

Exposé

Wohnung in Magdeburg

Modernisierte bezugsfertige Wohnung mit Blick auf Elbe, Stadtpark und Dom



Objekt-Nr. **OM-309079**

Wohnung

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:
Lemme

Bleckenburgstraße 13a
39104 Magdeburg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	89,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	99,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei. Das Objekt wird vom Eigentümer bewohnt und wäre sofort bezugsfertig.

Die Wohnung befindet sich in erster Reihe zur Elbe, liegt im 1. OG und ist per Fahrstuhl erreichbar - ebenso der dazugehörige Keller sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrrad- und Kinderwagenraum.

Die Wohnung eignet sich insbesondere für ältere Menschen, die ihren Lebensabend mit einem unverbaubaren Blick auf Elbe, Dom, Sternbrücke (nachts beleuchtet) und Stadtpark genießen wollen.

Hervorzuheben ist das barrierefreie Bad en suite, das 2018 im Rahmen von aufwendigen Modernisierungsarbeiten, die am gesamten Objekt vorgenommen wurden, entstanden ist. Die integrierte ebenerdige sehr große Regendusche ist mit einem Rollstuhl zugänglich. Der Raum verfügt ferner über ein Lichtkonzept und eine Fußbodenheizung mit Handtuchheizkörper. Das WC befindet sich in einem separaten Raum (mit breiter Schiebetür).

Der Rest der Wohnung ist u. a. mit Vinylböden, beleuchteten Lichtschaltern, Vliestapeten - darunter teilweise mit Ornamenten - und Decken-Stuck ausgestattet. Zudem wurde 2018 eine neue Siemens-Küche mit Ambient-Licht installiert, die u. a. über einen 2-türigen Kühlschrank mit Wasser- und Eiswürfelpender, gängige elektronische Geräten (teilweise W-Lan-Konnektivität) sowie einem Apothekerschrank verfügt. Offen mit der Küche verbunden, ist ein Wohn- sowie Essbereich Richtung Elbseite.

Die Wohnung verfügt ferner über einen kleinen Abstellraum sowie einem Arbeits-/Schlaf-/Kinderzimmer.

Zwei Balkone (kein ebenerdiger Zugang) - in Richtung Elbe bzw. Innenhof - laden vorrangig im Sommer zum Entspannen, Grillen und Sonne tanken ein.

Das gesamte Wohngebäude wurde vor ca. 10 Jahren mit einer neuen Zentralheizung (Gas) ausgestattet.

Zu der Wohnung gehören auch 1 Stellplatz und 1 Tiefgaragenplatz. Diese können zusätzlich erworben werden. Beide Plätze befinden sich quasi vor der Haustür und sind mit wenigen Schritten per Treppe oder Fahrstuhl erreichbar.

Preis Tiefgarage: 25.000 EUR

Preis Stellplatz: 15.000 EUR

Ausstattung

Im Kaufpreis der Wohnung enthalten sind:

- Küche (2018)
- Badmöbel (ohne Kleiderschrank, Nachtschrank, Bett, Dekorationen, Wanduhr)
- sämtliche Plissees / Rollos

Teile der Einrichtung können übernommen werden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungstermine sind nur an Wochenenden möglich. Bitte schicken Sie bei Kaufinteresse Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse, eine Telefonnummer unter der ich Sie erreichen kann sowie Angaben zur Erreichbarkeit.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Lage

- leben im Stadtteil Buckau
- ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr
- hoher Freizeit- und Erholungswert durch die Nähe zu den Parkanlagen Rotehornpark („Stadtspark“), Klosterberggarten und den Elbwiesen
- unmittelbar am Elberadweg gelegen
- zentral, citynah, gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und an die Ausfallstraßen
- Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäcker, diverse Ärzte, Kultureinrichtungen, öffentliche Verkehrsmittel etc. alles in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar
- 6 Autominuten bis zu Uniklinik
- Gastronomie: 4 Gehminuten bis zum Elbelandhaus, 13 Gehminuten bis zum Mückenwirt, 4 Gehminuten zum Brauhaus Brewckau
- weniger als 5 Minuten mit dem Rad zum Stadtpark, Hasselbachplatz und Dom
- weniger als 10 Minuten mit dem Rad bis zum Hauptbahnhof
- weniger als 10 Gehminuten bis zum Bahnhof Buckau

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht 1

Exposé - Galerie



Balkon (Elbseite)



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Flur

Exposé - Galerie



Abstellkammer



WC 1

Exposé - Galerie

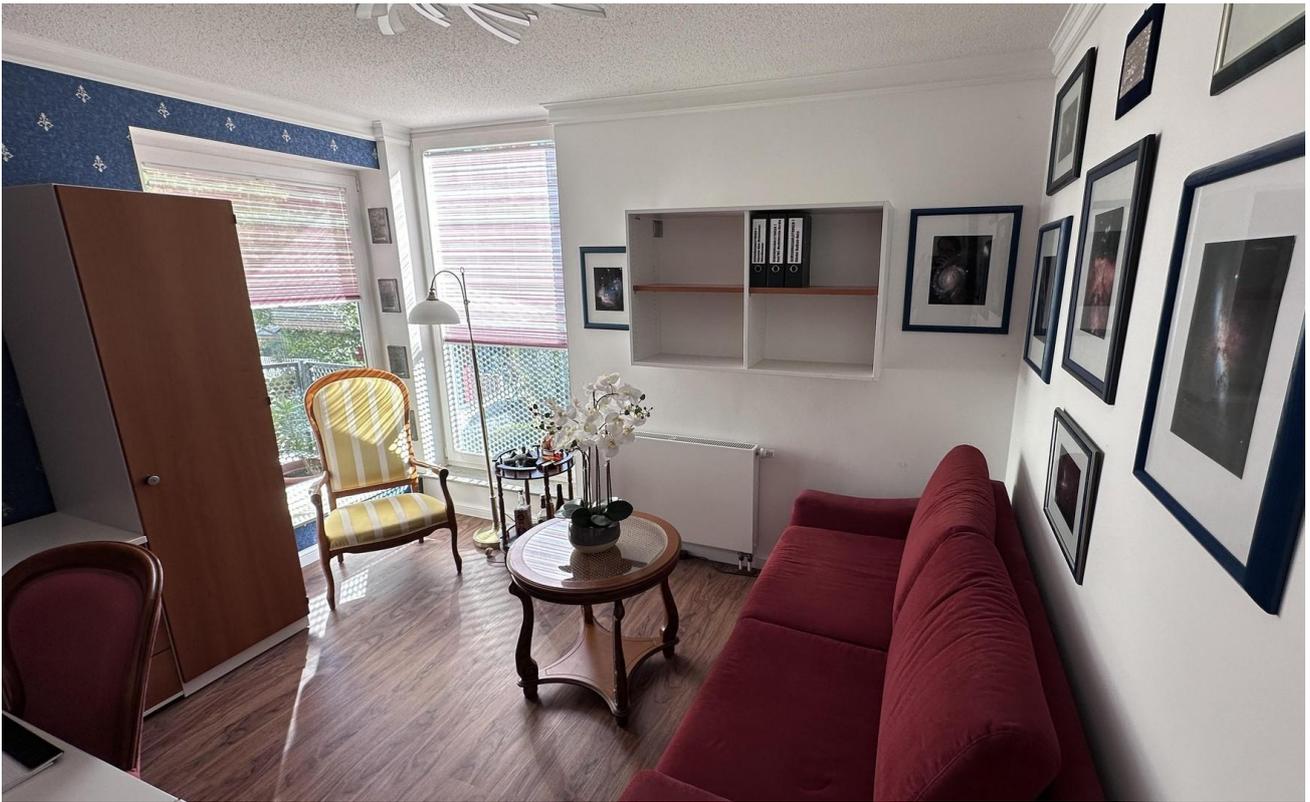


WC 2



Arbeitszimmer 1

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2



Bad en suite 1

Exposé - Galerie



Bad en suite 2

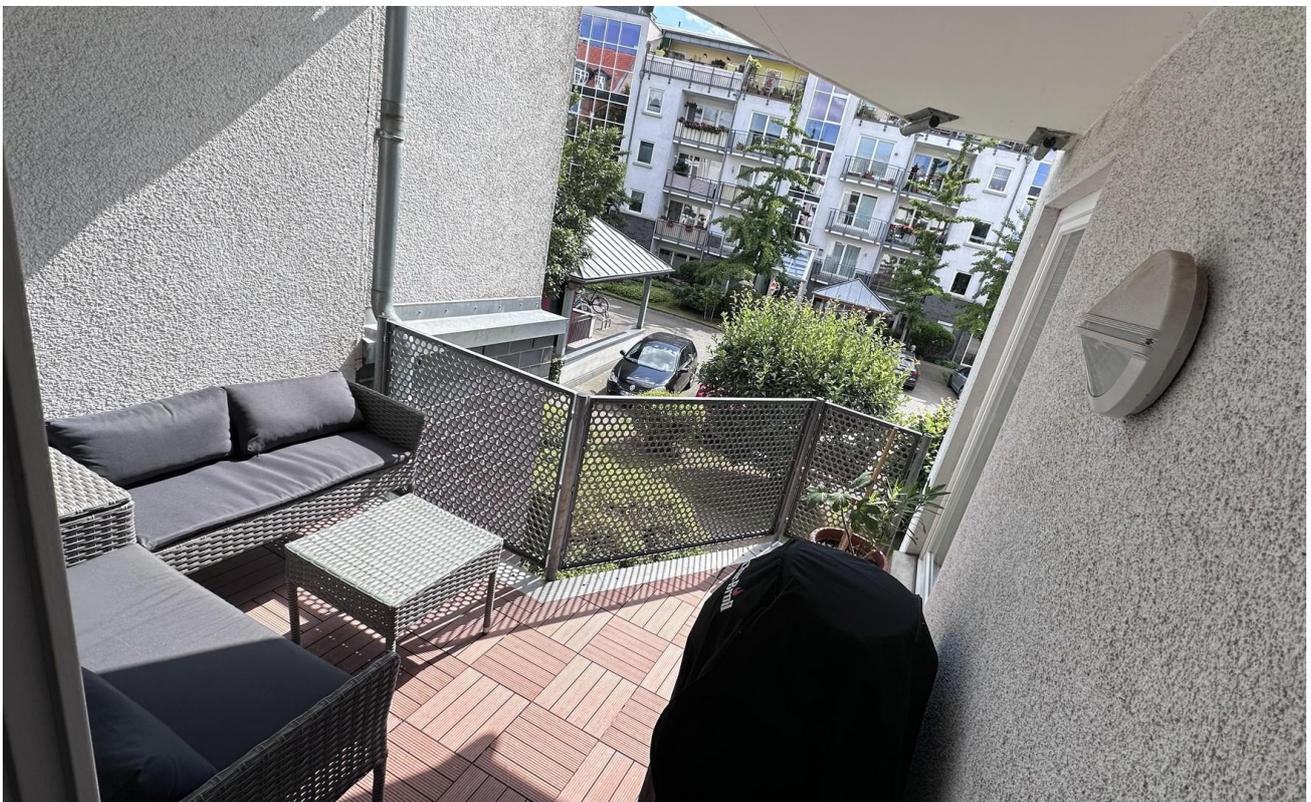


Bad en suite 3

Exposé - Galerie



Balkon (Innenhof) 1



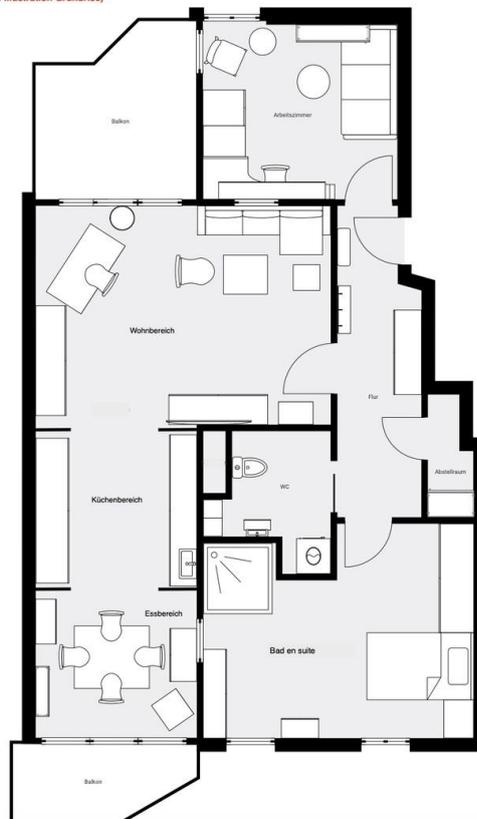
Balkon (Innenhof) 2

Exposé - Galerie



Innenhof

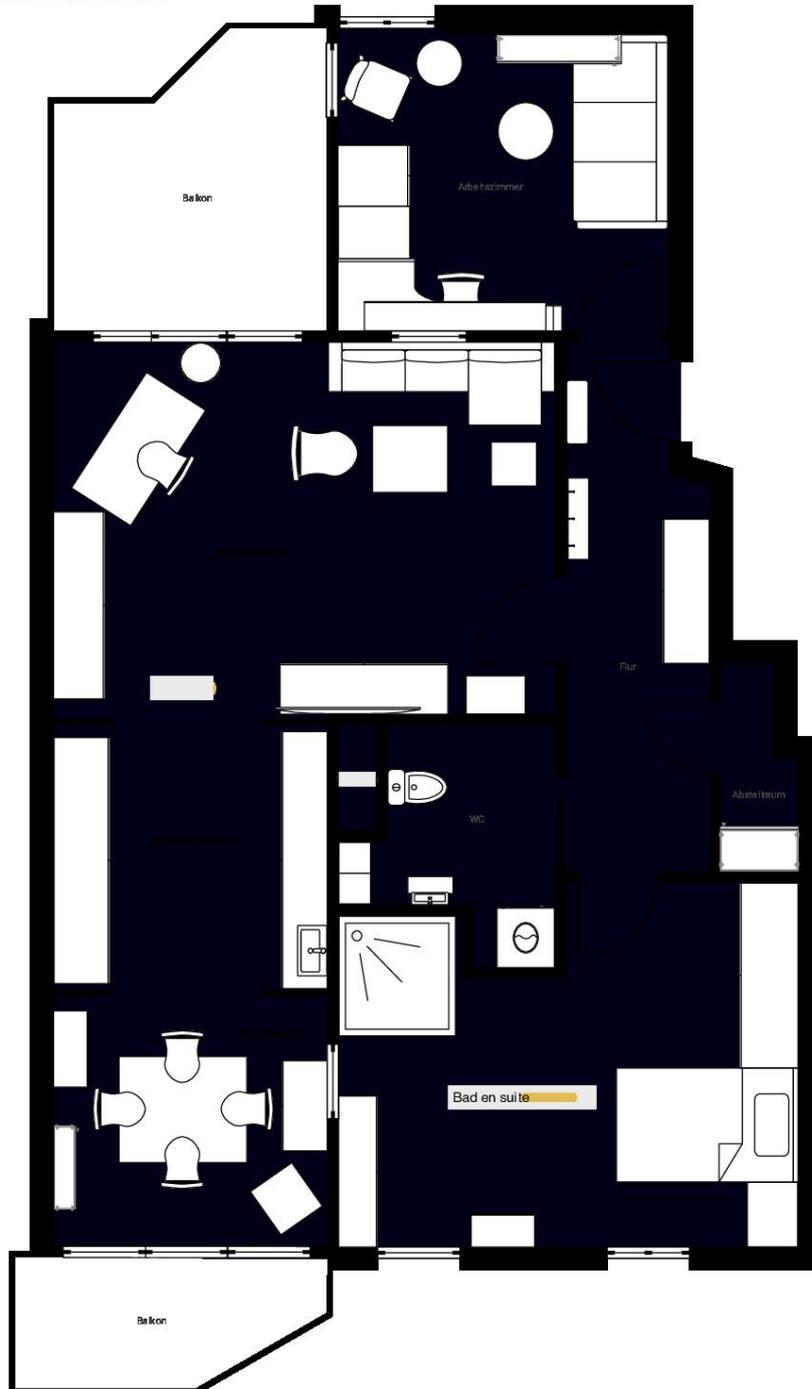
SKIZZE
(unverbindliche Illustration Grundriss)



Grundriss

Exposé - Grundrisse

SKIZZE
(unverbindliche Illustration Grundriss)



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Gültig bis: 15.03.2031

Registriernummer ² ST-2021-003575493

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenendhaus
Adresse	Bleckenburgstraße 13a, 39104 Magdeburg
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude ³	1997
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2016
Anzahl Wohnungen	10
Gebäudenutzfläche (A _n)	1044,2 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H
Erneuerbare Energien	
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 <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)

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 (**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 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

engiwo.de[®]
– ein Service der archaeus.digital GmbH –
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler
Im Hollergrund 3
28357 Bremen

engiwo.de
archaeus.digital GmbH
Im Hollergrund 3
28357 Bremen
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

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

Digital unterschrieben von Norbert Schnitzler
DN: cn=Norbert Schnitzler, o=engiwo.de, ou, email=nschnitzler@archaeus.de, c=DE
Datum: 2021.03.16 10:30:57 +01'00'

16.03.2021
Datum

¹)Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ²)Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen
³)Mehrfachangaben möglich ⁴)bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

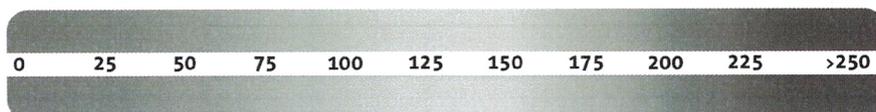
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Berechneter Energiebedarf

2

Energiebedarf dieses Gebäudes



Anforderungen gemäß EnEV ⁴:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach §3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach §9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
 Art: Deckungsanteil: %
 Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

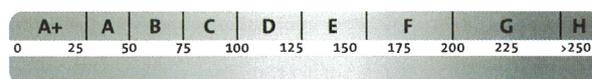
- Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' : kWh/(m²·a)

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert
 Durchschnitt
 Wohngebäudebestand
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³freiwillige Angabe
⁴nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵nur bei Neubau
⁶nur bei Neubau im Fall der Anwendung von §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

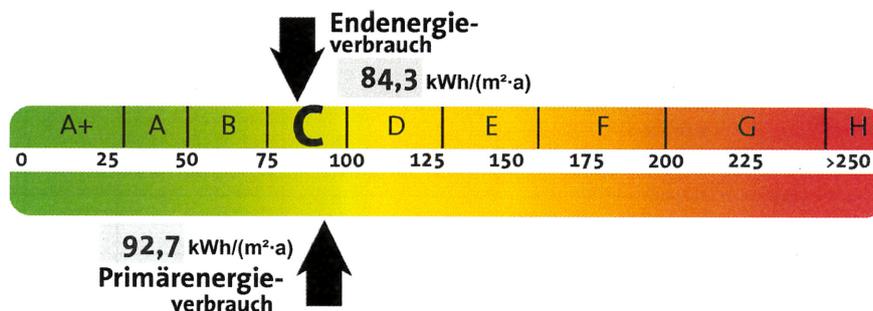
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer ² ST-2021-003575493

3

Energieverbrauch dieses Gebäudes



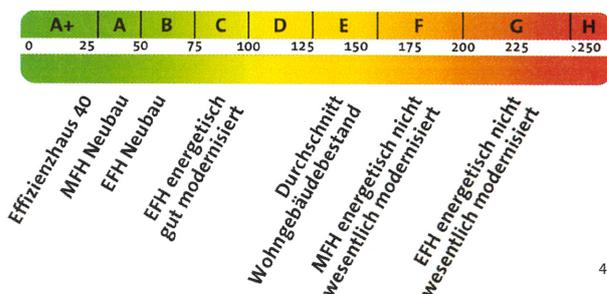
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

84,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	69857,0	22379,0	47478,0	1,16
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	74752,0	22681,0	52071,0	1,22
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,1	85914,0	21958,0	63956,0	1,23

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30% geringerer Energieverbrauch als 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 Skala 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴)EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² ST-2021-003575493

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		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizungsrohre	Hydraulischer Abgleich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Berechnungsgrundlage der auf Seite 1 genannten Gebäudenutzfläche ist eine **Wohnfläche** von **870.17 m²**.

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