

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wolfsburg

**Ready 4 Rendite: City-ETW zur Eigennutzung oder als Renditeobjekt (8%)**



Objekt-Nr. **OM-316252**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **149.000 €**

38446 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	140 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum 01.12. 2024 können Sie diese attraktive Dachgeschosswohnung in der vierten Etage erwerben, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht. Zu der Wohnung zählen drei hübsche Zimmer; vor allem der gute Schnitt, durch den das Objekt auch für WGs geeignet ist, überzeugt. Das monatliche Hausgeld beträgt hierbei lediglich 140.- €, also mehr als günstig!

Besonders attraktiv wird die Wohnung durch den südwestlich gelegenen Balkon. Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem eine neuwertige Einbauküche sowie ein Stellplatz für Ihr Auto und ein eigener Kellerraum mit Stromanschluss, bspw. für einen Tiefkühlschrank.

Das Objekt befindet sich darüber hinaus in der Ferien- bzw. VW-Werkswohnungsvermietung, bei der es bei Bedarf als Kurzzeit bzw. Langzeitvermietung ver- bzw. angemietet wird. Details über die Konditionen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Die Wohnung wurde von 2016-2022 fortlaufend renoviert und besticht durch eine neuwertige EBK mit allen Geräten sowie ein grundsaniertes Badezimmer mit Tageslicht und Wanne, Dusche und timer-gesteuerter Fußbodenheizung.

Die Fassade wurde inkl. neuestem WDVS 2020-2021 komplett erneuert.

## Ausstattung

Einbauküche mit allen Geräten, vollmöbliert und als Ferienwohnung ausgestattet inkl. Geschirr, Bettwäsche und Inventar.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Direkte Innenstadtrandlage, 700m bis zur City. Bushaltestelle ca. 200m, Nahversorger (5-23.30h) ca. 500m entfernt. Arzt und Apotheke ca. 150m. Mit Seeblick zum Schillerteich.

### **Infrastruktur:**

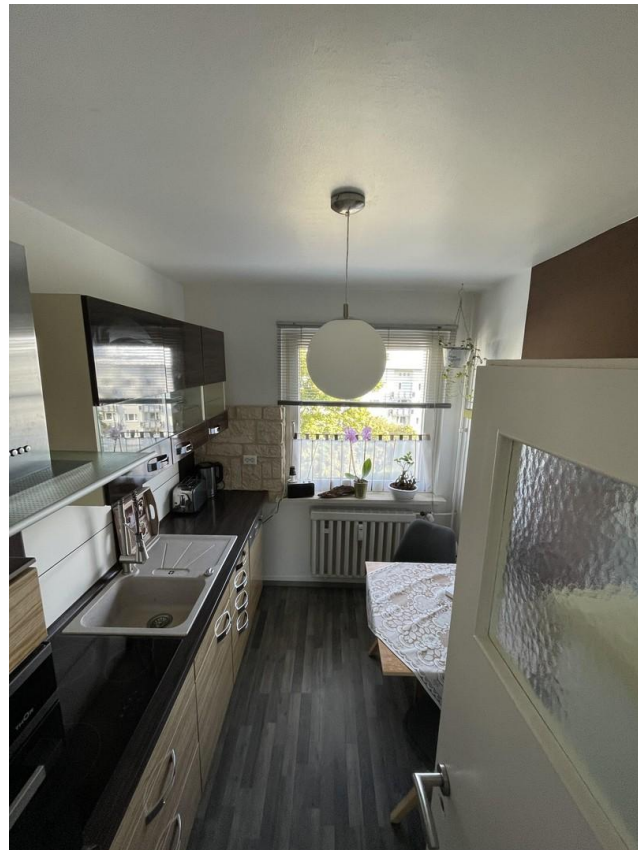
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1.



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 31.03.2034

Registriernummer RP-2024-00015605

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude (MFH)		
Adresse	Rosenweg 18-20 38446 Wolfsburg		
Gebäudeteil	3. OG		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1956		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3 4</sup>			
Anzahl Wohnungen	16		
Gebäudenutzfläche (AN)	1212 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Fernwärme		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	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 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:

SSS-Software Special Service GmbH  
Günter Darr  
Amselweg 40  
56593 Horhausen

31.03.2024

Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer RP-2024-00015605

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen \_\_\_\_\_ kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)



\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>3</sup>

Ist-Wert \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

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

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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 Endenergie<sup>4</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

## 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 Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

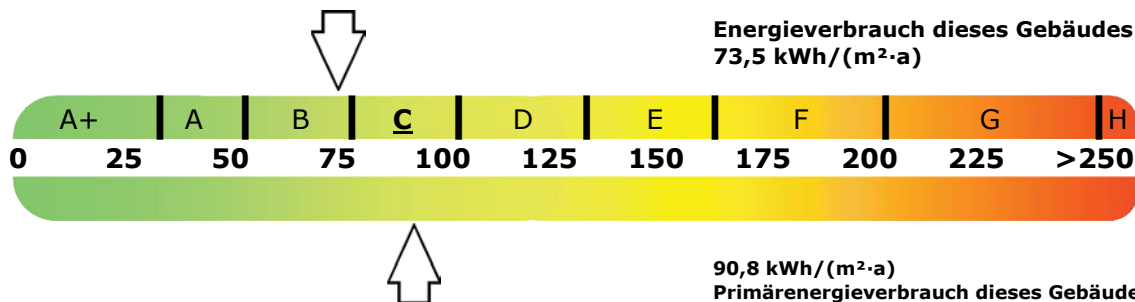
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer RP-2024-00015605

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 19,09 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



**Energieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

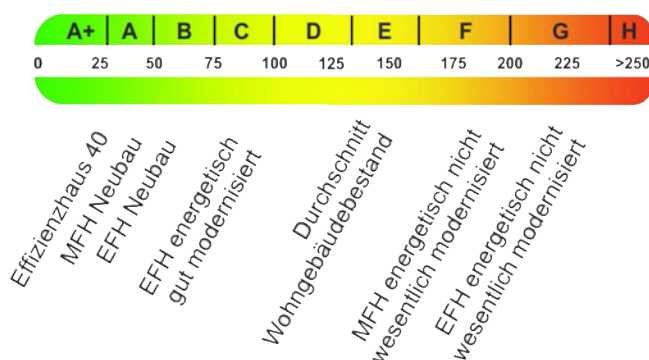
**73,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor <sup>4</sup>	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2020	Fernwärme	1,10	12.240	1.150	11.090	1,12
01.01.2021	31.12.2021	Fernwärme	1,10	11.166	1.032	10.134	1,00
01.01.2022	31.12.2022	Fernwärme	1,10	10.501	888	9.613	1,11

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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 (AN) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh, fP = Primärenergiefaktor

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>4</sup> Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

**Empfehlungen des Ausstellers**

Registriernummer RP-2024-00015605

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		Aufgrund der Energieklasse werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:				
1 2 3	Heizungsanlage Außenwände Fenster	Erneuerung des Wärmeerzeugers Fassadendämmung/ Innendämmung 3fach- Isolier- oder Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
4 5	Dach Keller	Erneuerung Dämmung Dämmung Kellergeschoss	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

**Wurden bereits die oben aufgeführten Modernisierungen alle oder teilweise durchgeführt, so ist der erhöhte Verbrauch auf das Nutzerverhalten zurückzuführen. Zum Beispiel durch falsches Lüften oder heizen bei geöffneten Fenstern.**

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

## Erläuterungen

Registriernummer RP-2024-00015605

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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises