

Exposé

Wohnen in Spremberg

Zentrales Mehrfamilienhaus in Spremberg



Objekt-Nr. OM-310960

Wohnen

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Hëlbig

03130 Spremberg
Brandenburg
Deutschland

Grundstücksfläche | 764,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage in ruhiger Lage.

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten. Durch geschickten und geringen Umbau, können zwei Wohneinheiten zu einer großen Familienwohnung zusammengefasst werden.

Das Haus Baujahr 1927 ist vollunterkellert und wurde Mitte der 90er Jahre umfassend modernisiert (sämtliche Wasser und Elektroleitungen, Fenster, Umrüstung von Ofenheizung auf Gasheizung (Etagenheizung), Kellerbodendämmung).

Die Etagenheizungen in den einzelnen Wohnungen sind in den zurückliegenden Jahren erneuert worden (2016, 2020 und 2022).

Ebenfalls im Jahr 2022 wurde das Dach neu eingedeckt und es erfolgte eine komplette Wärmeisolierung des Daches.

Die Erdgeschosswohnung ist im Jahr 2022 und die Dachgeschosswohnung 2023 komplett renoviert worden.

In 2 Wohneinheiten existieren einsatzbereite Warmluftöfen, die für eine wohlige Wärme sorgen können.

Alle Wohnungen verfügen über eine Einbauküche.

Durch gezielte Modernisierungen lässt sich weiteres Renditepotenzial heben.

Lage

Zentrale und ruhige Lage in einer

beliebten Wohngegend in Spremberg.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und ÖPNV-Anschluss befinden sich in wenigen Gehminuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

2

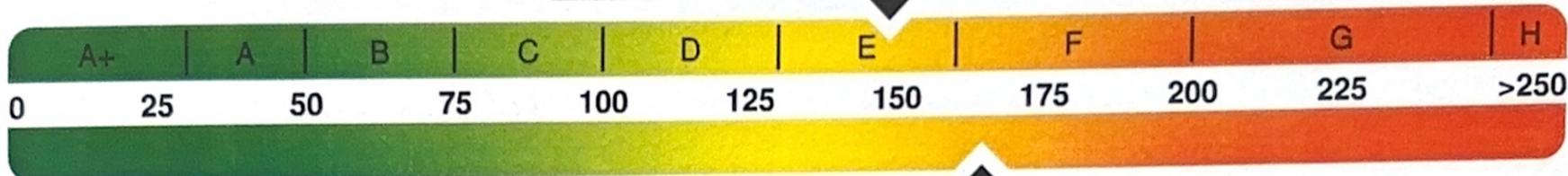
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BB-2023-004635123

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 36,3 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

149,2 kWh/(m²·a)



165,2 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 165,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 86,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T

Ist-Wert 1,05 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

149,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

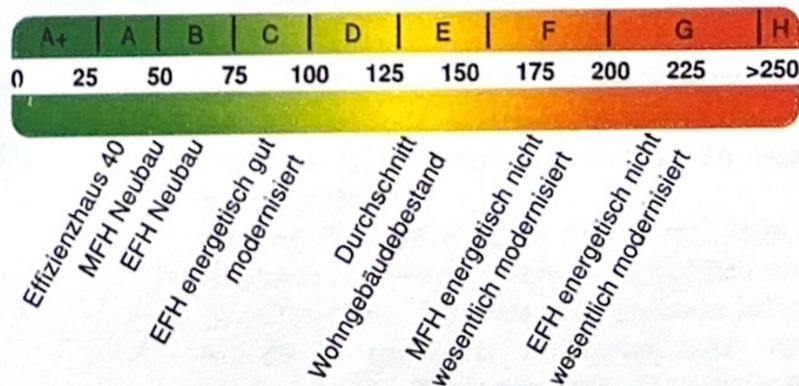
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Summe:	0 %	0 %

Maßnahmen zur Einsparung²

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie³



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² nur bei Neubau

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus