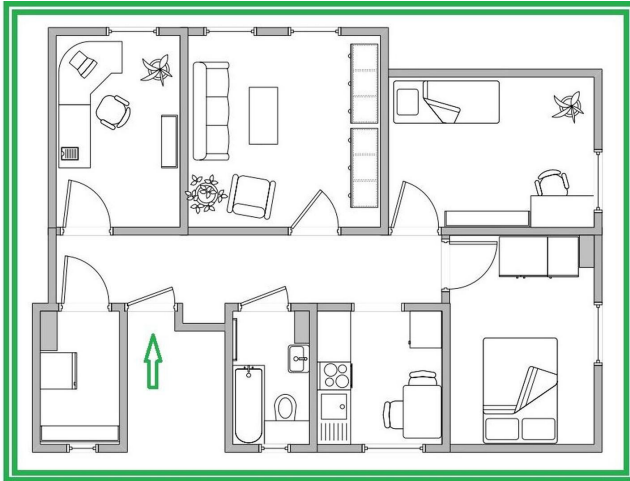


Exposé

Dachgeschosswohnung in Delmenhorst

Freundliche 3,5-4-Zi.-Wohnung in Delmenhorst



Objekt-Nr. OM-312395

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **110.000 €**

27749 Delmenhorst
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	64,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	15,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	160 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle Dachgeschosswohnung, die in der zweiten Etage (DG) liegt, kann ab sofort erworben werden. Zur Wohnung gehören 3,5 attraktive Zimmer. Zusätzlich Küche, Bad, Abstellraum und Dachboden mit großer Nutzfläche ca. 20 m². Der gesamte Dachboden über der Wohnung (von der Wohnung begehbar) gehört zu Wohnung. Ein aktueller Energieausweis ist vorhanden. Im vorhandenen Kellerraum können Sie Ihre Habseligkeiten bequem verstauen.

Alle Wände sind mit glatten Vliestapeten beklebt und können farblich beliebig gestaltet werden. Die Wohnung besitzt eine sparsame Gasetagenheizung (7 Jahre alt) und relativ neue Heizkörper (10 Jahre alt).

Das Bad wurde vor 10 Jahren komplett saniert und mit neuen Fliesen und Sanitärtechnik ausgestattet. Die Böden sind alle mit warmen PVC-Belag ausgelegt.

Ein großer Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Ausstattung

Sonstiges:

Die Wohnung wird von privat verkauft, sodass Ihnen keinerlei Maklergebühren entstehen.

Die Wohnung hat kein Balkon.

Für potenzielle Kapitalanleger: Aktuell ist die Wohnung bis Ende November für 460€ vermietet und wird mietfrei übergeben. In den letzten 10 Jahren gab es nie Leerstand. Eine Neuvermietung ist somit problemlos möglich (sicherlich auch zu einem höheren Preis).

Hausgeld liegt bei 160€, davon 65€ Rücklage. Bei Vermietung von 8€ pro qm lässt sich eine Rendite ca. 5,5% realisieren.

Bei Anfrage bitte Namen, Adresse und Tel. angeben.

Verkauf von privat!

Sehr geehrte Makler ich bitte Sie von Anfragen abzusehen.

Vielen Dank!

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad

Lage

Lage:

Sehr zentral gelegen Wohnung mit sehr günstiger Anbindung zu A28 und A1 bzw. B75. Auch die Anbindung an die Innenstadt ist ideal.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	247,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie

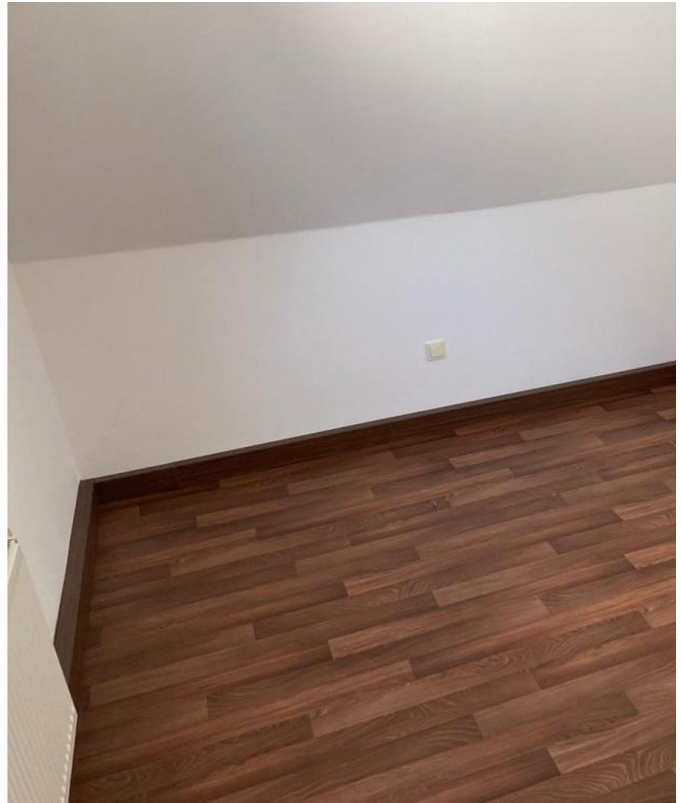


Flur



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

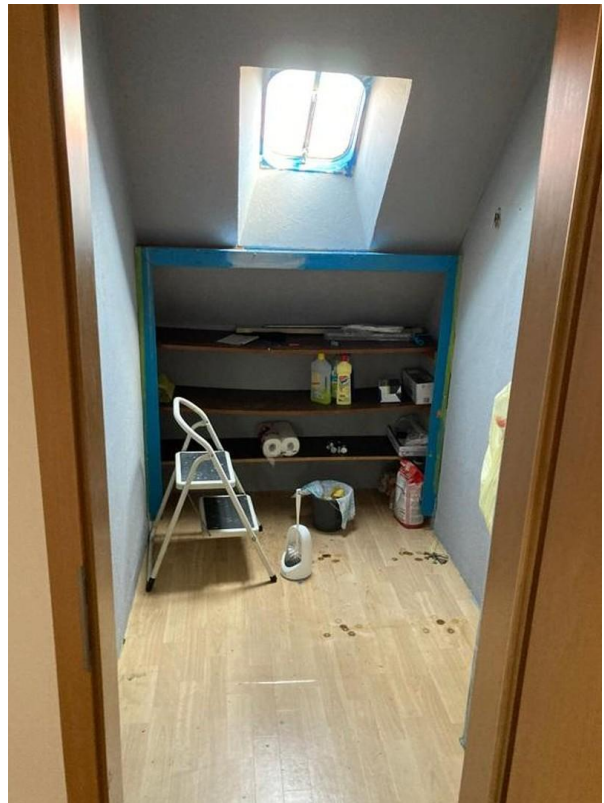
Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Büro



Abstellraum

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

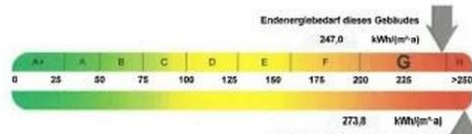
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005207956

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 60,2 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG¹

Datenerkennungsbedarf

ist-Wert 273,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 160,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle¹⁾

ist-Wert 1,50 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sonnenlichter Wärmeschutz (bei Neubau) vorgehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18550

Regelung nach § 31 GEG ("Mischgebäudeverfahren")

Verfahren nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 247,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 60% EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 60% EE-Regel durch passiv Solarerwärmungsanlagen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 70 bis in GEG¹

Hausübergabegeräte (Wärmepumpe) (§ 70b)

Wärmepumpe (§ 71c)

Stromerzeugung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivat (§ 71f, g)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermische Hybridheizung (§ 71i)

Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 3)

Erfüllung der 60% EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Anteil WWR Anteil EE Anteil EE⁴

Anteil der erneuerbaren Energie der Einzelanlagensumme der Anlagen¹

Summe⁵ %

Nutzung bei Anlagen, für die die 60% EE-Regel nicht gilt²

Anteil der erneuerbaren Energie Anteil EE⁴

Summe⁶ %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Summe⁶ %

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall § 50 Absatz 2 GEG

³ Wärmeerzeugung möglich

⁴ EPB: Erdwärmepumpe, MW: Wasserflächenheizung

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Grundlastgeber/ Anlagen

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Verfahren Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Diese angegebenen 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 einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

² Summe einzelner/ gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

³ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Wohnnutzung in einem Gebäude eingestakt oder aufgestellt worden sind oder einer Umnutzung unterliegen, gemäß Berechnung in Einzelfall

⁴ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärmeenergiebedarf

Hilfsmittel: Software AD, Energiebedarfs-Wert und -Dossier 12.4.1

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

