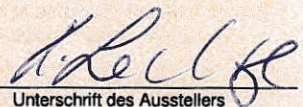
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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:

Knut Ledtje  
Schornsteinfegermeister  
Julius-Petersen-Platz 13  
24837 Schleswig

10.10.2019  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

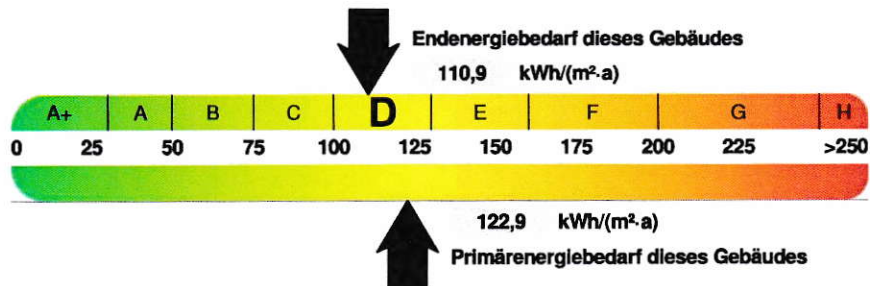
Registriernummer <sup>2</sup>

SH-2019-002914350

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 27,6 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 122,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 74,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 0,89 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

110,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

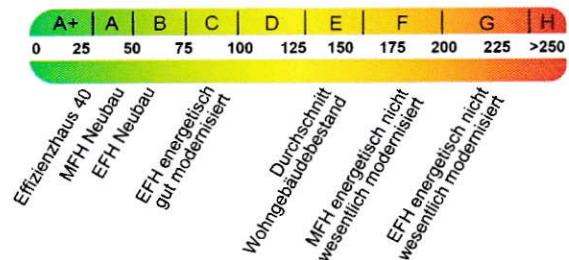
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus