

# Exposé

## Stadthaus in Bremerhaven

### Wohnen in stilvollem Stadthaus



Objekt-Nr. **OM-321117**

### Stadthaus

Vermietung: **2.580 € + NK**

Ansprechpartner:  
Albrecht von Bernstorff

Wiener Straße 4  
27568 Bremerhaven  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1935	Mietsicherheit	7.740 €
Grundstücksfläche	417,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	12,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	299,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	10
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Heizkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	420 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten ein stilvolles Stadthaus im Herzen Bremerhavens, direkt gegenüber der AMEOS-Klinik.

Das Haus umfasst insgesamt zwölf Zimmer und drei Bäder, verteilt auf drei Etagen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohnzimmer mit Schiebe-/Verbindungstür, zwei weitere Räume, Küche mit Balkon inkl. Zugang zum Garten, sowie ein Tageslichtbad. Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Fischgrätenparkett ausgelegt.

Im 1. Obergeschoss sind vier Zimmer, ein Tageslichtbad, sowie ein Raum, der als weitere Küche genutzt werden kann. Im 1. Obergeschoss sind zwei Balkone.

Das 2. Obergeschoss umfasst ebenfalls vier Zimmer, eine Küche mit Balkonzugang und ein Tageslichtbad.

Das Haus verfügt über einen Vollkeller, welcher vom Treppenhaus zugänglich ist. Hier befinden sich vier Räume, die viel Platz zum Abstellen bieten. Der Keller hat einen direkten Zugang zum Garten.

Zusätzlich bieten eine Garage und ein Stellplatz bequeme Parkmöglichkeiten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt liegt in bevorzugter Lage in Bremerhaven-Mitte, direkt gegenüber der AMEOS-Klinik und besticht durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Eine Vielzahl von Annehmlichkeiten ist in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Kitas, Spielplätze, Ärzte sind leicht zu erreichen.

Die Hochschule Bremerhaven ist nur wenige Minuten entfernt.

Das nahegelegene Viertel "Alte Bürger" sowie diverse Restaurants und kulturelle Angebote sorgen für ein attraktives Umfeld.

Bremerhaven gehört zur Metropolregion Nordwest und zeichnet sich durch das maritime Flair aus.

Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Den Hauptbahnhof erreichen Sie in 10 Minuten, das Kreuzfahrtterminal in nur 9 Autominuten. Die hervorragende Autobahnanbindung ermöglicht zudem schnelle Verbindungen nach Bremen und Cuxhaven.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Flur



Bad



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Zimmer OG



# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie

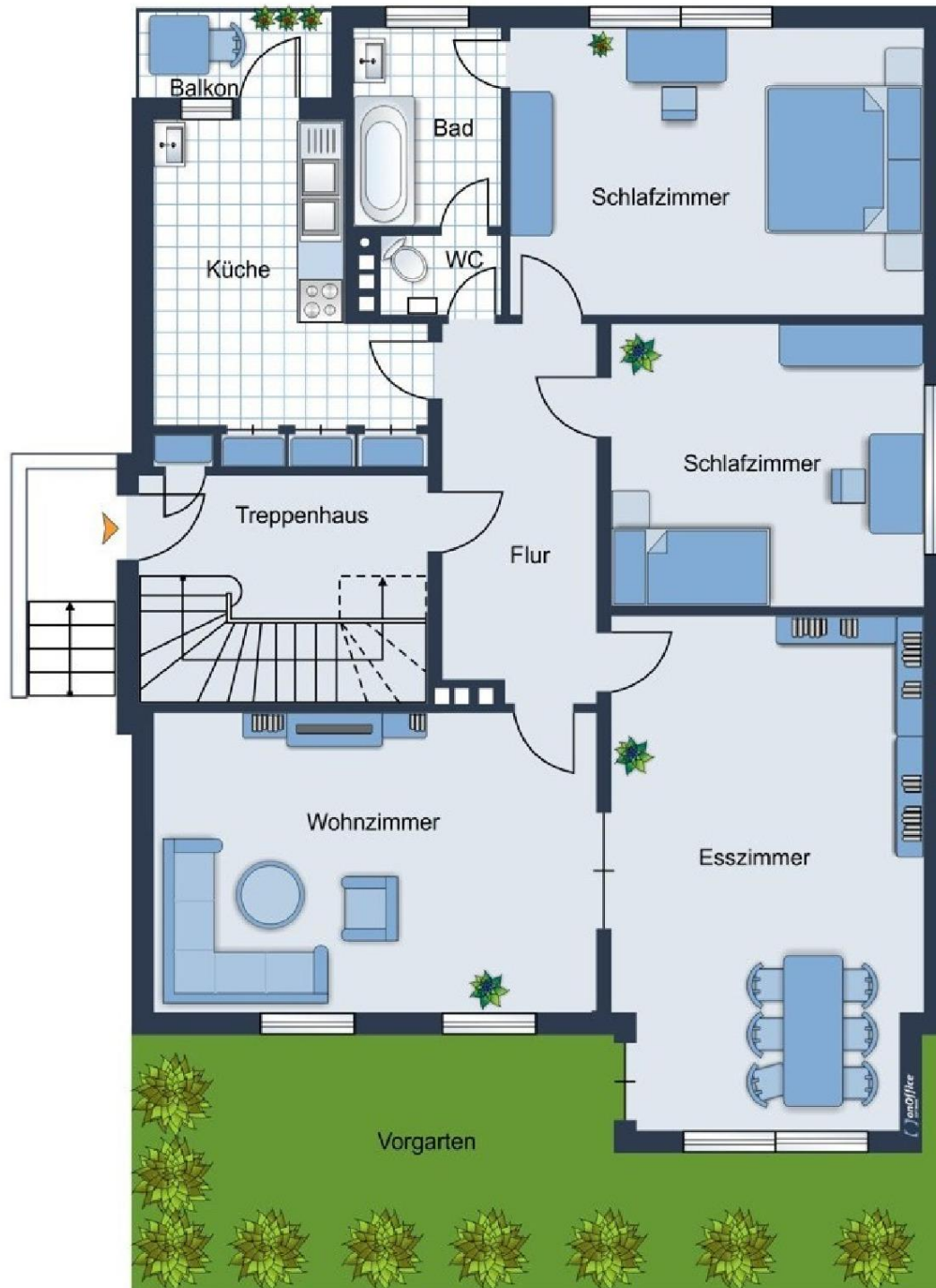


Treppenhaus



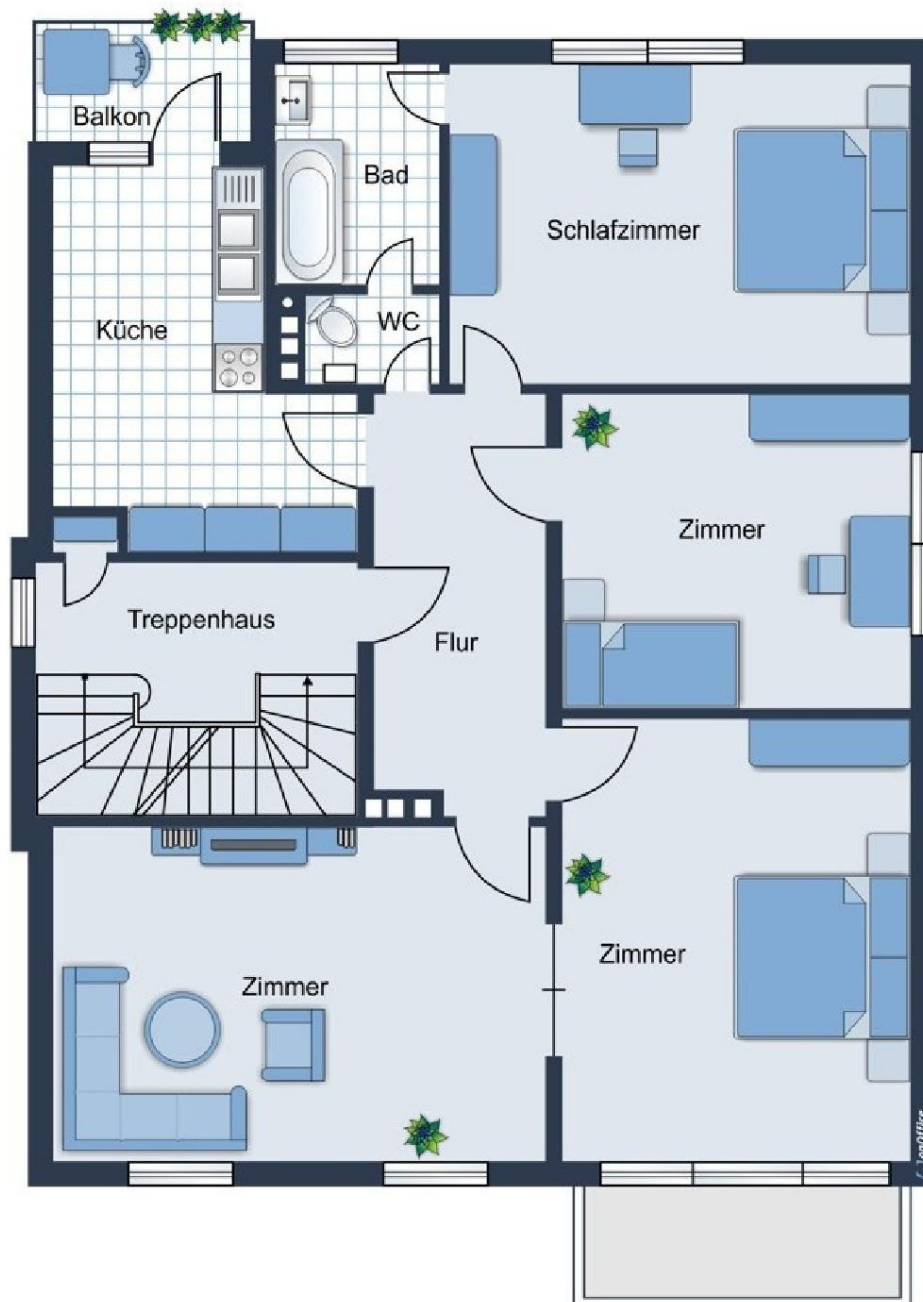
Fenster Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



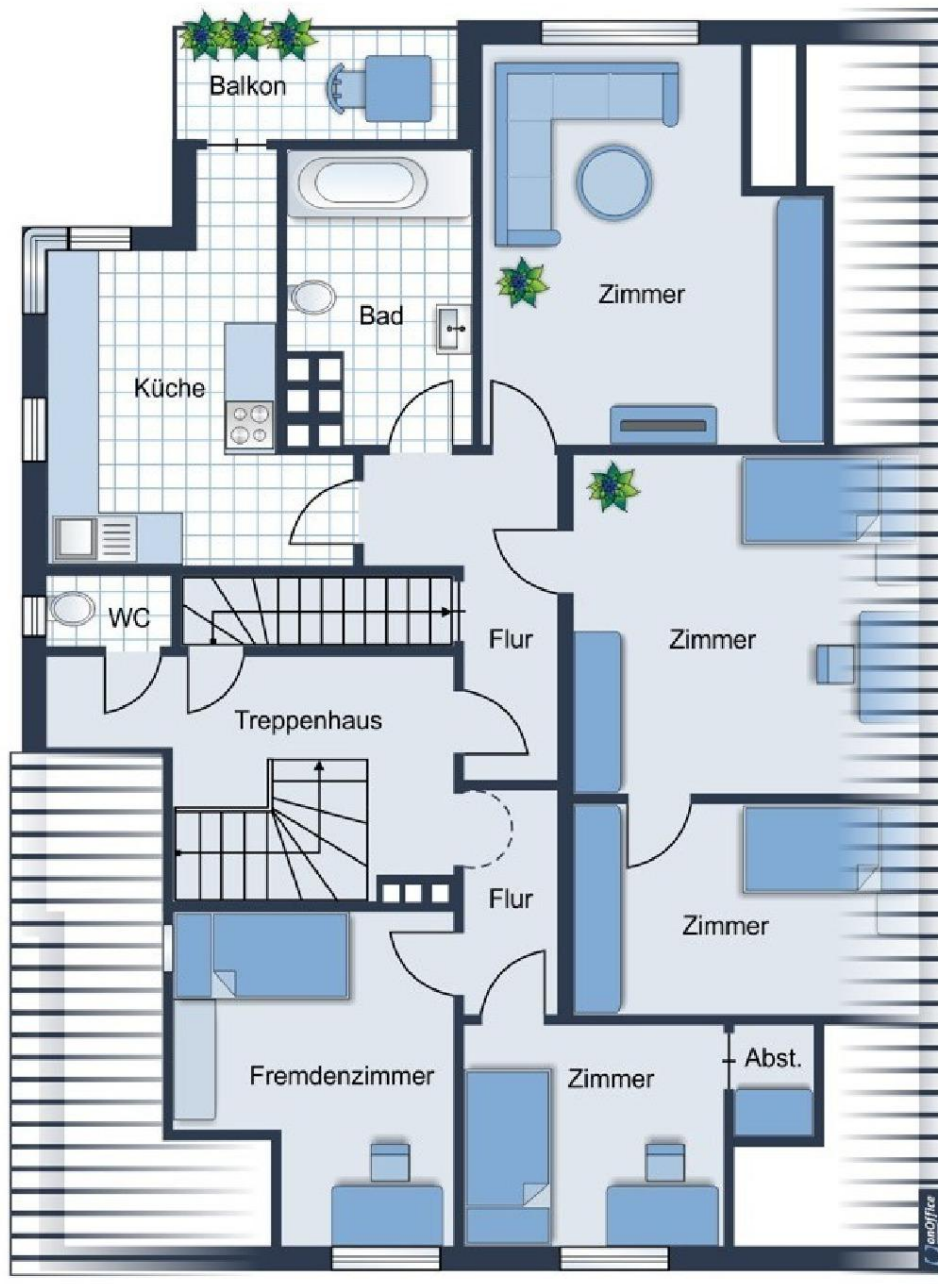
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 21.11.2032

Registriernummer: HB-2022-004320539

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Wiener Straße 4 27568 Bremerhaven		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1935		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2000		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>th</sub> )	358,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

## 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

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)

Tim Holmann  
Energieberater  
Hafenstr. 3  
27568 Bremerhaven

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 22.11.2022

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

<sup>2</sup> nur im Falle 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> 8. August 2020

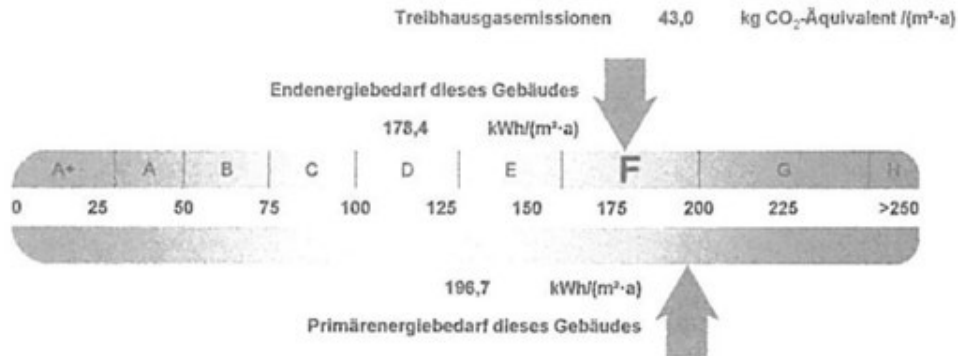
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

HB-2022-004320539

2

## Energiebedarf



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 196,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 124,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 0,54 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modelgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

178,4 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>



## 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 (A<sub>N</sub>), 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 § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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