

Exposé

Wohnung in Flensburg

Gewerbefläche in guter Lage



Objekt-Nr. OM-290216

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

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 - Preisvorstellung € 299.000,00

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.

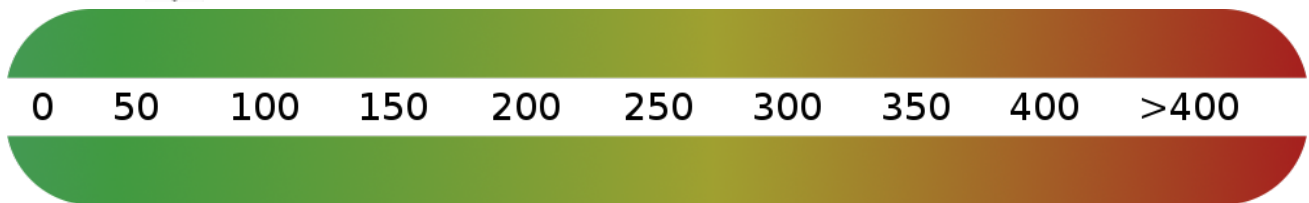
Bis zur Ostsee sind es lediglich 4 Km.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

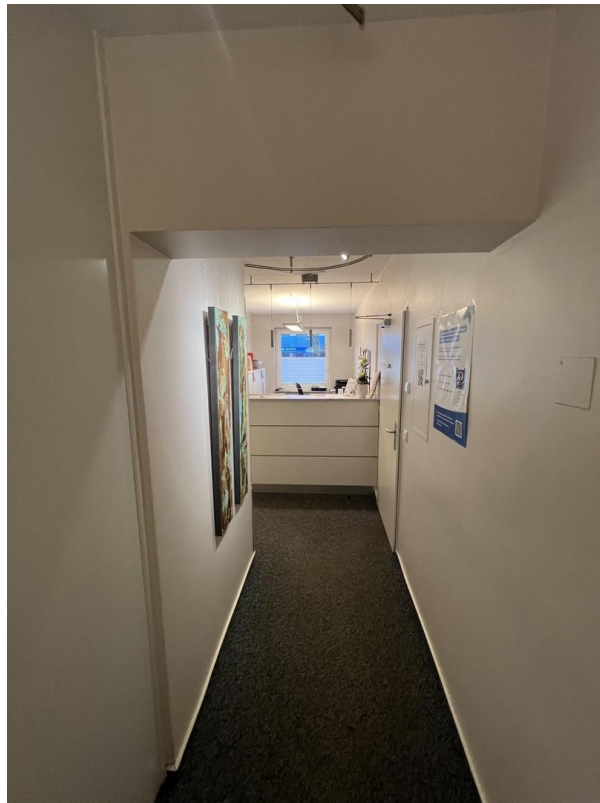
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	67,60 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



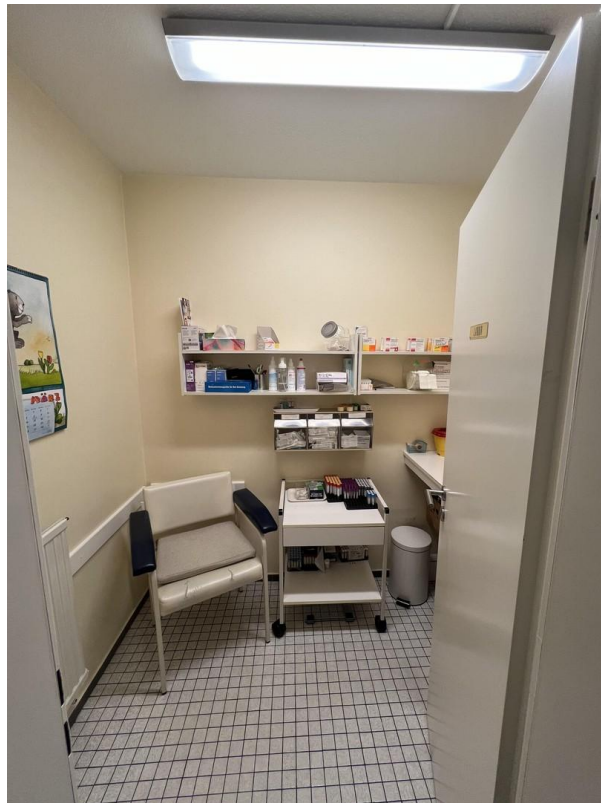
Exposé - Galerie



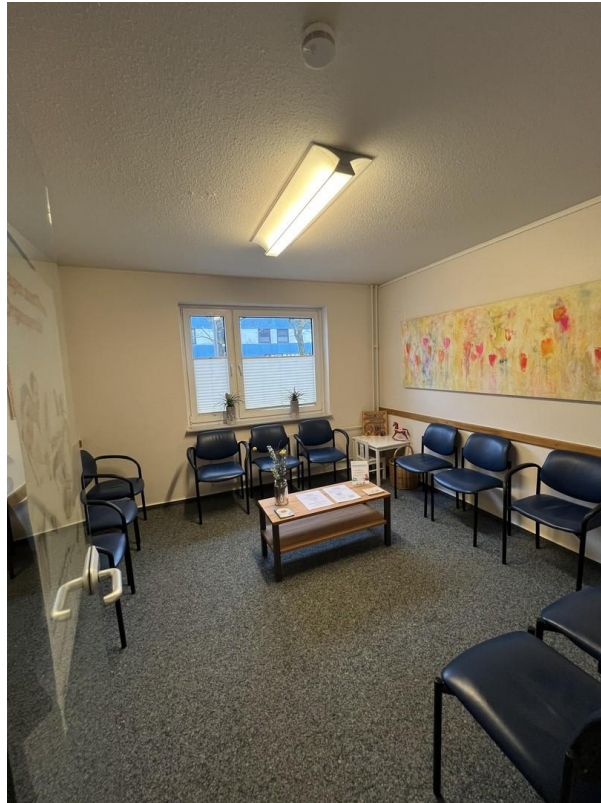
Exposé - Galerie



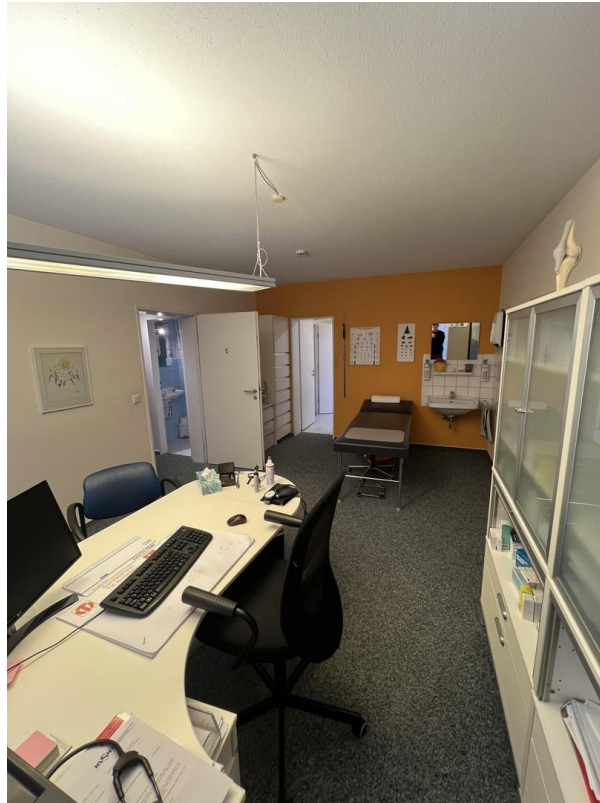
Exposé - Galerie



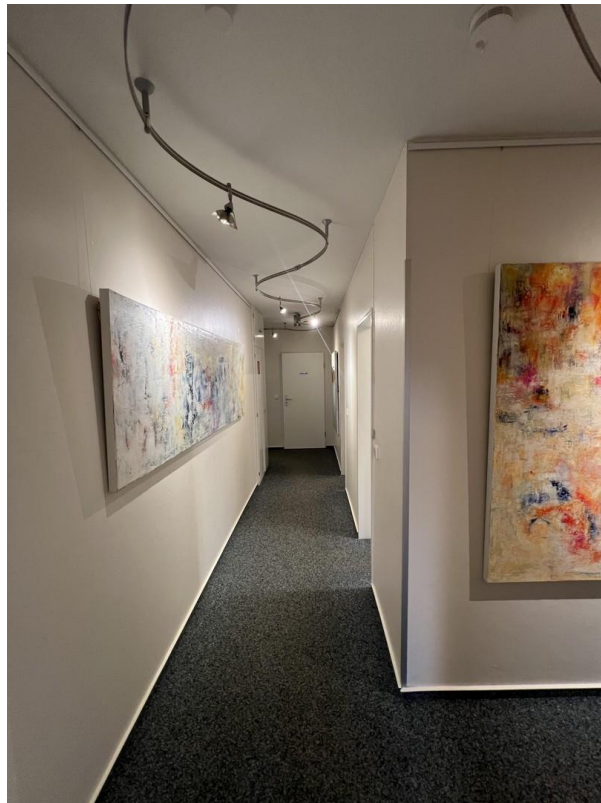
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



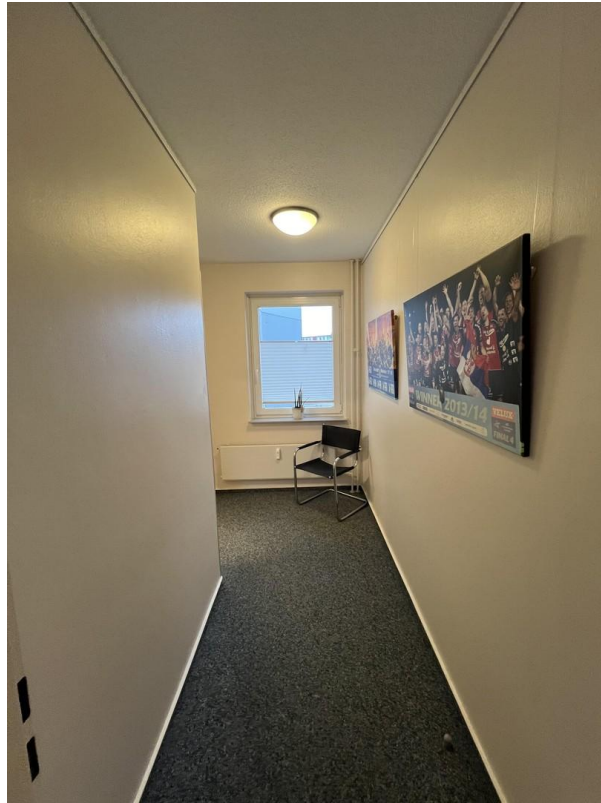
Exposé - Galerie



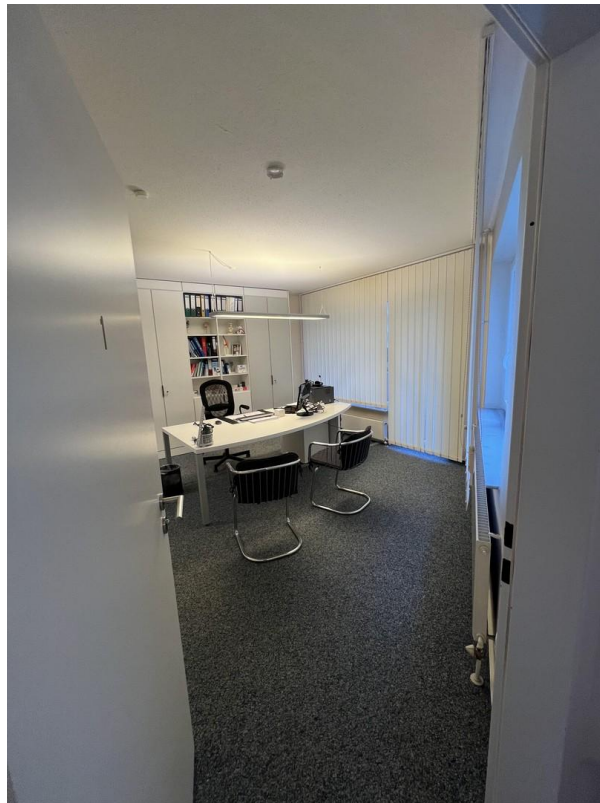
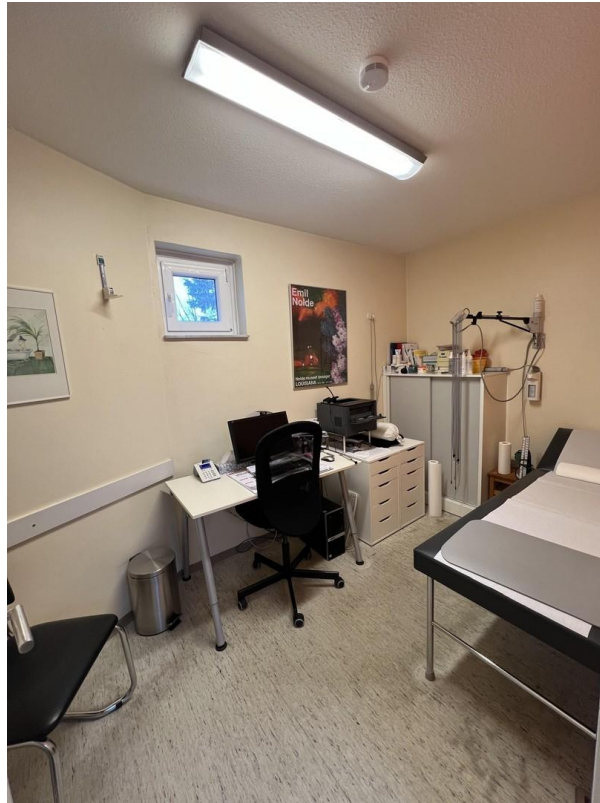
Exposé - Galerie



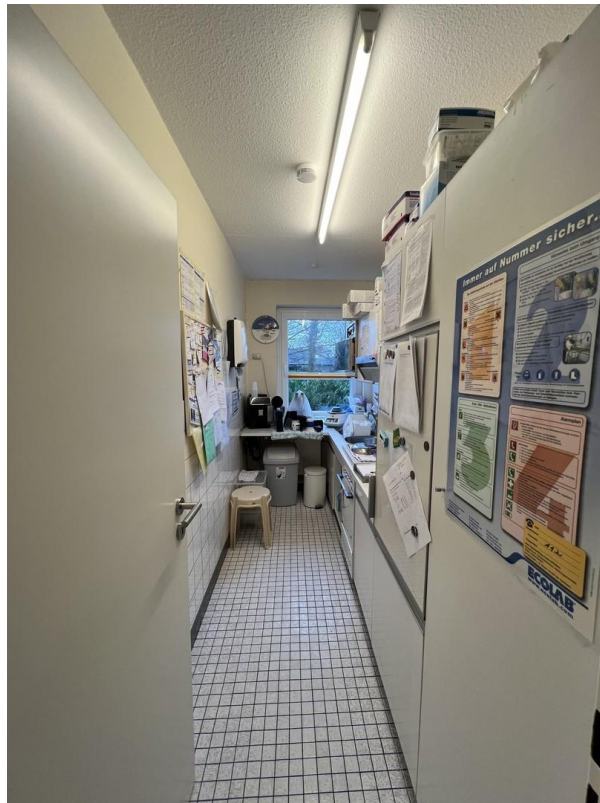
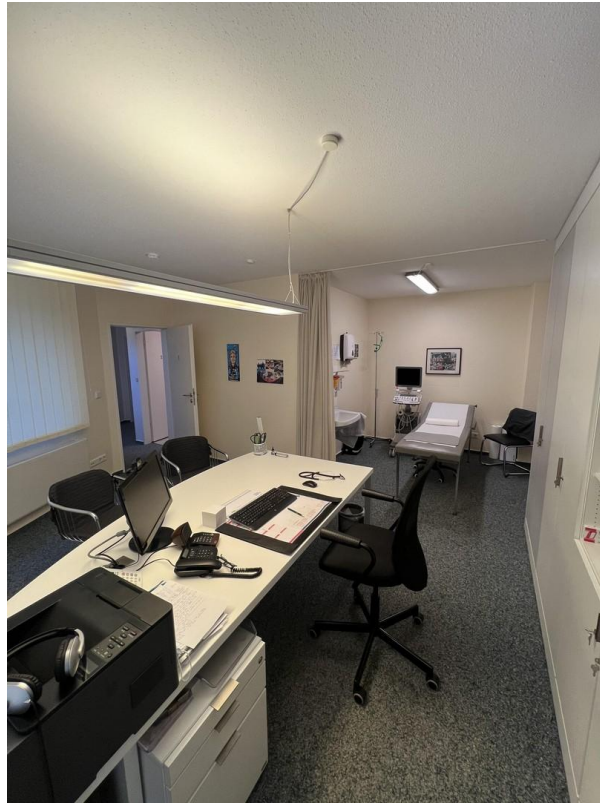
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



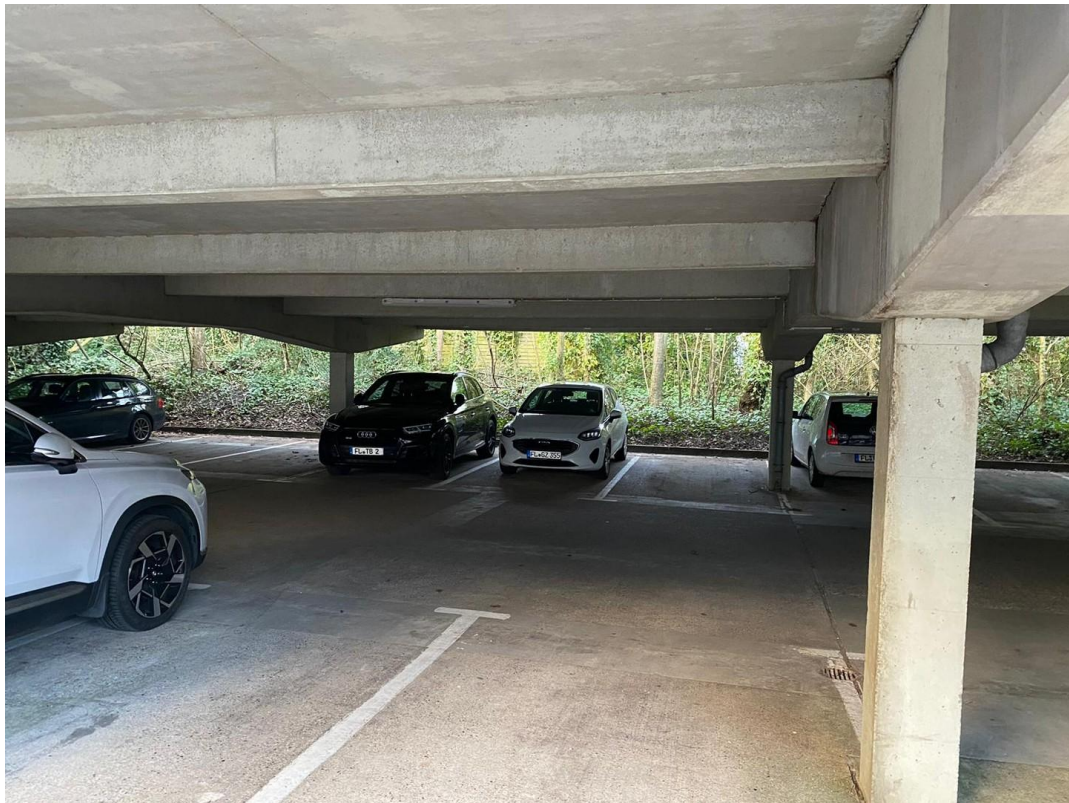
Exposé - Galerie



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)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Endenergiebedarf kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle ⁵ W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sonstige Anforderungen (bei Neubau) eingehalten eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes kWh/(m²·a)

[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: %

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

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Endenergie nach EEWärmeG
Energieeffizienzklasse
EPEI (Energieeffizienzpotenzial)
EPEI (Energieeffizienzpotenzial)
EPEI (Energieeffizienzpotenzial)
EPEI (Energieeffizienzpotenzial)
EPEI (Energieeffizienzpotenzial)
EPEI (Energieeffizienzpotenzial)
EPEI (Energieeffizienzpotenzial)
EPEI (Energieeffizienzpotenzial)

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 freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 19 Absatz 1 Satz 3 EnEV nur bei Neubau EPEI: Erdbebenhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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

Hilfswort: Software, HE: Vertriebskategorie 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)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

↑ Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
67,7 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieerzeuger ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [BjWh]	Anteil Heizung [BjWh]	Klima-factor
von 01.07.2012 bis 30.06.2015	KWK, fest	0,70	3902075	105216	284959	0,87

Vergleichswerte Endenergie

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Endenergie nach EEWärmeG
Energieeffizienzklasse
EPEI (Energieeffizienzpotenzial)
EPEI (Energieeffizienzpotenzial)
EPEI (Energieeffizienzpotenzial)
EPEI (Energieeffizienzpotenzial)
EPEI (Energieeffizienzpotenzial)
EPEI (Energieeffizienzpotenzial)
EPEI (Energieeffizienzpotenzial)
EPEI (Energieeffizienzpotenzial)

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 siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG nur bei Neubau EPEI: Erdbebenhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilfswort: Software, HE: Vertriebskategorie 3.2.1

Exposé - Grundrisse

