

Exposé

Wohnung in Flensburg

Zwei Wohnungen oder attraktive Arztpraxis - Gegen Höchstgebot



Objekt-Nr. OM-290216

Wohnung

Verkauf: **230.000 €**

Ansprechpartner:
Marc Eierding

Mozartstraße 42
24943 Flensburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr | 1974 | Übernahmedatum | 01.01.2025 |
| Zimmer | 5,00 | Zustand | keine Angaben |
| Wohnfläche | 140,00 m ² | Etage | Erdgeschoss |
| Energieträger | Fernwärme | Tiefgaragenplätze | 2 |
| Übernahme | ab Datum | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gegen Höchstgebot abzugeben - € 230.000,00

Das angebotene Objekt befindet sich im Stadtteil Engelsby in Flensburg.

In dem Mehrfamilienhaus, Mozartstraße 42 ist diese Praxisfläche durch das Zusammenlegen zweier Wohnungen vor vielen Jahren entstanden. Es besteht die Möglichkeit, die Praxis mit einer Fläche von 140qm weiterzunutzen oder zwei einzelne Wohnungen gemäß der ursprünglichen Aufteilung zu erschließen.

Die Ausstattung der jetzigen Praxis ist als gepflegt zu bezeichnen. Zwei Balkone sowie große Fensterelemente bieten Raum und Tageslicht.

Bei Interesse der Fortführung als Praxis oder Gewerbefläche können Fragen zur datentechnischen Infrastruktur in einem persönlichen Gespräch erläutert werden.

Ein Rückbau zu zwei Wohneinheiten ist problemlos möglich und unterliegt keinen behördlichen Auflagen. Aufgrund der Lage im Erdgeschoss sowie der Möglichkeit eines barrierefreien Zugangs (siehe Rollstuhlrampe vor dem Haus) sind diese Wohnungen auch als senioren- oder auch behindertengerechter Wohnraum nutzbar.

Für modernisierten Wohnraum sind in diesem Stadtteil Netto - Kaltmieten in Höhe von € 12,50 pro qm zu erzielen.

Außerdem stehen zwei Tiefgaragenplätze zur Verfügung, die im Angebotspreis enthalten ist.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Barrierefrei

Lage

Die Lage des Hauses ist im bevölkerungsdichten Stadtteil von Flensburg Engelsby gelegen. Fußläufig in wenigen Minuten erreichen Sie alles. Einkaufsmarkt, Friseur, Apotheke, Speiselokale, Ärzte, Kindergärten, Schulen und mehr. Alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt.

Die Innenstadt von Flensburg ist in nur 3 Km Entfernung zu erreichen.

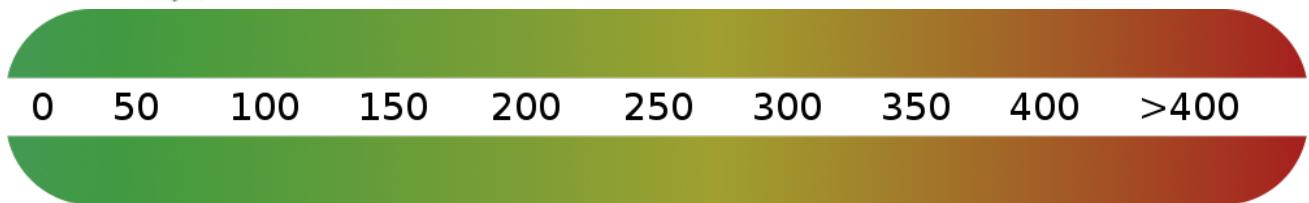
Bis zur Ostsee sind es lediglich 4 Km.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

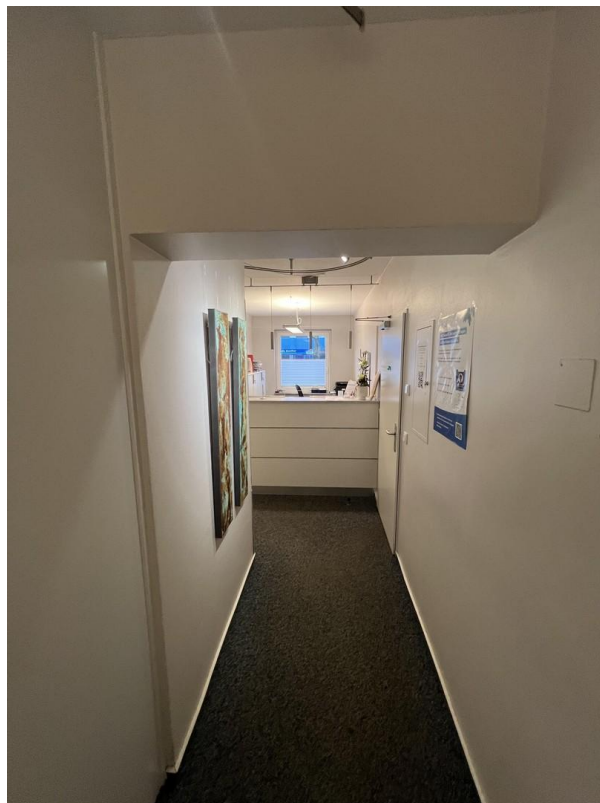
| | |
|---------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 67,60 kWh/(m ² a) |
| Warmwasser enthalten | Nein |



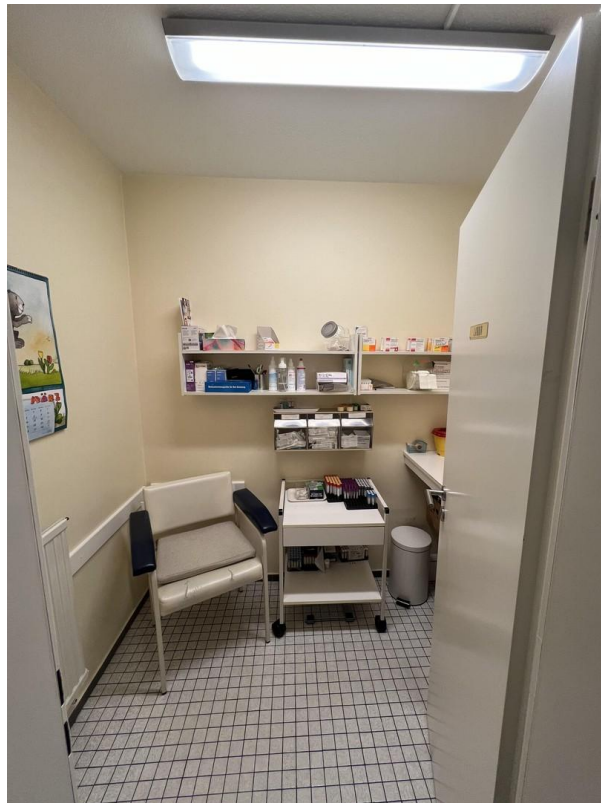
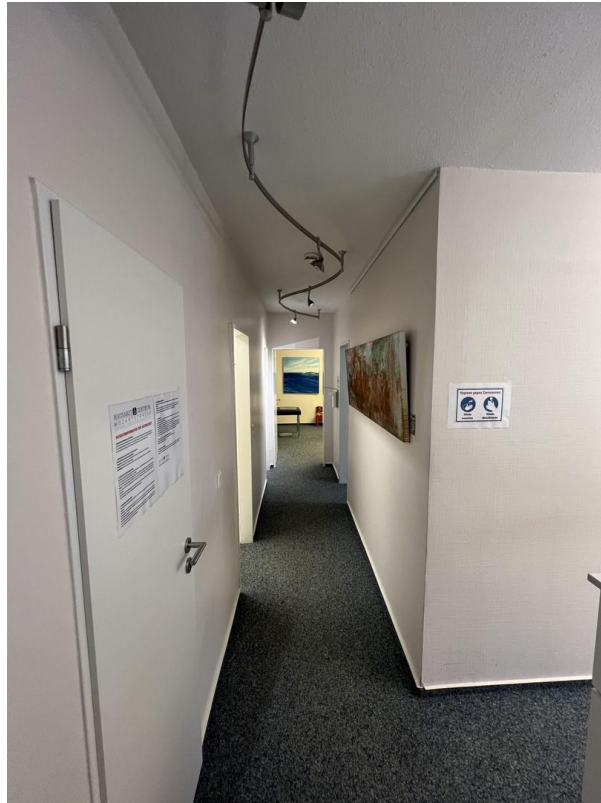
Exposé - Galerie



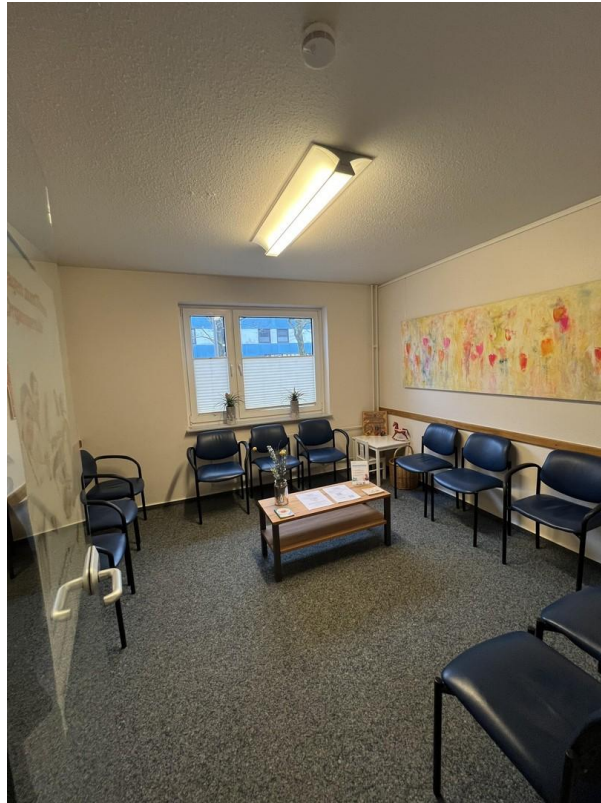
Exposé - Galerie



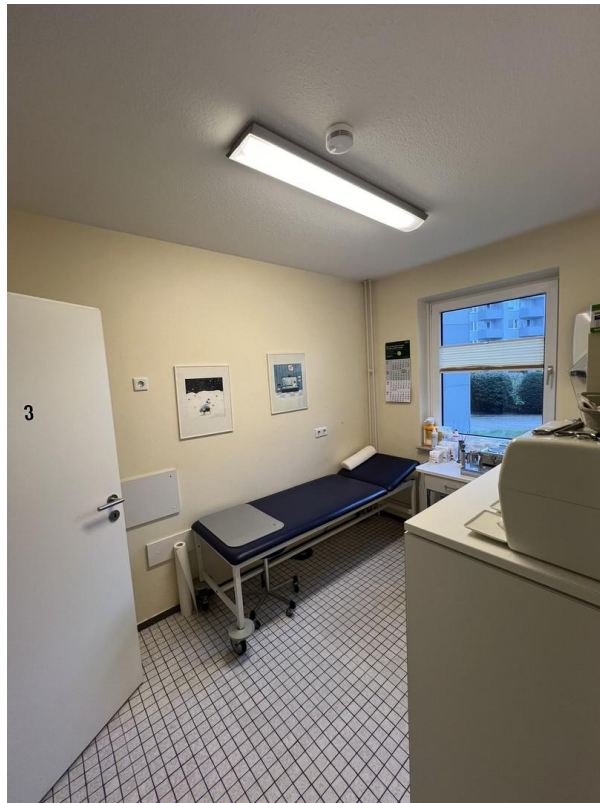
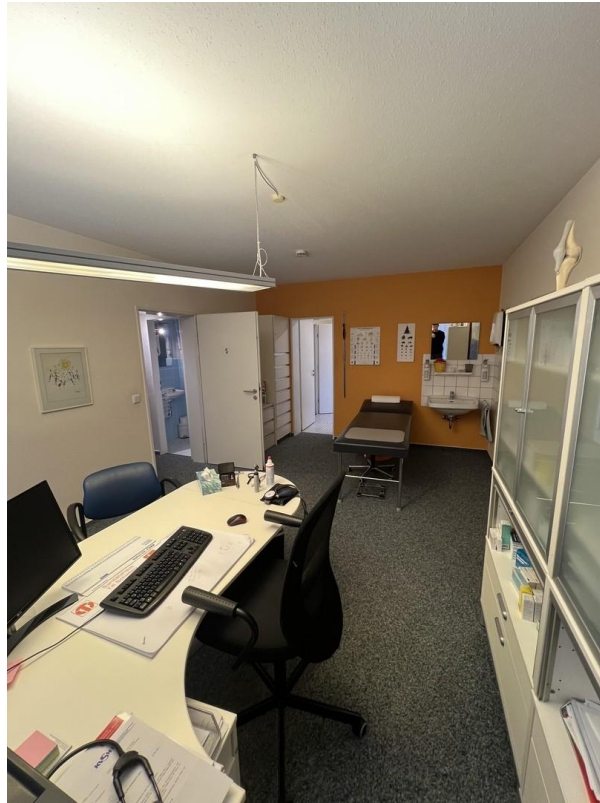
Exposé - Galerie



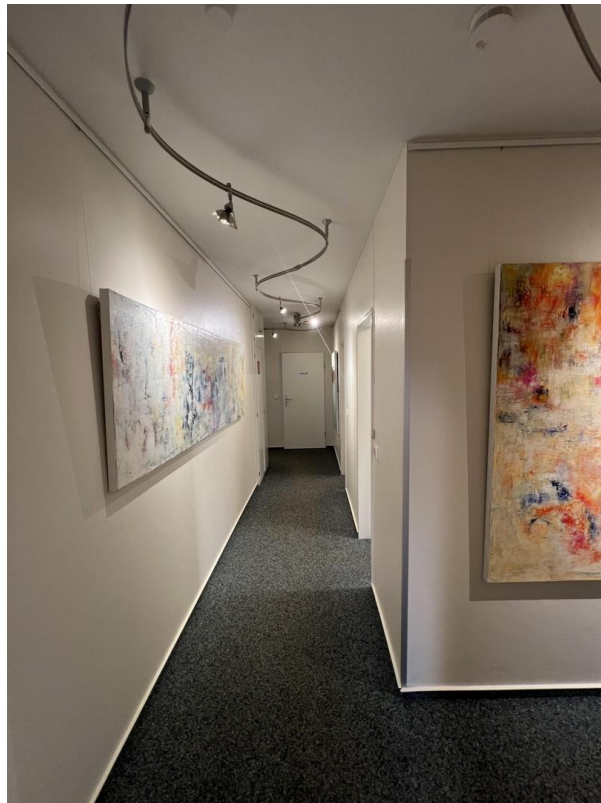
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



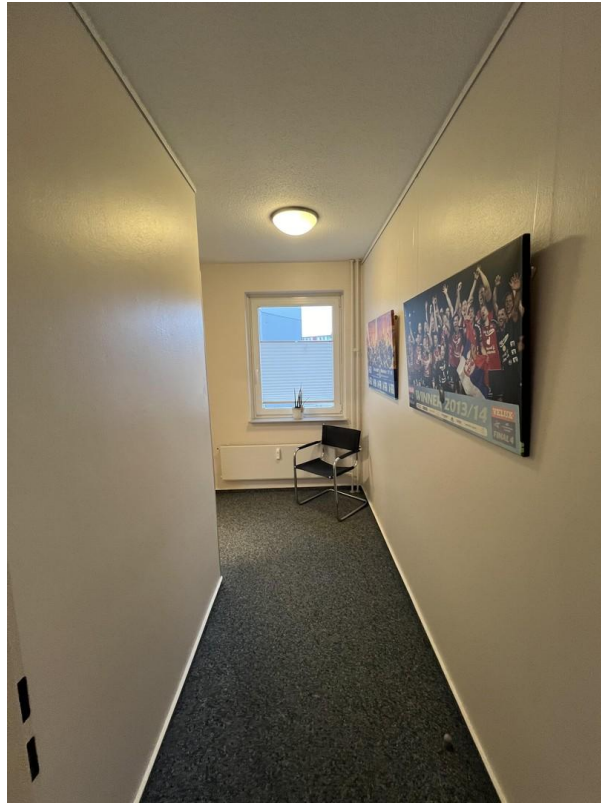
Exposé - Galerie



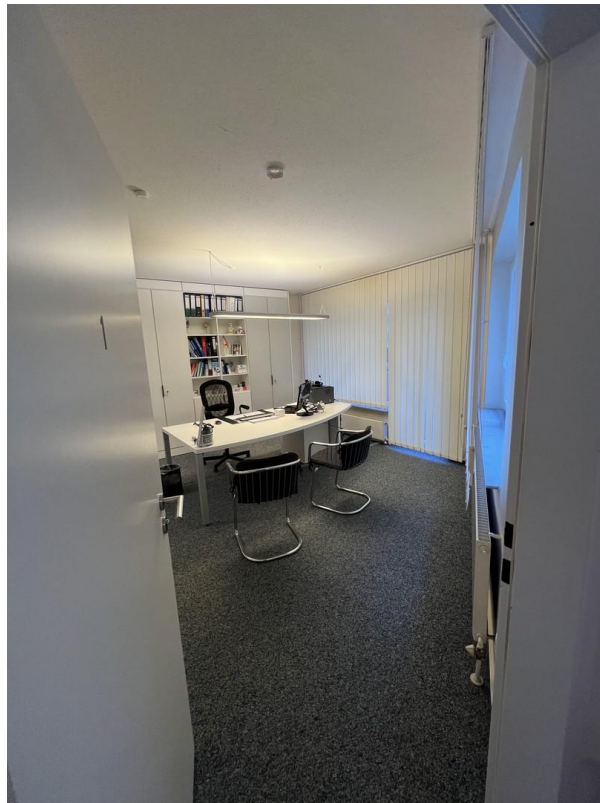
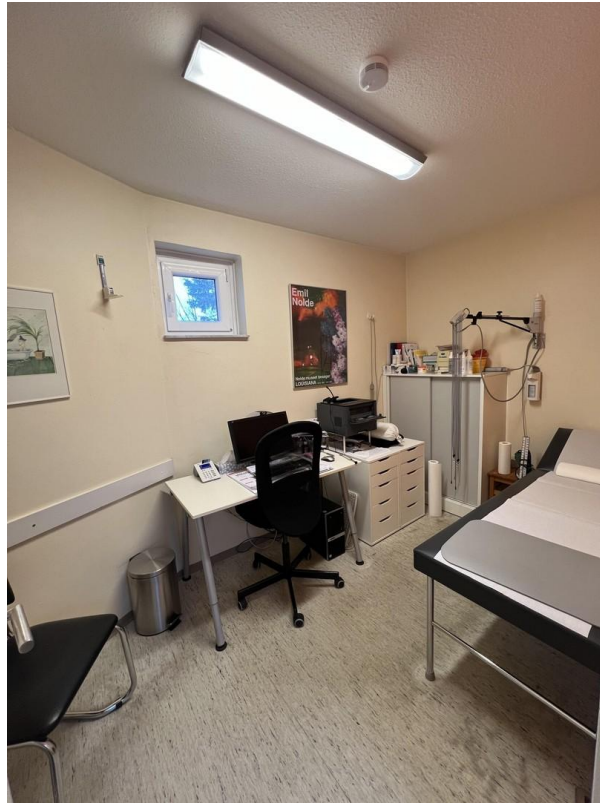
Exposé - Galerie



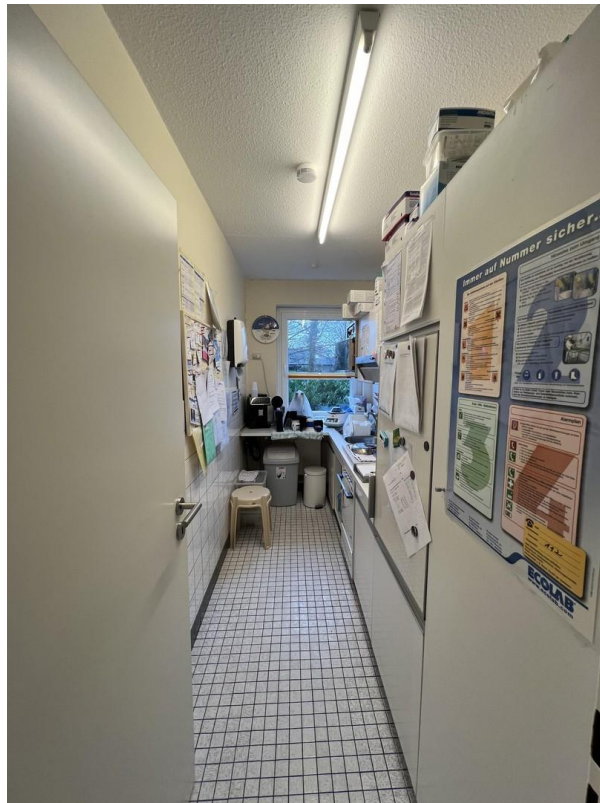
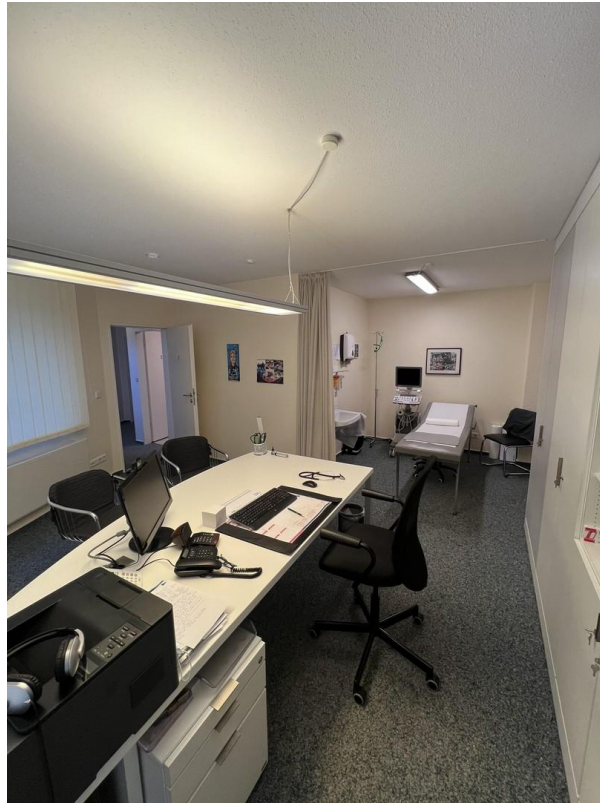
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



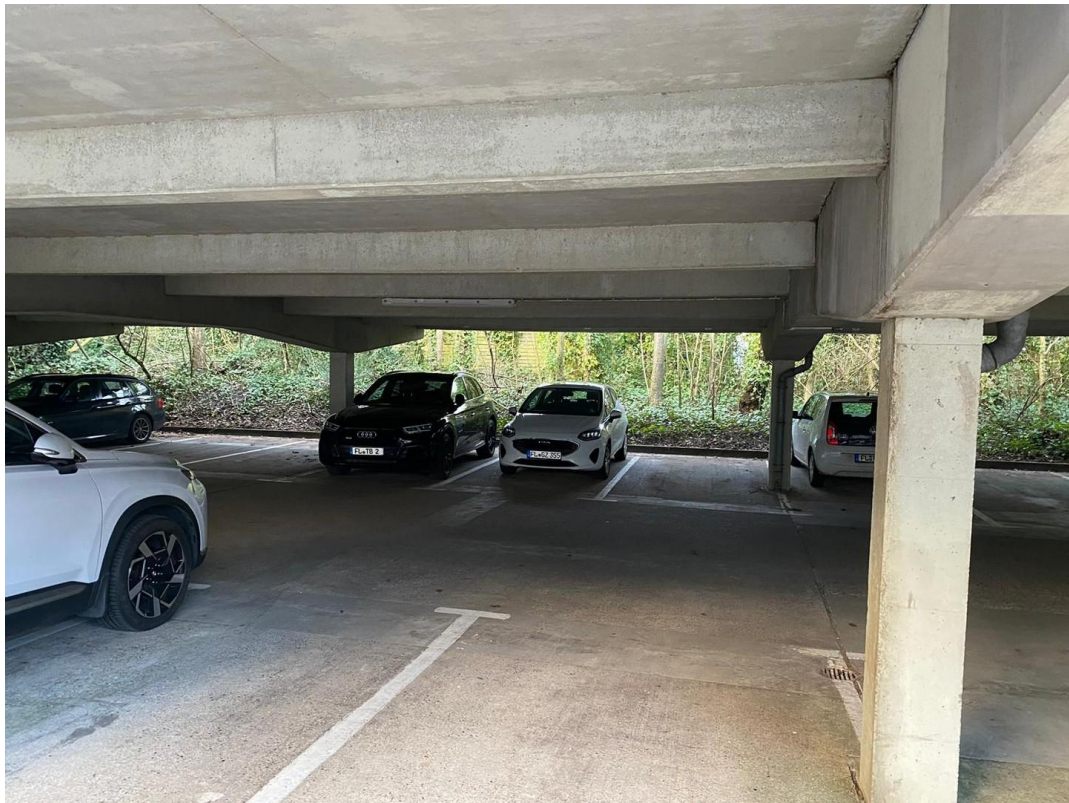
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer ² SH-2015-00064806 **2**

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Endenergiebedarf kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a) Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle ⁵ Verfahren nach DIN V 18099

Primärenergiebedarf kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a) Regelung nach § 9 Absatz 5 EnEV

Sonstige Anforderungen eingehalten Verordnungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG am verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswerte:

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswerte für die energetische Qualität der Gebäudehülle: W/(m²·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 unterschiedlicher Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Tabelle sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ jeweilige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 19 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau ⁶ nur bei Neubau

⁵ EPH: Erdwärmepumpe, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilfswort: Software, HE: Vertriebskopie 3.2.1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer ² SH-2015-00064806 **3**

Energieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

96,7 kWh/(m²·a)

↑ Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

67,7 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 96,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieerzeuger ¹ | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [BjWh] | Anteil Heizung [BjWh] | Klima-factor |
|--------------|--------------|------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------|
| 01.07.2012 | 30.06.2015 | KWK, fest | 0,70 | 3902075 | 105216 | 2849859 | 0,87 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie

Die modalwert erhaltenen Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch ein bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch: Kesselheizkörper, Warmwasser- oder Kühlwasserabzug in kWh ⁴ EPH: Erdwärmepumpe, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilfswort: Software, HE: Vertriebskopie 3.2.1

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers Registrierungsnummer² SH-2015-000664806 4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen *

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzel- maß- nahme | (freiwillige Angaben) geschätzte Anschaffungs- kosten pro eingesparter Kilowatt- stunde Energie |
|-----|---------------------------|--|---|-------------------------------------|---|
| 1 | Heizungsanlage | Hydraulisch Abgleichen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 2 | Kellerdecke / Bodenplatte | Dämmung 4 cm WLG 035 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaussere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: SV Dipl.-Ing. Klaus Herrmann

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Redigiert: Software, H5 Vertriebsknoten 2.2.4

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: 28.09.2025 Registrierungsnummer² SH-2015-000664806 1

Gebäude

| | |
|---|--|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus |
| Adresse | Bramstr. 1, Mörzstr. 38-44, 24943 Flensburg |
| Gebäudedetail | Gesamtes Gebäude |
| Baujahr Gebäude ³ | 1973 |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 1973 |
| Anzahl Wohnungen | 206 |
| Gebäudenutzfläche (A _n) | 13.165,2 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵ | KWK, fossil |
| Erneuerbare Energien | Art: Verwendung: |
| Art der Lüftung / Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterrückführung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung |
| 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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den angegebenen 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 beigefügt (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 Gebäudedetail. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:
SV Dipl.-Ing. Klaus Herrmann
Dachboden 17
24159 Kiel

28.09.2015
Ausstellungsdatum

Klaus Herrmann
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuhilfenahme § 17 Absatz 4 Satz 4 und § 6 EnEV bei dem Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach dem Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Bei nicht rechtzeitiger Zuhilfenahme § 17 Absatz 4 Satz 4 und § 6 EnEV bei dem Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach dem Eingang nachträglich einzusetzen. ⁴ Bei nicht rechtzeitiger Zuhilfenahme § 17 Absatz 4 Satz 4 und § 6 EnEV bei dem Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach dem Eingang nachträglich einzusetzen. ⁵ Bei nicht rechtzeitiger Zuhilfenahme § 17 Absatz 4 Satz 4 und § 6 EnEV bei dem Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach dem Eingang nachträglich einzusetzen.

Redigiert: Software, H5 Vertriebsknoten 2.2.4

Exposé - Grundrisse

