

Exposé

Dachgeschosswohnung in St.Andreasberg Der schönste Blick auf St. Andreasberg im Harz



Objekt-Nr. OM-311368

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **85.000 €**

37444 St.Andreasberg
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|---------------|-------------------|
| Baujahr | 1938 | Hausgeld mtl. | 310 € |
| Etagen | 2 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Zimmer | 1,00 | Zustand | renoviert |
| Wohnfläche | 41,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 10,00 m ² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Öl | Heizung | Sonstiges |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese aussergewöhnliche Wohnung, in einer Stichstrasse ohne Durchgangsverkehr, hat den besten Ausblick auf St. Andreasberg, liegt auf einer Anhöhe gegenüber dem Glockenberg mit insgesamt 9 Wohneinheiten. Die Wohnung ist renoviert, mit einer neuen Nolte Küche und hochwertigen Siemens Elektroartikeln versehen und wird möbliert übergeben. Zu den ca. 41qm Wohnfläche, stehen im Spitzboden, mit Stehhöhe, noch ca. 10 qm zur Verfügung. In 2023 ist die Aussenfassade nach neuesten Richtwerten für über € 200.000,- erneuert und für über 40.000,- eine neue Ölheizung installiert. Parkplätze sind auf dem Grundstück ausreichend vorhanden und die große, sonnige Gartenanlage kann von allen Eigentümern genutzt werden. St. Andreasberg begeistert durch die vielen Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Mountainbiken, Skifahren, Wandern auf vielen markierten Wegen, Kurpark, gute Busverbindungen nach Braunlage, Bad Harzburg und den umliegenden Orten. Auch für das leibliche Wohl bietet dieser Ort eine Vielzahl von sehr guten Lokalitäten. Nicht zu vergessen ist der große Supermarkt und 2 alteingesessene Bäckereien, die mit vielen Harzerspezialitäten locken. Der neue Energiepass nach den baulichen Energiemassnahmen ist beantragt. Das Angebot ist freibleibend und ohne Gewähr.

Ausstattung

Die Wohnung wird mit den hochwertigen Möbeln übergeben.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf | 167,70 kWh/(m ² a) |



Exposé - Galerie



Wohnraum

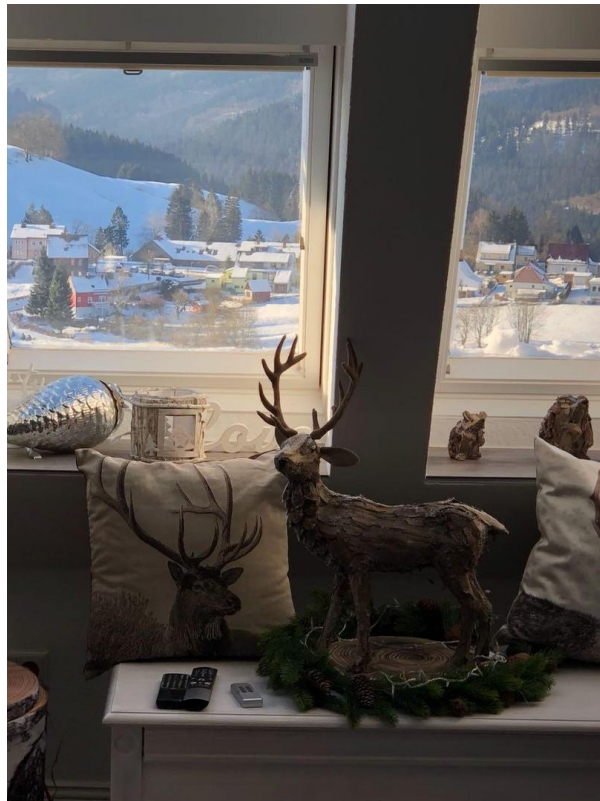
Exposé - Galerie



Blick durch die Dachfenster



Exposé - Galerie



Aussicht im Winter

Exposé - Galerie



Blick aus den Dachfenstern

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick von der Strasse aus



Exposé - Galerie



Gartenanlage



Exposé - Galerie



im Winter



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Nolte Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Siemensbackofen



Exposé - Galerie



großer Spitzboden mit Stehhöhe

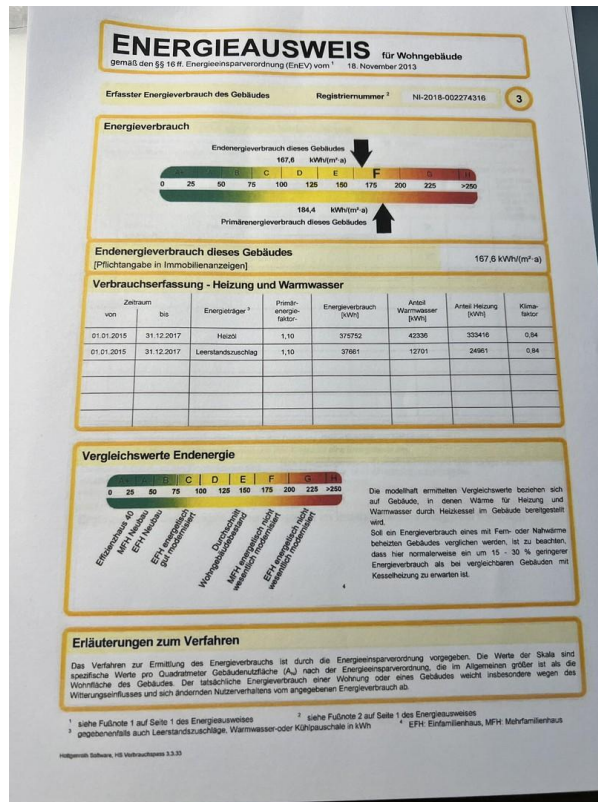


Spitzboden mit Veluxfenster

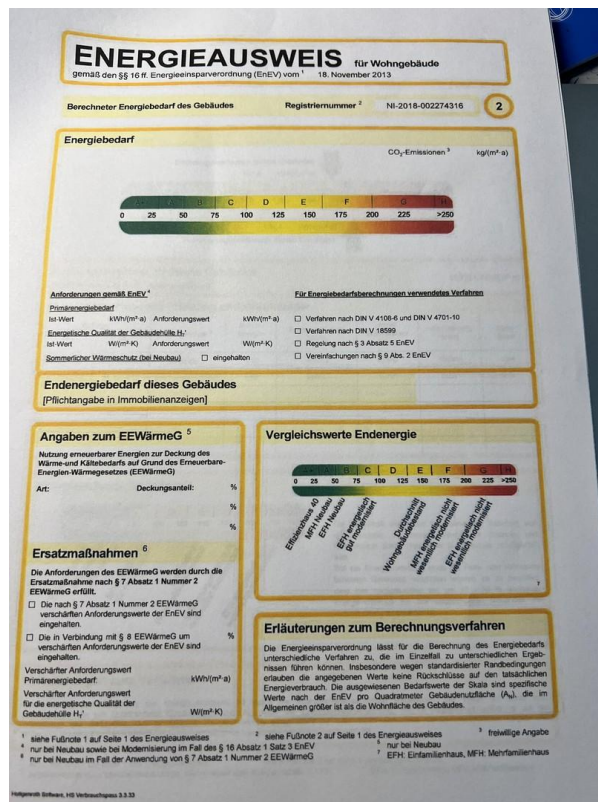
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



alter Energiepass



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **14.10.2028** Registrierungsnummer ² NI-2018-002274316 **1**

| Gebäude | |
|---|--|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus |
| Adresse | Neufang 2, 37444 St. Andreasberg |
| Gebäudeteil | Gesamtes Gebäude |
| Baujahr Gebäude ³ | 1937 |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4} | 1981 |
| Anzahl Wohnungen | 10 |
| Gebäudenutzfläche (A _W) | 705,6 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵ | Heizöl |
| Erneuerbare Energien | Art: Verwendung: |
| Art der Lüftung / Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schächllüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf |

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: **die Energie Ingenieure** 15.10.2018 Ausstellungdatum



¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registrierungsnummer ist nach deren Fiktions nachteiliglich einzusetzen. ² Bei Nicht-Zustellung ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation