

Exposé

Wohnung in Bad Harzburg-Harlingerode

2 Zimmer Wohnung in Harlingerode - Renoviert



Objekt-Nr. OM-319621

Wohnung

Vermietung: **410 € + NK**

Ansprechpartner:
Nast Ulrich

38667 Bad Harzburg-Harlingerode
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.230 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es wird eine sanierte Wohnung, mit einer Einbauküche angeboten. Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Flur dieser Wohnung sind mit Laminatboden ausgestattet. Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet und hat einen Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung wird mit einer Gastherme beheizt. Sichtbalken im Deckenbereich runden dieses Angebot ab. Ein Einstellplatz ist auf dem Grundstück vorhanden. Deckenbereich runden dieses Angebot ab. Ein Einstellplatz ist auf dem Grundstück vorhanden. Bei Fragen wenden sie sich an die A+D Hausverwaltung, 05324 - 717 474, www.tippe.eu

Bei Interesse an der Wohnung bitte vorher die Selbstauskunft ausfüllen, die unter den Fotos ist !

Lagebeschreibung: Trotz ruhiger Lage in einer Seitenstraße des Bad Harzburger Ortsteils Harlingerode bietet sich eine gute Verkehrsanbindung an die B 6/ A 395 in Richtung Goslar, Hannover, Bad Harzburg und Braunschweig. Gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am Ort vorhanden.

Ausstattung

Einbauküche gehört dazu !

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Einbauküche

Lage

Trotz ruhiger Lage in einer Seitenstraße des Bad Harzburger Ortsteils Harlingerode bietet sich eine gute

Verkehrsanbindung an die B 6/ A 395 in
Richtung Goslar, Hannover, Bad Harzburg und
Braunschweig.

Gute Einkaufsmöglichkeiten für
den täglichen Bedarf sind am Ort vorhanden

Infrastruktur:
Lebensmittel-Discount

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: NI-2023-004554127 **3**

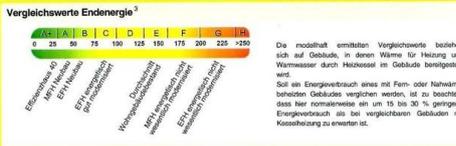


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 83,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieerzeuger ²	Primärenergieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von 01.01.2020 bis 31.12.2022	Erdgas LL	1,10	87613	21300	66513

weitere Einträge in Anlage



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 Leerdiesellochtafel, Kesselraum- oder Kesselraum (A_{WR})
³ EPH: Erdgas/Erdbau, MPH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers Registrierungsnummer: NI-2023-004554127 **4**

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingetragene Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	Austausch der Thermopane Fenster gegen Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Geneuere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei: Lars Steiner, Gebäudeenergieberater (PHW)
Landstr. 44, 38667 Bad Harzburg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20. Juli 2022

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht umschließenden 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 bezeichnen ist (siehe in Erklärungen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, woher 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 Baumregeln 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 Witterung beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf misst die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiekoeffizienten auch die sogenannte „Vorkette“ (Erzeugung, Übertragung, Verteilung, Umwandlung der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Holz, 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.

Erwartete Qualität der Gebäudeteile - Seite 2

Angaben ist der spezifische auf die wärmedämmende Umfassungsoberfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmedämmenden Umfassungselemente (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 Warmwasserbereitstellung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Ausrüstung. 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 bestimmten Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Bedarfsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung anzugeben. Die Feld „Maßnahmen zur Erzeugung“ wird eingetragt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Umsetzung 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 Energieverbrauchswerte des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der korrekten örtlichen Witterdaten und mithilfe von Klimakoeffizienten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So lässt sich beurteilen, ob ein hoher Verbrauch in einem einzelnen kalten 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 Verbrauchswerte 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 zusätzlicher Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei Doppelwohn- in der Regel getrennt 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 einbezogen sind, ist der Tabelle „Verbrauchsartform“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren 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 im Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichskategorie - Seite 2 und 3

Die Vergleichskategorie auf Endenergieebene sind modifiziert ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte des Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Beispiele angegeben, um etwaige Abweichungen der Werte für die einzelnen Vergleichskategorien zu zeigen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Hilfsregeln: Seiten 45, 46 Verbrauchsges. 4.2.3

Berechnungsunterlagen

Seite -1-

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Kellenfelder Straße 6
 PLZ / Ort: 38667 Bad Harzburg
 Gebäudeteil: Garages Gebäude
 Nutzfläche: 395,00 m²
 Anzahl Wohneinheiten: 5

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas LL
 Einheit: kWh Brennwert
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H₂

Abrechnungsbeginn	Abrechnungsende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H ₂	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2020	31.12.2020	33808	30458	23358	76,7	7100	23,3
01.01.2021	31.12.2021	34597	31166	24268	77,2	7100	22,8
01.01.2022	31.12.2022	29067	26196	19086	72,9	7100	27,1

Klimakorrektur

basierend auf ortstypischen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 38667
 Ortsname: Bad Harzburg, Torfhaus

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2022
 Kennwert: 83,9 kWh/(m² a)

Hilfsregeln: Seiten 45, 46 Verbrauchsges. 4.2.3

Gebäude: Kellenfelder Straße 6, 38667 Bad Harzburg

Exposé - Galerie



Mieterelbstauskunft

A&D Hausverwaltung e.K.: Hausverwaltung@tippe.eu

Ich/ Wir haben Interesse daran, das folgende Objekt ab dem _____ zu mieten:

Anschrift: _____

Lage: _____

Wohnungsnr./Objektnr.: _____

	Mietinteressent	Mietinteressent
Name, Vorname (evtl. Geburtsname)		
Geburtsdatum, Geburtsort		
Staatsangehörigkeit		
Familienstand		
Bisherige Anschrift		
Telefon (privat/ mobil)		
E-Mail-Adresse		
Aktueller Vermieter		
Ausgeübter Beruf		
Aktueller Arbeitgeber		
Beschäftigungsbeginn		
Monatliches Nettoeinkommen		

Zudem sollen auch folgende Personen das Objekt mit mir/uns beziehen:

Name	Vorname	Verwandtschaftsgrad	Alter

Die Wohnung wird für _____ Personen benötigt.

Seite 1 von 2

<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Spielen Sie Instrumente? Wenn ja, welche?
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Haben Sie Haustiere? Wenn ja, welche?
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein welchem	Ist eine gewerbliche Nutzung des Objekts vorgesehen? Wenn ja, zu welchem Zweck?
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Soll das Objekt zur Gründung einer Wohngemeinschaft genutzt werden?
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Werden Sozialleistungen zur Bezahlung der Miete bzw. der Kaution bezogen? Wenn ja, welcher Art und in welchem Umfang?
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Sie	Wurde in den letzten 5 Jahren ein Verbraucherinsolvenzverfahren gegen Sie eröffnet bzw. das Verfahren mangels Masse abgewiesen? Wenn ja, wann?
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Haben Sie in den letzten 5 Jahren eine eidesstattliche Versicherung abgegeben? Wenn ja, wann?
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Zusammenhang	Liegen Vorstrafen oder ein Haftbefehl gegen Sie vor? Nur im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Wenn ja, wann?
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Nur	Fand in den letzten 5 Jahren eine Zwangsvollstreckung gegen Sie statt? Im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Wenn ja, wann?

Achtung: Wichtiger Hinweis!

Ich bin/wir sind uns bewusst, dass es sich bei diesem Dokument um eine freiwillige Selbstauskunft handelt, auf deren Grundlage der Vermieter die Entscheidung zur Vermietung des o.g. Objekts trifft. Die vollständige und wahrheitsgemäße Beantwortung dieser Fragen ist Voraussetzung für das Zustandekommen eines Mietvertrages. Stellen sich Angaben zu einem späteren Zeitpunkt als falsch heraus, ist der Vermieter zur Anfechtung bzw. zur Kündigung des Mietvertrags berechtigt.

Der Eigentümer/ Vermieter oder sein Vertreter ist berechtigt eine Vorvermieterauskunft einzuholen.

Ich kann/wir können sowohl die für das o.g. Objekt vereinbarte Kaution in Höhe als auch die vereinbarte Miete bezahlen. Der Vermieter darf die angegebenen Daten im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes für eigene Zwecke verwenden. Kommt kein Mietvertrag zustande, wird die Selbstauskunft nicht mehr benötigt. Die Daten werden dann unverzüglich gelöscht bzw. vernichtet. Benötigte Unterlagen: Schufa-Auskunft, Verdienst-, Einkommensbescheinigungen (3 Monate), bei Bedarf Arbeitsvertrag.

Ort, Datum _____

Unterschrift Mietinteressent _____

Unterschrift Mietinteressent _____

Seite 2 von 2

Exposé - Grundrisse

