

Exposé

Dachgeschosswohnung in St.Andreasberg

Sie kaufen nicht nur die Aussicht



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

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

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



Exposé - Galerie



Gartenanlage



Exposé - Galerie



im Winter



Blick aus den Dachfenstern

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Aussicht im Winter

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Bad



Bad



Wohnraum

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Nolte Küche



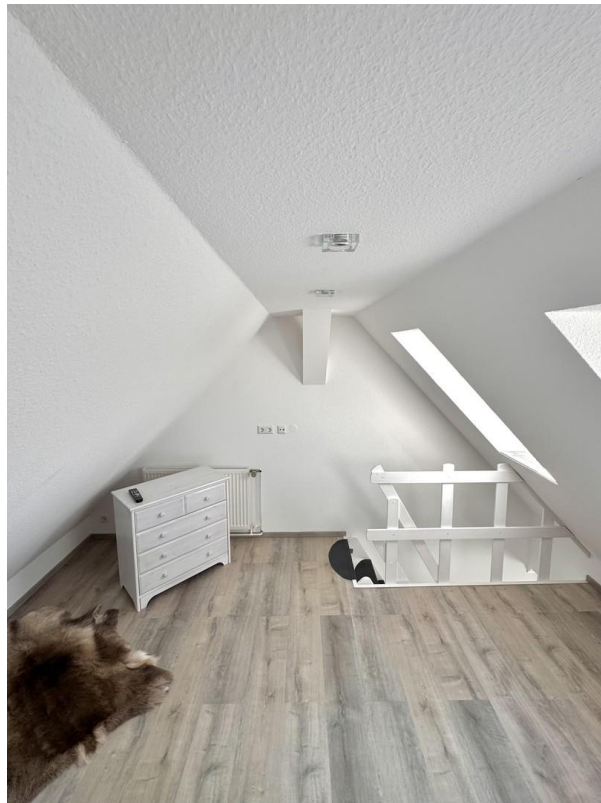
Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Siemensbackofen

Exposé - Galerie



Spitzboden mit Stehhöhe

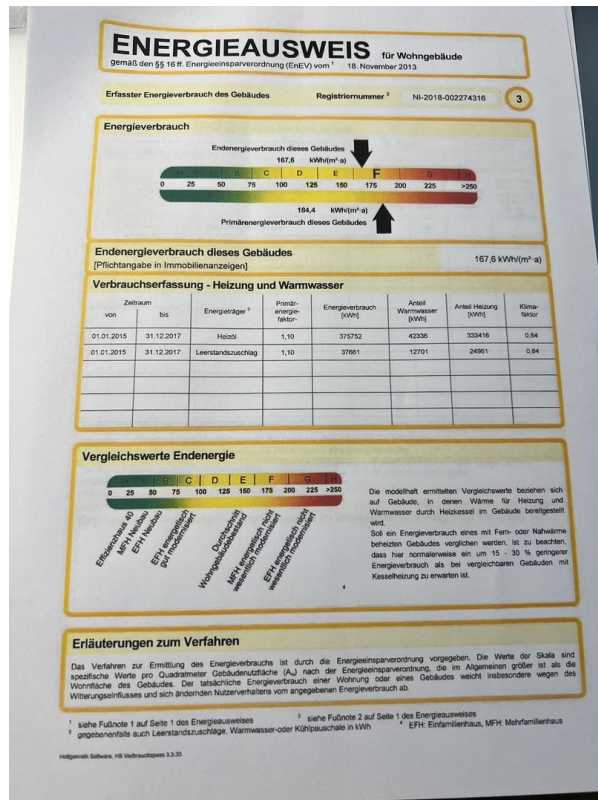
Exposé - Galerie



Spitzboden mit Veluxfenster



Exposé - Galerie



alter Energiepass

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer ² NI-2018-002274316 2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf	Für Energiebedarfsberechnungen verändertes Verfahren	
Ist-Wert kWh/(m ² ·a) Anforderungswert kWh/(m ² ·a)	<input type="checkbox"/>	Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudeteile ⁵ Ist-Wert W/(m ² ·K) Anforderungswert W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/>	Verfahren nach DIN V 10539
Sonstige Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten	<input type="checkbox"/>	Regelung nach § 9 Absatz 5 EnEV
	<input type="checkbox"/>	Verfahren nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

Erersatzmaßnahmen ⁶

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

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudeteile ⁵ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

Effizienzklasse A0
EPH (Einfamilienhaus)
EPH (Mehrfamilienhaus)
EPH (Eigentümerwohnen)
EPH (Mehrfamilienhaus) mit
Wärmepumpe
EPH (Eigentümerwohnen) mit
Wärmepumpe
EPH (Mehrfamilienhaus) mit
Wärmepumpe

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 sind 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau ⁶ nur bei Neubau
¹ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Herbert Birkner, 02 Verordnungsnummer 3.2.33

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 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 _n)	705,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁷	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 Schachtellüftung <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 (Änderung / Erweiterung) <input checked="" 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 zusätzliche 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

dieEnergie Ingenieure

15.10.2018
Ausstellungsdatum

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angegebener Änderungsverordnung zur EnEV
² bei Modernisierung und Zuleitung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und § 19 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach deren Fortschritt fortzuführen.
³ Mehrfachangaben möglich.
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation