

Exposé

Erdgeschosswohnung in Emden

von privat, günstige Kapitalanlage, hohe Mietnachfrage



Objekt-Nr. OM-316337

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **78.000 €**

Ansprechpartner:
Wolfgang Eggers
Telefon: 05492 9608855

26725 Emden
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Etagen	8	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	56,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	40
Hausgeld mtl.	335 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung mit Balkon befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten in Massivbauweise errichteten Wohnanlage in der Seehafen- und Industriestadt in Emden/ OT Borssum. Sie wurde 1973 erstellt. Namhafte Unternehmen wie die Volkswagen AG sind ansässig.

Die Wohnung besteht aus 2 Zimmer, Küche, Badezimmer und Flur nebst Kellerraum. Vor dem Haus befindet sich eine öffentliche Parkplatzanlage.

Die Fenster sind Isolier verglast. Beheizt wird die Wohnanlage durch eine moderne Gas – Fernwärmeheizung (Energiebedarf C).

Vor dem Haus sind ausreichen Parkmöglichkeiten vorhanden. Alle Schulformen sowie eine Fachhochschule sind vor Ort.

Das komplett sanierte Freibad befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

Die Wohnanlage erfreut sich auf dem Wohnungsmarkt einer starken Nachfrage.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Gesamtbild ist beim Wohnungskauf wichtig ----- nicht nur rudimentär der Quadratmeterpreis, sondern

auch der Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtmiete

minus Hausgeld zu beachten.

Die angebotene Wohnung erzielt bei einem Verkaufspreis über 78000,00 € eine Rendite in Höhe von 4%. Gesamtmiete 596,00 € minus Hausgeld 335,00 €

= 261,00 € Nettoertrag.

Bei Rückfragen: Telefon 05492/ 960 88 55

Lage

Ein unkomplizierter Mieter bewohnt die Wohnung bereits seit 13 Jahren. Es wird monatlich 596,00 € bestehend aus 339,00 € Kaltmiete und 257,00 € Nebenkostenvorauszahlung bezahlt.

Lage: 26725 Emden OT Borssum. Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen sowie Innenstadt Nähe mit Verkehrsanbindung an die A 31 zeichnet die Liegenschaft aus.

Zur Wohnung gehört ein anteiliges Eigentumsgrundstück und ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad mit Fenster Balkon und ein Kellerraum.

Infrastruktur:

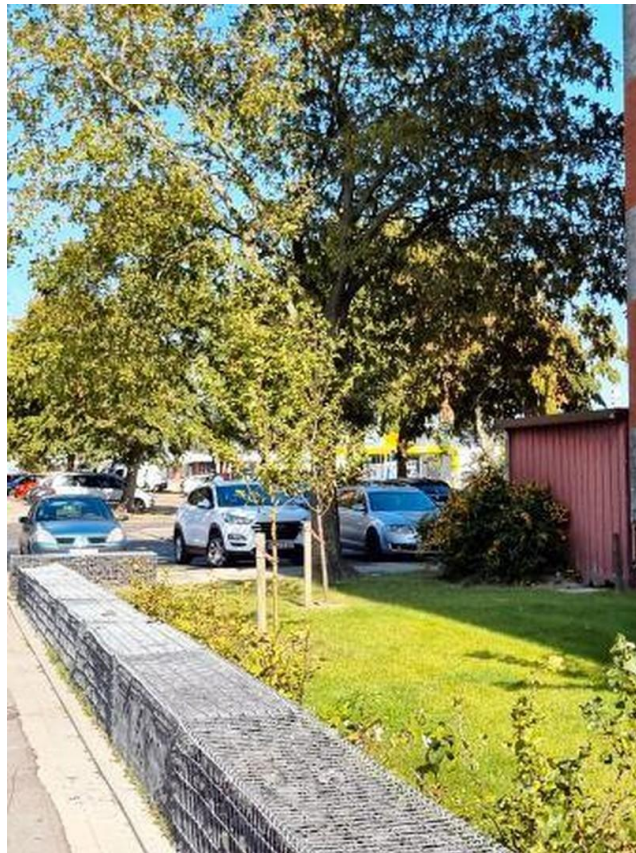
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Parkplatz

Exposé - Galerie



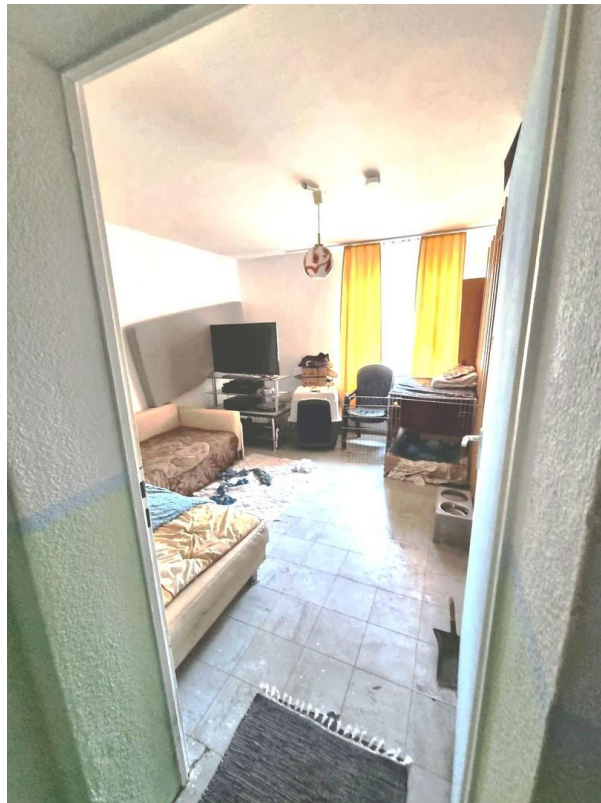
Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Küche

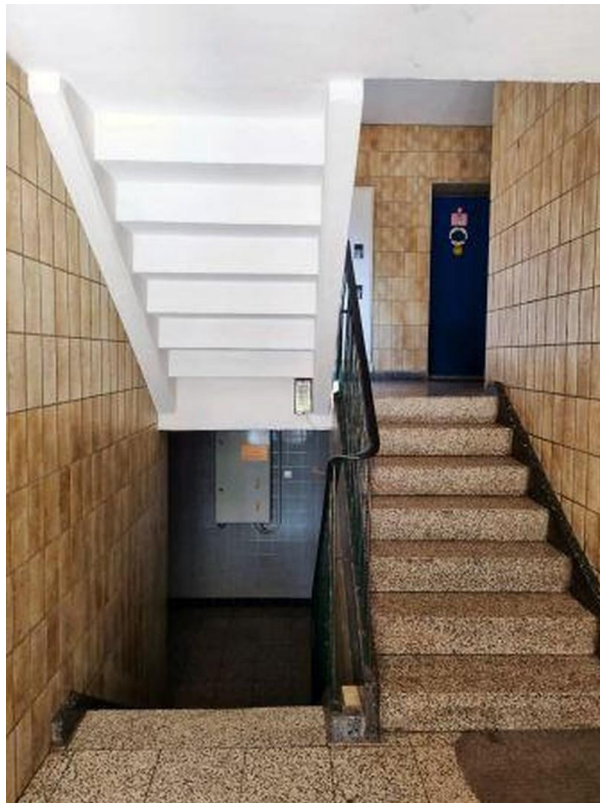


Schlafzimmer

Exposé - Galerie

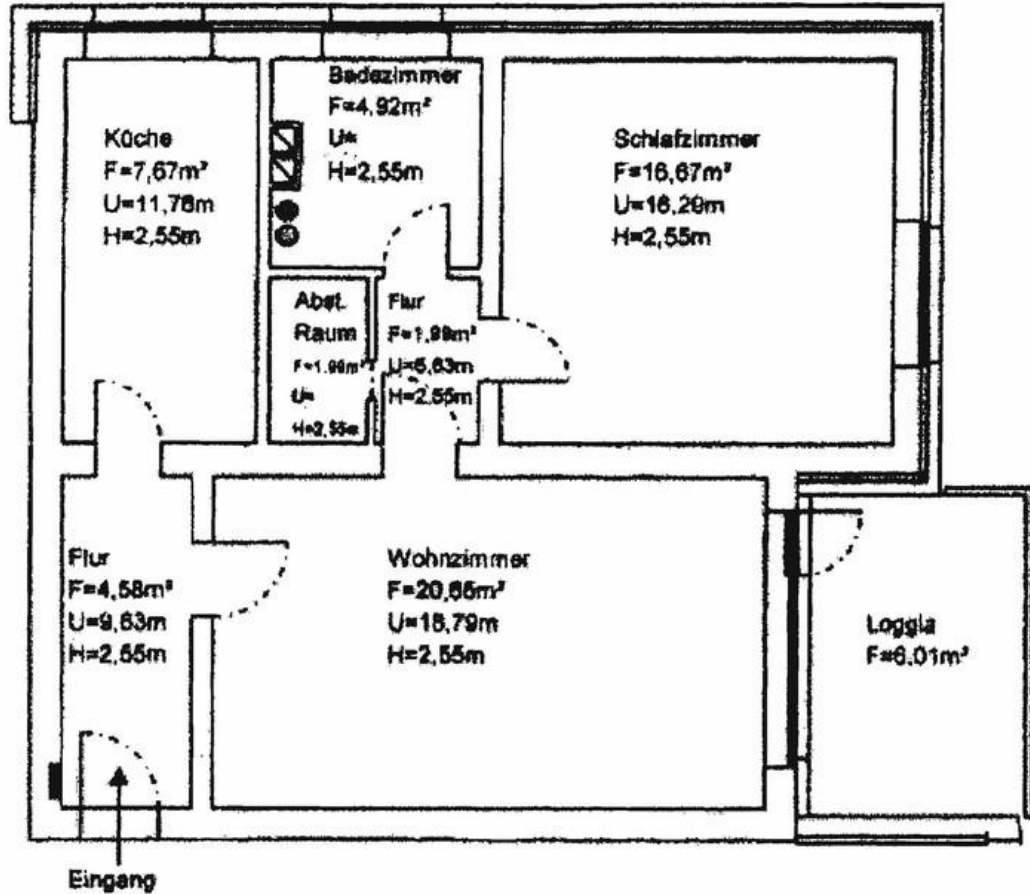


Flur



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Grundriß der Wohnung

Exposé - Grundrisse



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

NI-2019-002553713

Registriernummer 2)

24.02.2029

Gültig bis

Objektnummer

1337197

ista Energieausweis-Nummer



Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Wilhelm-Leuschner-Straße 1-15/23-51 ; 26725 Emden

Adresse

Wilhelm-Leuschner-Straße 1-15

Gebäudeteil

1970

Baujahr Gebäude 3)

2011

Baujahr Wärmeerzeuger 4)

96

Anzahl Wohnungen

8.392,69 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

Fern-/ Nahwärme

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser 3)

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

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 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

ista Deutschland GmbH

Ronny Thieme

Walter-Köhn-Straße 4d

04356 Leipzig

25.02.2019

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

2105172/E-000038RP-002340027/000419

1

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

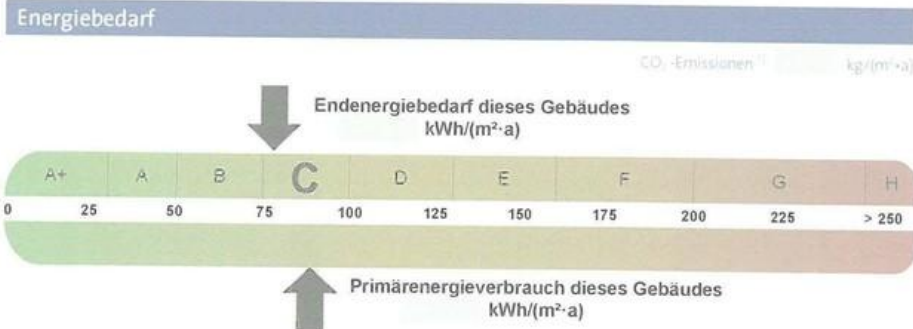
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013



Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

NI-2019-002553713

Registernummer ²⁾



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁵⁾

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵⁾

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

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁶⁾

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

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

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

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



- Effizienzhaus 40 (EEH) Neubau
- Effizienzhaus 40 (EEH) Modernisiert
- Durchschnitt Wohngebäudebestand (MEH) energetisch nicht wesentlich modernisiert
- Effizienzhaus 55 (EEH) Modernisiert

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 erlauben 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⁾ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 1 EnEV

³⁾ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁴⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵⁾ nur bei Neubau

⁶⁾ EEH: Effizienzhaus, MEH: Mehrfamilienhaus

⁷⁾ freiwillige Angabe

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

2105172/E-000039/P-002460027/000420

2

Energieausweis