

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

### 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Komponistenviertel Wiesbaden, ruhig und grün, ab 01. Nov. 2024



Objekt-Nr. OM-317232

#### Wohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Anna JARASS  
Telefon: 0176 56899054

Gustav-Mahler-Straße 6A  
65193 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1960
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Summe Nebenkosten	230 €
Mietsicherheit	1.950 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.11.2024
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung mit Balkon liegt im 1. Obergeschoss von insgesamt 3 Geschossen. Sie wird ab dem 1. Nov. 2024 freigestellt. Des Weiteren gehören ein eigener Kellerraum und ein eigener Dachraum zur Wohnung. Zudem stehen ein Gemeinschafts-Kellerraum, eine Waschküche für Waschmaschinen und Trockner sowie Trockenräume zur Verfügung.

## Ausstattung

Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur verfügen über Parkett. Küche, Duschbad und Balkon sind gefliest.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines 6-Parteien-Hauses in einer ruhigen, grünen und gepflegten Wohnanlage im Komponistenviertel in Wiesbaden. Der Kurpark befindet sich in unmittelbarer Nähe, Kurhaus und Innenstadt sind fußläufig zu erreichen. Buslinie 16 ist ganz in der Nähe. In Laufnähe gibt es mehrere Restaurants, Cafés, Ärzte, Bäckereien und Supermärkte.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

03f7544-495f-4429-b3f7-caa869ee64d.png (PNG-Grafik, 1280 × 960... <https://s3.eu-west-1.amazonaws.com/is24-hof-pictures-pro/03f7544-49...>



1 von 1

Wohnzimmer

03.08.2024, 13:36

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche2

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Flur2

**Bitte kontaktieren Sie mich**

**Anna JARASS**

**Mobil: 0176 56899054**

**Email: Anna@JARASS.com**

Kontaktdaten

# Exposé - Galerie



## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Gültig bis: 09.10.2028  
 Registernummer<sup>2)</sup> HE-2018-00226097  
 (oder "Registernummer wurde beantragt am...")  
 1

<b>Gebäude</b>	Mehrfamilienhaus
Gebäudetyp	Gustav-Mahler-Str. 6 A, 65193 Wiesbaden
Adresse	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>	1960
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3), 4)</sup>	2008
Anzahl Wohnungen	6
Gebäudenutzfläche (A <sub>0</sub> )	544,94 m <sup>2</sup>
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5)</sup>	Erdgas L <input checked="" type="checkbox"/> nach § 16 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kälteanlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Klimaanlage (freiwillig) <input type="checkbox"/> sonstiges (freiwillig)
Anlage der Ausattung 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 ermittelt werden. Als 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 überschlägliche 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).  
 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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller  
 M&M, Oliver Rausch  
 Gebäudenergieberater  
 Gebäudenergieberatung  
 Hauptstraße 89  
 65760 Eschborn

09.10.2018  
 Datum  
 Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungen der EnEV. 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der Daten zum Eintrag in das Register wird der Energieausweis als "Registernummer wurde beantragt am..." eingetragen. 3) Mehrfachangaben möglich. 4) Bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation. EA-Nr.: 20100002398952 EA-Nr.: 0075012840810180001154387

## Verbrauchsausweis, S. 1



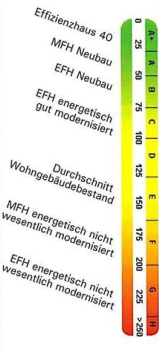
## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes  
 Registernummer<sup>2)</sup> HE-2018-00226097  
 (oder "Registernummer wurde beantragt am...")  
 3

<b>Energieverbrauch</b>	Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 153 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)											
	A+	A	B	C	D	E	F	G	H			
	0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250	
	Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 168 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)											
<b>Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser</b>	153 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)											
Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)												
Zeitraum	Energieträger <sup>3)</sup>		Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor					
von	bis											
01.01.16	31.12.16	Erdgas L		1,10	79.635	9.453	70.182	1,07				
01.01.16	31.12.16	Erdgas L		1,10	77.396	9.803	67.594	1,04				
01.01.17	31.12.17	Erdgas L		1,10	80.811	8.417	72.394	1,06				

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4)</sup>



### Erläuterungen zum Verfahren

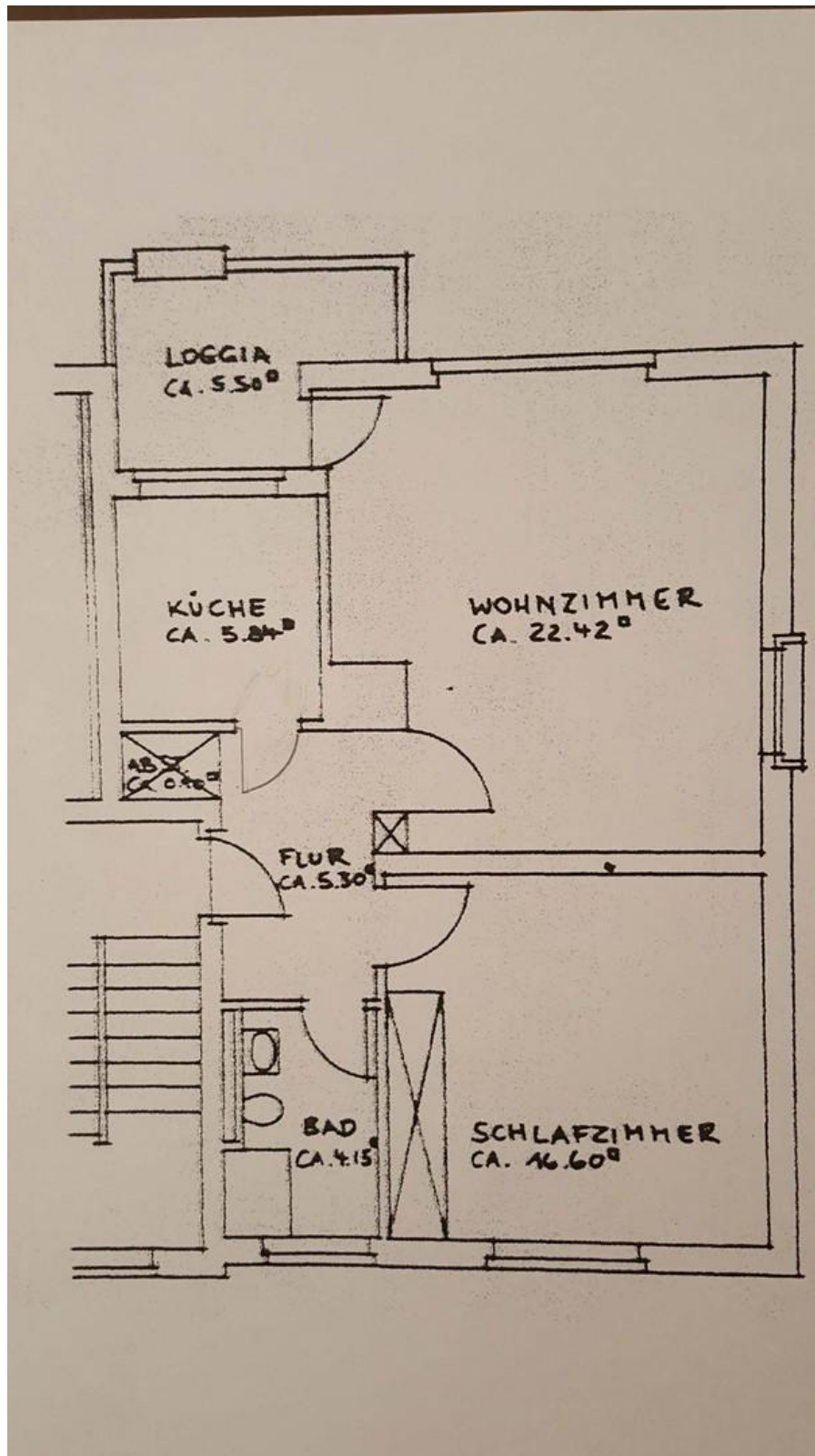
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind stufenweise von Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Endnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. 2) siehe Endnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises. 3) gegebenenfalls auch Leistungsdaten: Wärmepumpe oder Kälteanlage in kWh. 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus EA-Nr.: 20100002398952 EA-Nr.: 0075012840810180001154387

## Verbrauchsausweis, S. 2



# Exposé - Grundrisse



Grundriss