

# Exposé

## Wohnung in Oldenburg

### 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Oldenburg-Eversten



Objekt-Nr. OM-472614

#### Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Matthias Maack

von-Thünen-Straße 32  
26131 Oldenburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,83 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	307 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine sehr gut geschnittene 4-Zimmerwohnung mit einem zusätzlichen zentralen Raum, von dem die anderen Räumlichkeiten abgehen. Die Wohnung ist damit sehr familienfreundlich und WG-tauglich. Von der Loggia blickt man in den gepflegten Gartenbereich.

In dem Hauseingangsbereich befinden sich insgesamt 3 Wohnungen. Damit ist ein ruhiges Wohnen sichergestellt. Der Immobilienkomplex befindet sich auf einem Erbbaugrundstück. Der jährliche(!) Erbbauzins beträgt nur EUR 32,95. Der Erbbauvertrag läuft noch bis zum 01. Mai 2055.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche. Neben dem Badezimmer gibt es zusätzlich noch ein Gäste-WC. Im Flur befinden sich teilweise Einbauschränke. Der Flur-, Küchen- und Badbereich ist gefliest. In den Wohnräumen befindet sich ein Laminat. Die Loggia verfügt über eine Markise und ist nach Süden ausgerichtet. Von hieraus hat man einen schönen Blick ins Grüne.

Die Wohnung verfügt im Keller über einen großen Abstellraum. Zusätzlich gibt es einen Fahrradkeller. Hinzukommt ein großer Bodenbereich in dem sich auch die eigene Heizungsanlage für die Wohnung befindet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich im schönen Stadtteil Eversten, mithin im Westen von Oldenburg. Von hieraus kommt man schnell mit dem Rad oder Pkw in die Innenstadt, aber auch zur Uni oder der Polizeischule. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist gut.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	205,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Rückansicht mit Gartenbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Loggia



Zimmer 1 zur Straßenseite

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 zur Straßenseite



zentraler Raum

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Loggia



Blick von der Loggia



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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


Gültig bis **18.11.2028**

Registriernummer<sup>2</sup>

NI-2018-002357860

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Von-Thünen-Straße 32, 26131 Oldenburg		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1962 Von-Thünen-Straße 32 - 26131 Oldenburg		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	variiert weil Heizung und Warmwasser dezentral und Wohnungsbezogen erzeugt werden)		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	361,2 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas LL, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: _____	Verwendung: _____	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <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 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

Thomas Kaulen  
Dipl. - Ing. Architekt und Energieberater  
Bürgerstraße 57A  
26123 Oldenburg

19.11.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten 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

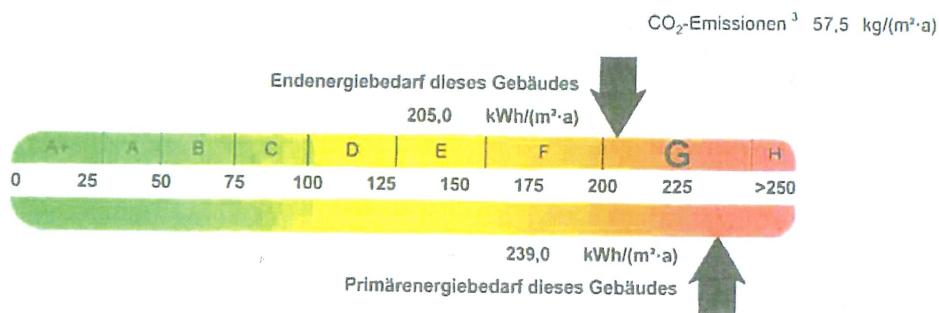
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

NI-2018-002357860

2

## Energiebedarf



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 239,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 81,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert 1,21 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,91 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)

205,0 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>

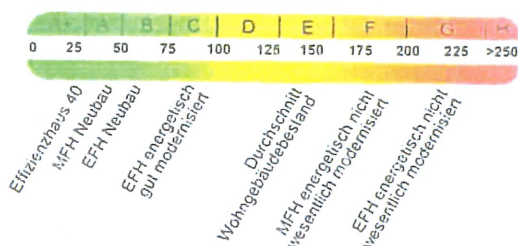
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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><sup>7</sup>: 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>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

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

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>6</sup> nur bei Neubau

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