

# Exposé

## Wohnung in Bad Hersfeld

### Hochwertige zentrumsnahe Wohnung mit Südbalkon in Bad Hersfeld/ Erstbezug 2021/ 66 m<sup>2</sup>



Objekt-Nr. OM-293057

#### Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Friedrich-Ebert-Straße 5  
36251 Bad Hersfeld  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	1.400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertige Eigentumswohnanlage mit 12 Wohneinheiten aus dem Jahr 2021: Das Gebäude hat einen sehr niedrigen Energieverbrauch und erfüllt die Energiestandards nach KfW 55. Die Warmwasserbereitung wird durch eine Solaranlage unterstützt. Die 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG ist 66 m<sup>2</sup> groß und verfügt über einen sonnigen Südbalkon. Der Wohn-Essbereich mit offener Küche bietet durch klare Strukturen und raumhohen Glaselementen eine angenehme helle Wohnatmosphäre. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz.

## Ausstattung

Gehobene Ausstattung:

- Fußbodenheizung
- Eiche-Parkett, Fliesen
- Einbauküche
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- elektrische Rollläden
- Bad mit Tageslicht und ebenerdiger Walk-in Dusche
- Badewanne
- Abstellraum
- großzügiger Wasch- u. Trockenraum
- separates Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die monatlichen Kosten für den Tiefgaragenstellplatz betragen 60,00 EUR.

Tierhaltung ist in der Wohnanlage untersagt. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

## Lage

Die Wohnanlage hat eine sehr gute innerstädtische Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten, des Klinikums, der Behörden sowie Bahnhof und Verkehrsverbindungen. Die Fußgängerzone erreichen Sie in ca. 5 Minuten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Barrierefreier Zugang



Hauseingang



Diele

# Exposé - Galerie



Blick von Diele in Wohnbereich



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Balkon



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad mit Walk-in Dusche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Fahrradkeller

# Exposé - Galerie



Waschraum

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig) 2

**Energiebedarf** CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 8,1 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 28,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 33,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Anforderungen gemäß EnEV<sup>1</sup>**

Endenergiebedarf:  Anforderungswert 33,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  Anforderungswert 51,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Energieeffizienzkategorie:  Anforderungswert 0,39 W/(m<sup>2</sup>·K)  Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)  
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau):  eingehalten  eingehalten

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** 28,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**Angaben zum EEWärmeG<sup>2</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund der Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)  
Art: Solarthermie Deckungsanteil: 30,2 %

**Erstmaßnahmen<sup>3</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Erstmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.  
 Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.  
 Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Verschärfte Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

**Vergleichswerte Endenergie**

Endenergiebedarf  
Primärenergiebedarf  
CO<sub>2</sub>-Emissionen  
Energieeffizienzklasse  
Energieeffizienzklasse  
Energieeffizienzklasse  
Energieeffizienzklasse  
Energieeffizienzklasse  
Energieeffizienzklasse

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Abhängigkeit zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind die resultierenden Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die in Abhängigkeit von der Größe des Gebäudes variiert.

<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  
\* nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 10 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
\* nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG  
\* EEW Ein- und Mehrfamilienhaus  
\* nur bei Neubau

Hilgerich Schwan, Energieberater Professional 6.5.3

Energieausweis



Städtebauliche Entwicklung

# Exposé - Grundrisse

