

# Exposé

## Penthouse in Geestlans - Langen

### Penthouse - Oase mit umlaufender Dachterrasse **PROVISIONSFREI !**



Objekt-Nr. OM-471123

**Penthouse**

Verkauf: **249.000 €**

27607 Geestlans - Langen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	97,97 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	317 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohlfühl-Oase im Penthouse

(mit Tiefgaragenstellplatz)

PROVISIONSFREI !

Es gibt viele Gründe, sich für diese Immobilie zu interessieren, z.B.

- Als Wohlfühl-Oase zur eigenen Nutzung mit großzügigem Raumangebot in gepflegtem Ambiente
- Als Renditeobjekt für zukünftige Vermietung mit exzellenten Vermietungsaussichten
- Als Investition in die Zukunft der Kinder oder Enkelkinder o. a.

Die 3-Zimmer-Penthouse-Wohnung ohne jeglichem Renovierungsstau befindet sich im

3. Obergeschoss eines sehr gepflegten 7-Parteieneingangs und bietet mit einer gehobener Ausstattung, inklusive geschmackvollem Bodenbelag und einer modernen Einbauküche in hellen, großzügigen Zimmern garantierte Wohlfühlatmosphäre.

Die 97,97 m<sup>2</sup> umfassen Wohnzimmer mit Ess-Ecke, Schlafzimmer, Kinderzimmer (Büro), Bad mit Fenster, Gäste-WC und Küche mit moderner Ausstattung.

Von allen Zimmern gelangt man durch die raumhohen Fenster / Türen auf die komplett umlaufende Dachterrasse, auf der man entweder vor der Küche den Kaffee in der Morgensonne oder vor dem Wohnzimmer die Nachmittags- und Abendsonne oder den weitreichenden Blick über die Stadt Geestland bis hin zum Containerhafen genießen kann. Ein idealer Ort für entspannte Stunden.

Ein Fahrstuhl ist in diesem Gebäude nicht vorhanden.

## Ausstattung

Wohnfläche: ca. 97,97 m<sup>2</sup>

(3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC)

Zustand: Sehr gepflegt, gehobene Ausstattung

Einbauküche inklusive

Eigener Tiefgaragen-Stellplatz

Fahrradgemeinschaftskeller

9m<sup>2</sup> eigener Kellerraum, Kinderwagen-Stellfläche

Eine Videoanlage überwacht die Hauseingangstür.

Hausgeld: günstige 317,00 € monatlich

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Im Hausgeld enthalten ist u.a. die Objektverwaltung, Gehweg-, Treppenhaus- und Tiefgaragenreinigung, Gartenpflege

Markise über der Terrasse

Grundsteuer B: 162,18 €

Kontakt unter +49 172 8048806

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in sehr beehrter Lage von Geestland - Langen , unmittelbar an der Stadtgrenze zu Bremerhaven.

Absolute Ruhe in verkehrsarmer Umgebung und ein erstklassiges Wohnumfeld

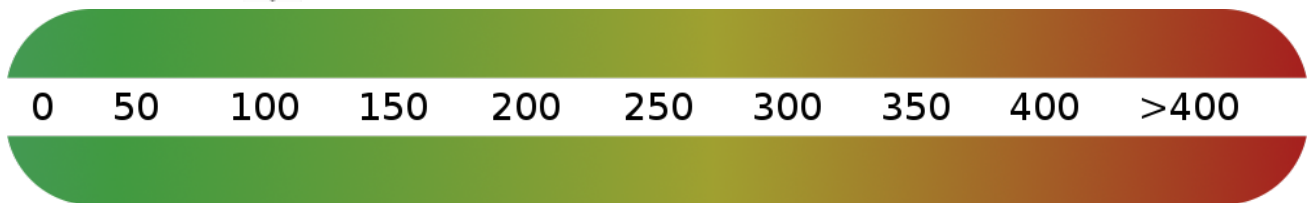
In fußläufiger Entfernung befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	105,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Süd/Westseite

# Exposé - Galerie



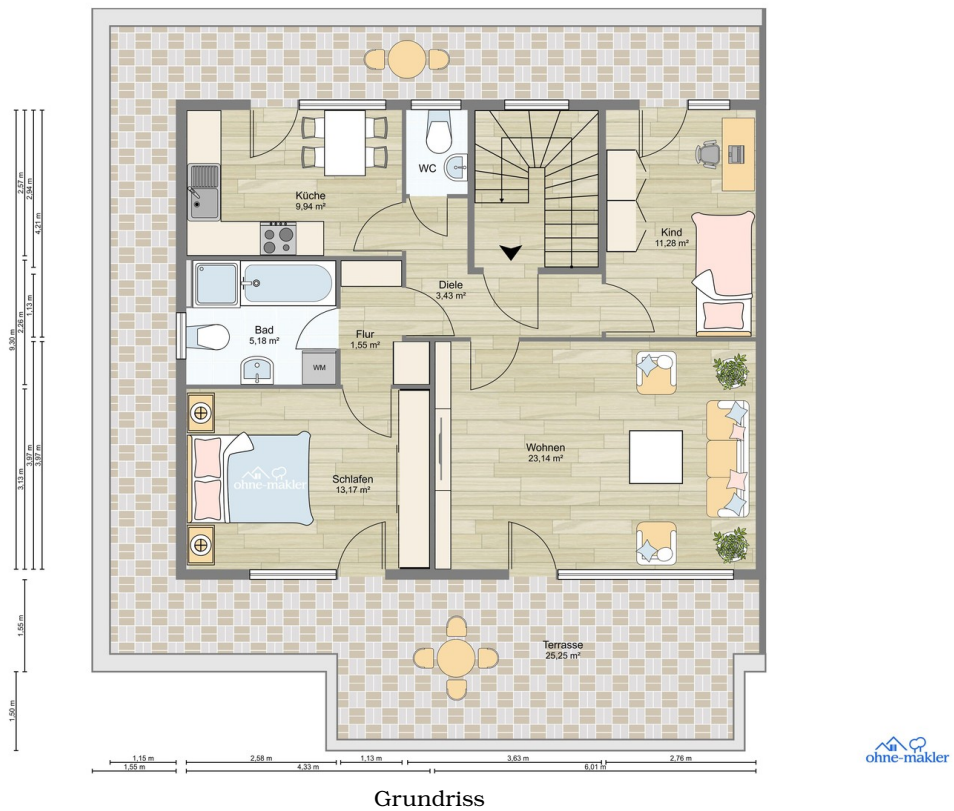
Nord/Westseite



Nordseite

Nordseite

# Exposé - Galerie



Grundriss



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essecke



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



Bad mit WaMa-Anschluss

# Exposé - Galerie



Gäste - WC



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse Süd/Westseite



Terrasse mit Markise

# Exposé - Galerie

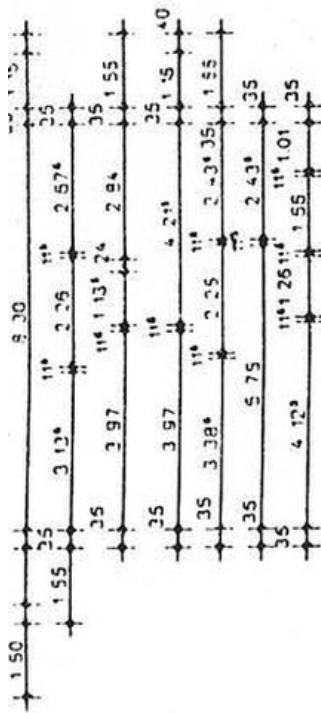


Terrasse Nordseite

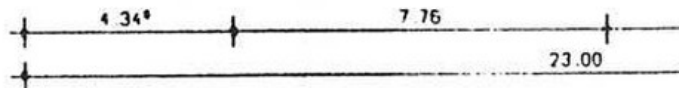
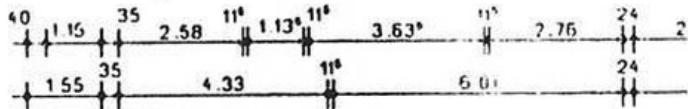
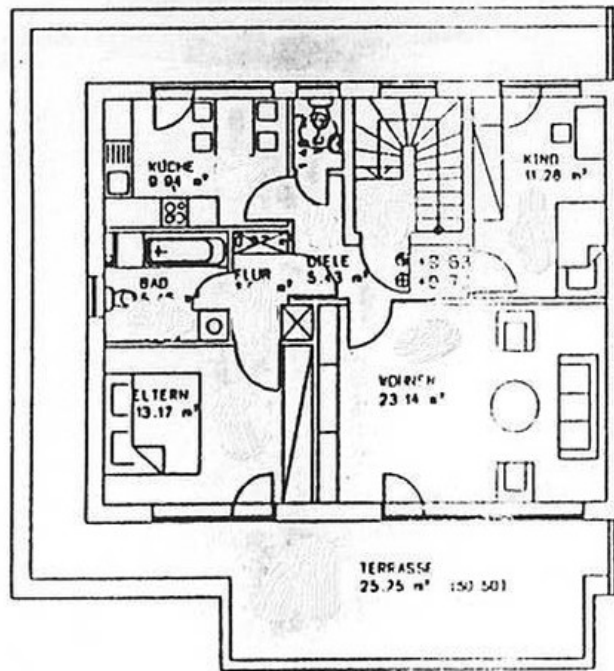


Terrasse Ostseite

# Exposé - Grundrisse

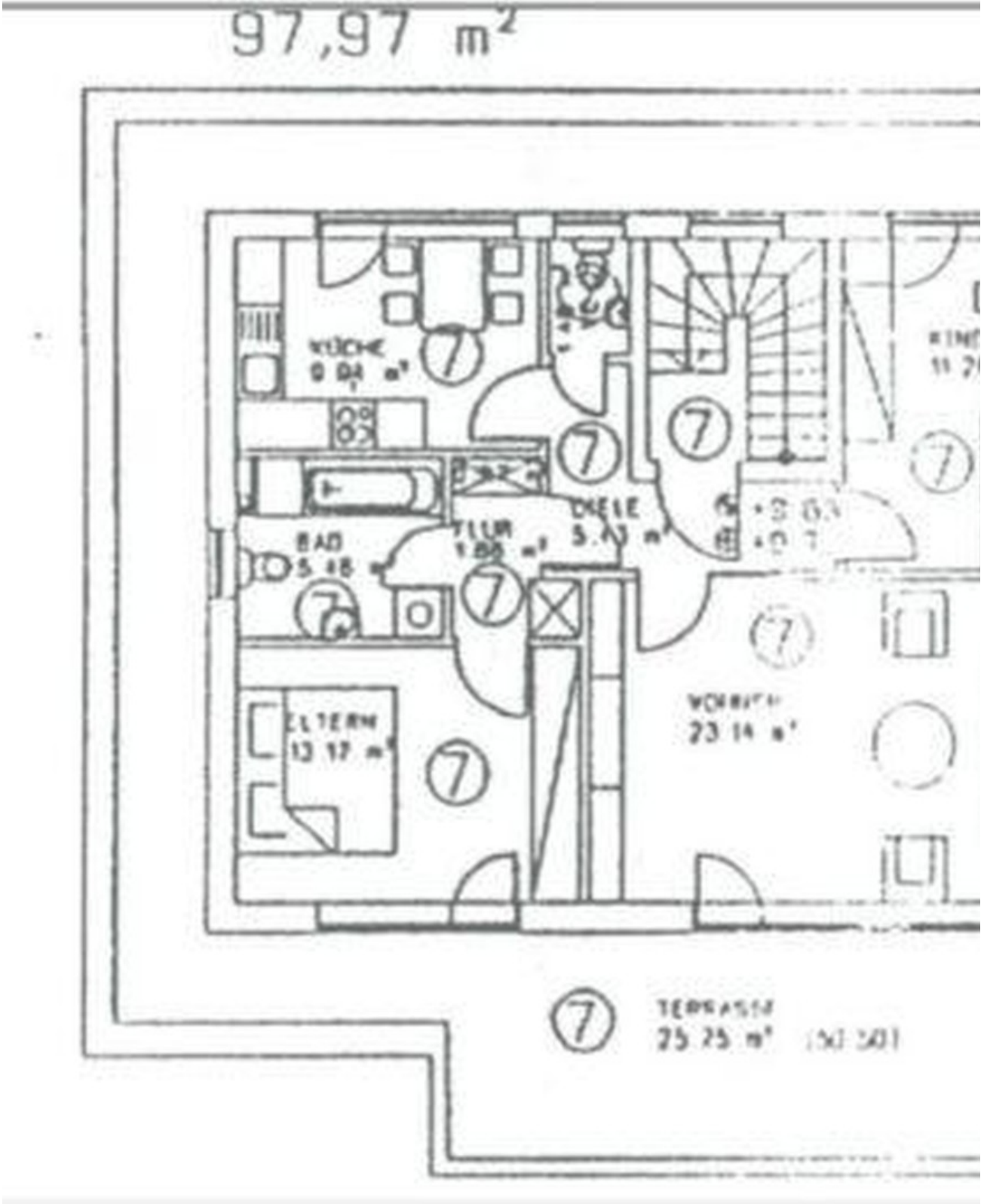


97,97 m<sup>2</sup>



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

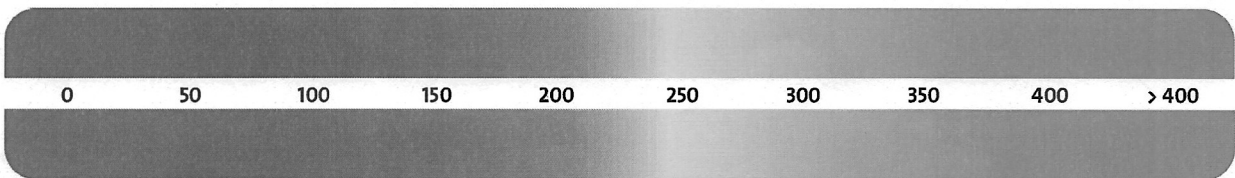
# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

### Energiebedarf



### Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV<sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

EnEV-Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle

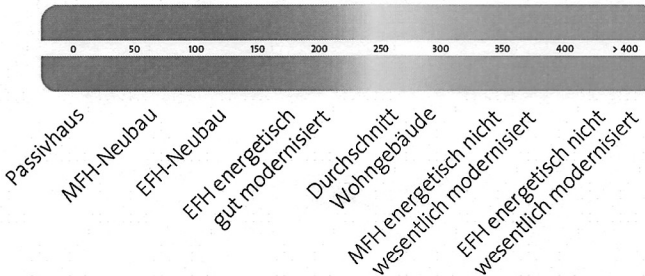
Gebäude Ist-Wert H<sub>T</sub>'  W/(m<sup>2</sup>·K)

EnEV-Anforderungswert H<sub>T</sub>'  W/(m<sup>2</sup>·K)

### Energiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



EFH = Einfamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser

### Sonstige Angaben

#### Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme:

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

#### Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

Heizung       Warmwasser

Lüftung       Kühlung

#### Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

Fensterlüftung       Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

1) Freiwillige Angabe. 2) Nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen. 3) Ggf. einschließlich Kühlung

# Energieausweis für Wohngebäude

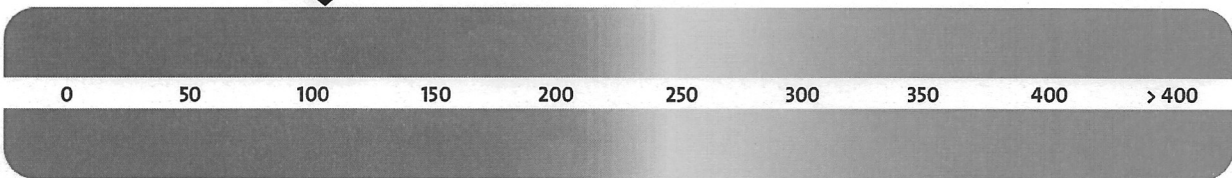
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

### Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:  
105 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



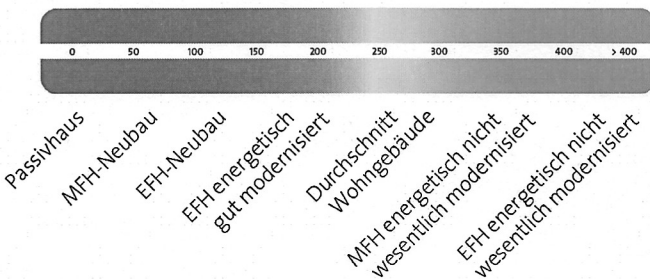
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas m <sup>3</sup>	01.01.05	31.12.05	251.066	76.105	1.07	78	32	110
Erdgas m <sup>3</sup>	01.01.06	31.12.06	242.298	64.451	1.14	84	27	111
Erdgas m <sup>3</sup>	01.01.07	31.12.07	194.870	68.516	1.20	63	29	92
Durchschnitt								105

### 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/(m<sup>2</sup>·a) 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<sub>N</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

EAW-Nr. 1119189 Kohlhofsweg 39 ; 27607 Langen

# Energieausweis für Wohngebäude

**ista**

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

08.09.2018

Gültig bis

279

Objektnummer

1119189

ista Energieausweis-Nummer

## Gebäude

Mehrfamilienhaus ohne gewerbliche Nutzung

Gebäudetyp

Kohlhofsweg 39 ; 27607 Langen

Adresse

Gebäudeteil

1999

Baujahr Gebäude

Baujahr Anlagentechnik

25

Anzahl Wohnungen

2.399,86 m<sup>2</sup>

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

Gebäudefoto  
(freiwillig)

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 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 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 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

ista Deutschland GmbH  
Karsten Seltmann  
Westringstraße 53  
04435 Schkeuditz

08.09.2008

*K. Seltmann*

Datum, Unterschrift des Ausstellers