

# Exposé

## Wohnung in Norderstedt

### Helle ruhige 2,5 Zimmer Wohnung mit direktem Zugang zur Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-295085

#### Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Rainer Ludwig

22850 Norderstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle freundliche ruhige 2.5 Zimmerwohnung gelegen im 1.Stock mit Südbalkon.

Fenster und ges Wohnung mit Blick nach Süden und Osten auf Gärten der anliegenden Grundstücke.

Wohnzimmer 26qm.

Helles Laminat im Wohnzimmer und Flur.

Fliesen in der Küche.

Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zur Wohnung durch das Treppenhaus - im Wert von € 20.000,-.

## Ausstattung

Die Wohnung steht zur Sanierung an - dies kann bei einem Kauf abgestimmt werden.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

U-Bahn in 400m, HVV Bus in 100m, Autobahn in 5 Km, Heroldcenter (Einkaufsmeile) in 10 Gehminuten.

Lage der Wohnung im gesamten Komplex zur ruhigen - der Straße abgewandten Gartenseite.

Im Umkreis von ca. 5 Km Apotheke. Lebensmittel (auch Discounter)

Allg. Mediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, öffentliche Verkehrsmittel.

Verbindung zum Flughafen Fuhlsbüttel über Langenhorner Chaussee

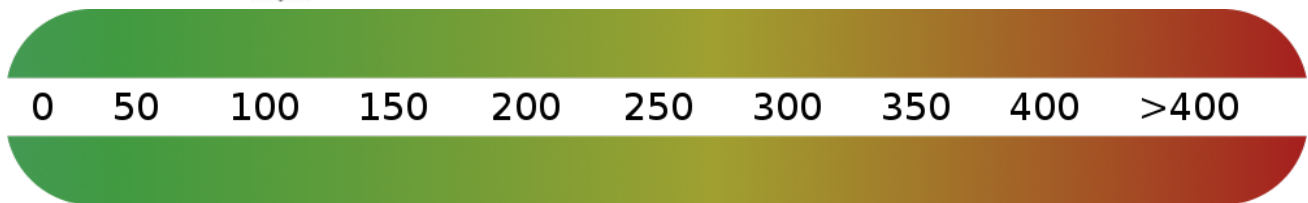
ca. 15-20 Min.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Lage der Wohnung zu Gärten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Südbalkon



Flur

# Exposé - Galerie



Duschbad

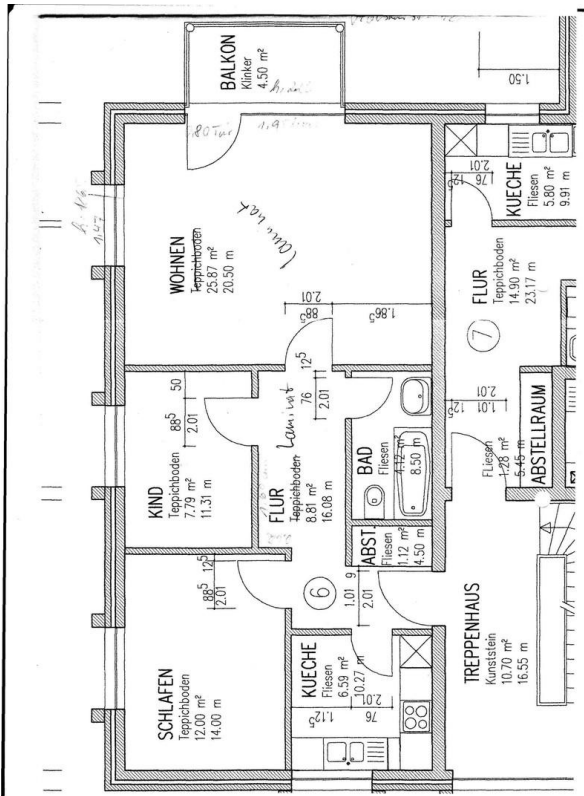


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Grundriss - Balkon zum Süden

**techem**

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (ENEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Gültig bis: 28.09.2028 Registrierungsnummer<sup>2)</sup> SH-2018-002239817  
(oder "Registrierungsnummer wurde bestatigt am...")

<b>Gebäude</b>		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Ulzburger Str. 102,104, 22850 Norderstedt	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>	1996	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>4)</sup>	1996	
Anzahl Wohnungen	14	
Gebäudenutzfläche (A <sub>1</sub> )	1078,16 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Nutzfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5)</sup>		Erdgas L
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlage der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)
	<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

**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 (Erfüllungen - 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 Bedarfs / Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angaben).

**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 M.e.M. Oliver Rausch Gebäudeenergieberater c/o Techem Energy Services GmbH Hauptstraße 89 65760 Eschborn	Datum 28.09.2018	Unterschrift des Ausstellers
--	---------------------	------------------------------

<sup>1)</sup> Datum der sogenannten EnEV, gegebenenfalls unterverordneter Änderungsverordnung zur EnEV. <sup>2)</sup> Bei Nicht-rechtsträger-Zurückmeldung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung anzugeben, die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzureichen. <sup>3)</sup> Mehrfachangaben möglich. <sup>4)</sup> Bei Nicht-rechtsträger-Zurückmeldung der Übergebensfrist. EA-Nr.: 0015053332809180000905089 AF-Nr.: 2010000302714

Energieausweis

# Exposé - Galerie



Hauseingang mit Treppenhaus



Tiefgarage im Haus