

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bad Zwischenahn

**5\* Ferienwohnung mit 103qm (barrierefrei), schöner  
Terrasse und hoher Auslastung**



Objekt-Nr. **OM-299843**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Jens Wahl  
Telefon: 0172 6911832

Zum Rosenteich 12  
26160 Bad Zwischenahn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	345 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne, voll ausgestattete Ferienwohnung besticht durch beste Lage, eine gehobene Innenausstattung und sehr hoher Auslastung.

In dem 2006 zur reinen Ferienanlage auf Neubauniveau umgebauten ehemaligen Hotel in schöner Lage befinden sich 14 Ferienwohnungen.

Als Selbstnutzer bietet die Immobilie folgende Highlights:

- großzügige 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit offener Wohnküche und zwei Schlafzimmern mit elektrischen Boxspringbetten
- EG mit Süd-Terrasse und Garten zur exklusiven Nutzung
- barrierefreie Gestaltung
- eigener Stellplatz und Keller
- Fahrradschuppen
- neue 4-fach verglaste bodentiefe Fenster
- vollständig eingerichtet und sehr gepflegter Gesamtzustand

Als Kapitalanleger bekommen Sie folgenden Zusatznutzen:

- bis zu 7 % Brutto-Mietrendite
- durchschnittlich ca. 200 Tage/Jahr Vermietung mit vielen Stammgästen
- voller Service für Vermarktung und Betreuung im Haus (Fewo-Service Bad Zwischenahn)
- hochwertig und vollständig eingerichtet mit 5\*\*\*\*\* DTV Klassifizierung
- bereits zahlreiche Reservierungen für 2024 und 2025 vorhanden

## Ausstattung

Die Ferienwohnung befindet sich in laufender Vermietung und Betreuung vor Ort (im Haus). Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, der im Preis enthalten ist. Ebenfalls inkludiert ist die gesamte Einrichtung sowie die laufenden Buchungen (über 100Tage) bis 2025.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Absolut ruhige Lage in Laufweite zum Zwischenahner Meer und der Reha-Klinik. Hotel mit Restaurant (bspw. für Frühstück), Sauna und Bar direkt nebenan.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,63 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Aussenansicht



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche



offner Wohnraum



# Exposé - Galerie



Ausblick auf Terrasse



Terrasse



# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1\_2



# Exposé - Galerie

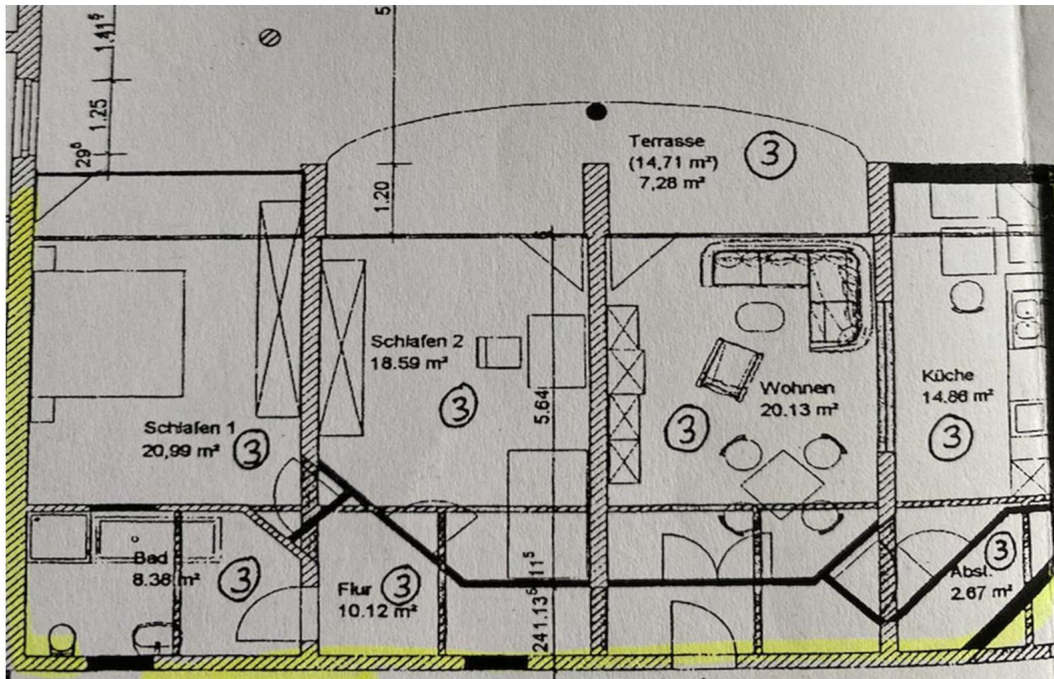


Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2\_2

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 27.03.2024

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus freistehend
Adresse	Zum Rosenteich 12, 26160 Bad Zwischenahn
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	2007
Baujahr Anlagentechnik <sup>1</sup>	2007
Anzahl Wohnungen	19
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	1854,0 m <sup>2</sup>
Erneuerbare Energien	
Lüftung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <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 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 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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

engiw.de<sup>®</sup>

– ein Service der archaeus.digital GmbH –  
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler  
Außer der Schleifmühle 29  
28203 Bremen  
Tel 0421.2412403

engiw.de

archaeus.digital GmbH  
Außer der Schleifmühle 29  
28203 Bremen  
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

28.03.2014  
Datum

  
Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>) Mehrfachangaben möglich



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

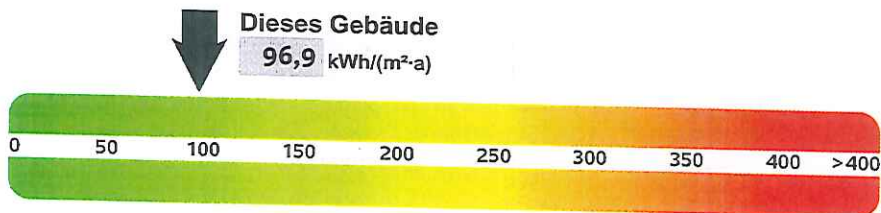
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse: Zum Rosenteich 12, 26160 Bad Zwischenahn

3

## Energieverbrauchskennwert



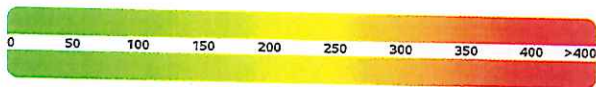
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert [kWh/(m²·a)] (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Erdgas L	01.01.2011	31.12.2011	158195,0	28475,1	1,21	84,7	15,4	100,1	
Erdgas L	01.01.2012	31.12.2012	163778,0	29480,0	1,10	79,7	15,9	95,6	
Erdgas L	01.01.2013	31.12.2013	168170,0	30270,6	1,06	78,8	16,3	95,1	
Durchschnitt									96,9

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



- Passivhaus
- MFH Neubau
- EFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt Wohngebäude
- MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_w$ ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser



# Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Gebäude

Adresse Zum Rosenteich 12, 26160 Bad Zwischenahn

Hauptnutzung/  
Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus freistehend

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

sind möglich  
 sind nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Heizungsrohre	Hydraulischer Abgleich

Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

## Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> -a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> -a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/(m <sup>2</sup> -a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller

engiwo.de<sup>®</sup>

– ein Service der archaeus.digital GmbH  
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler  
Außer der Schleifmühle 29  
28203 Bremen  
Tel. 0421.2412403

**engiwo.de**

archaeus.digital GmbH  
Außer der Schleifmühle 29  
28203 Bremen  
Tel. 0421.2412403

BAFA-152417

28.03.2014  
Datum

*N. Schnitzler*  
Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater  
Unterschrift des Ausstellers