

Exposé

Wohnung in Flensburg

Traumhaft schöne 2-Zimmer-Wohnung Meerblick Flensburger Förde Hamburg 1,5h



Objekt-Nr. **OM-315670**

Wohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:
Georg Schenkluhn

24955 Flensburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	4.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir vermieten diese großzügige und moderne Wohnung im Strandort Wassersleben (Ortsteil von Harrislee) ab November 2024.

Der freie Blick über die dänische Küste und die Flensburger Förde vom Wohnzimmer, aus der Wohnküche, und vom Balkon aus ist einfach ein Traum - ebenso wie der Sandstrand und die neugestaltete Uferpromenade Wasserslebens, die nur wenige Meter entfernt sind.

Aber auch der Wintergarten mit Blick in den Wald lädt zum entspannen ein.

Die Wohnung hat laut Teilungserklärung 92qm. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar.

Sie verfügt über ein großes Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront zum großen, überdachten Balkon hin. Ein Frühstück in der Morgensonne mit Blick aufs Meer ist hier möglich...

Die Wohnküche, in der auch eine große Runde mit Gästen Platz findet, ist der Mittelpunkt der Wohnung. Sie ist mit einer sehr hochwertigen und sehr viel Platz bietenden Einbauküche aus dänischer Herstellung ausgestattet, Induktionsherd, Backofen, Einbaumikrowelle, Spülmaschine lassen keine Wünsche übrig. Von der Küche aus hat man den Blick ins Wohnzimmer und aufs Meer ebenso wie den Blick in Wintergarten und Wald. Das Schlafzimmer hat den Blick nach Westen in die Natur. Es gibt hier einen großen Einbauschränk.

Im freundlichen Eingangsbereich befindet sich ebenfalls ein Einbauschränk.

Das mit modernen Objekten ausgestattete Badezimmer verfügt über Platz für Waschmaschine und Trockner und eine Dusche mit Bodenablauftrinne.

In der Wohnung liegen hochwertige Steinzeugplatten und in Wohn- und Schlafzimmer Echtholzparkett.

Von der Wohnküche aus gibt es einen kleinen Abstellraum.

Der Westbalkon wurde mit Isolierfenstern zum „Wintergarten“ erweitert und hat den Charakter eines weiteren kleinen Wohnzimmers. Bisher wurde es z.B. als kleiner Arbeitsplatz mit Schreibtisch genutzt.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zu der Wohnung. Die Tiefgarage hat einen separaten Zugang. Weitere Stellplätze befinden sich an der Straße.

Die Fenster sind in den letzten Jahren modernisiert worden. Das Haus ist an Fernwärme angeschlossen.

Ein Energieausweis ist vorhanden ("C")

Aktuell wird ein moderner, neuer Fahrstuhl eingebaut.

Die Grundstückspflege und Treppenhausreinigung erfolgt durch einen Dienstleister.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1982 gebaut. Es ist eine sehr angenehme Nachbarschaft. Es leben sowohl Eigentümer als auch Mieter im Haus.

Die Wohnung liegt im 3. Stockwerk.

Es gibt einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller und einen gemeinschaftlichen Wäscheraum im Keller.

Ausstattung

Auf Wunsch kann diese Wohnung gerne auch möbliert vermietet werden mit der auf den Fotos zu sehenden Einrichtungsgegenständen. Die Konditionen dazu sind Verhandlungssache.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt im Harrisleer Ortsteil Wassersleben.

Fußläufig, am Strand ist die Bushaltestelle mit Verbindungen nach Flensburg (14 Minuten Fahrzeit bis ins Stadtzentrum Flensburg) und Dänemark.

In 2 Minuten ist die Bundesstraße erreichbar. Ohne Umweg durch den Stadtverkehr ist man im Nu auf dem Weg nach Dänemark oder Hamburg.

Ein kleiner dänischer Supermarkt ist in der Nachbarschaft, ebenso ein griechisches Restaurant und ein neu eröffnetes Bistro

Ca. 3 km entfernt in Flensburgs Norden gibt es die Supermärkte Rewe, Edeka, Aldi sowie ein Ärztehaus mit Haus-/ Fachärzten und eine Apotheke. Flensburgs Stadtzentrum ist 5km entfernt.

Das Flair von Wassersleben, einer kleinen Bucht mit Sandstrand, eingerahmt durch Wälder, mit mondänem Badehotel und Segelhafen ist so schön, das hier z.B. die Fernsehserie „Dr. Nice“ (ZDF) gedreht wird.

Die dänische Grenze ist einen Spaziergang am Strand entlang entfernt.

Flensburg ist maritim geprägt, mit knapp unter 100.000 Einwohnern fast eine Großstadt, durch die wechselhafte Geschichte machen sich überall dänische Einflüsse bemerkbar. Es ziehen in den letzten Jahren viele junge Familien wie auch ältere Menschen, die sich nach einem ruhigen, naturverbundenen Leben sehnen, aber auch die ganzen Vorzüge einer urbanen Infrastruktur nicht vermissen möchten, auch von weiter her an die Förde.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

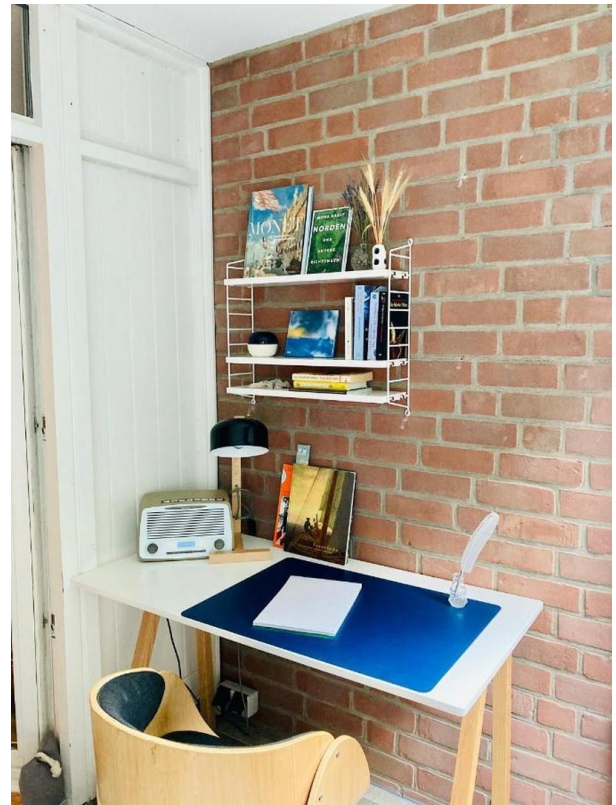


Küche

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten



Küche

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



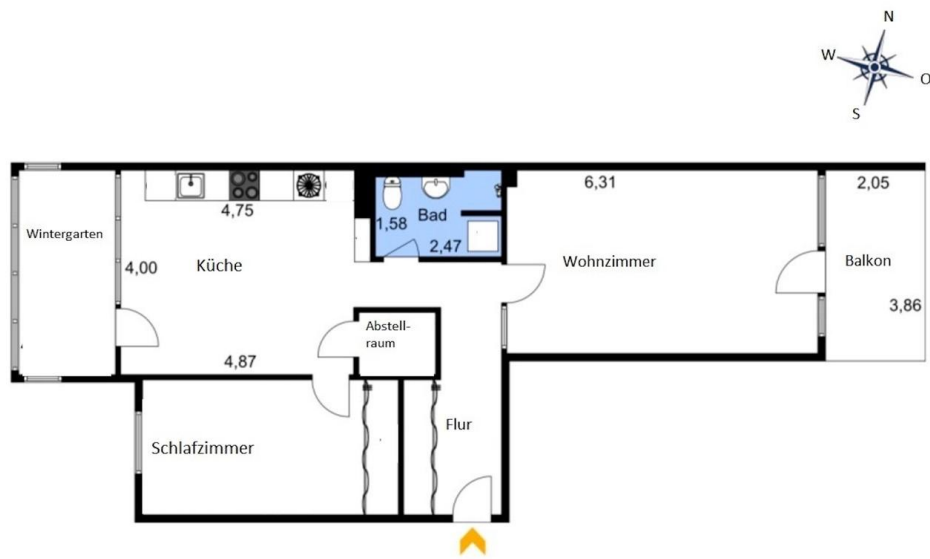
Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 16.01.2034

Registriernummer: SH-2024-004894349

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	WEG Fördebogen 39; 24955 Harrislee		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1979		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1979 (Heizungsanlage)		
Anzahl der Wohnungen	27		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1913,616 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Fernwärme KWK, fossiler Brennstoff		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input 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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Kathleen Heyland
Gebäudeenergieberaterin (HwK)
KALORIMETA GmbH
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 17.01.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

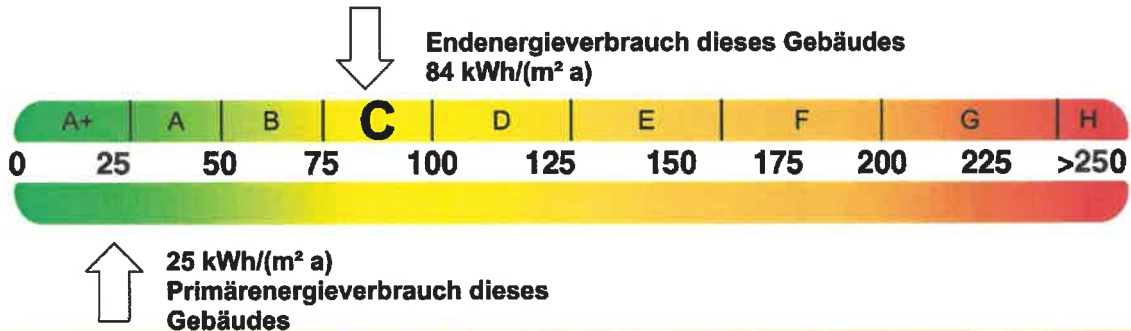
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SH-2024-004894349

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 13 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

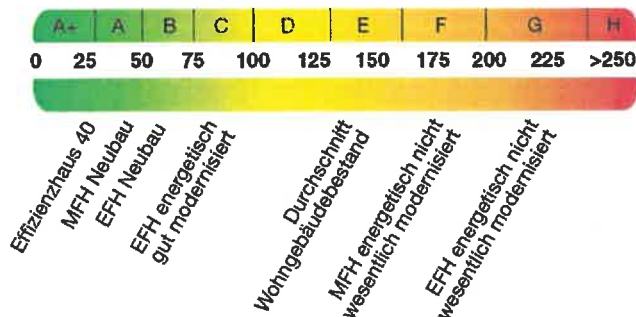
84 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2020	Fernwärme KWK, fossiler Brennstoff	,3	160366,0	55133,4	105232,6	1,10
01.01.2021	31.12.2021	Fernwärme KWK, fossiler Brennstoff	,3	151935,0	54878,5	97056,5	1,00
01.01.2022	31.12.2022	Fernwärme KWK, fossiler Brennstoff	,3	148618,0	46461,6	102156,4	1,08

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises