

# Exposé

## Wohnung in Oschersleben

### 2 Zimmerwohnung, Erstbezug



Objekt-Nr. **OM-323887**

#### Wohnung

Verkauf: **74.800 €**

Ansprechpartner:  
Astra Premium Grundbesitz GmbH  
Mobil: 0152 52024026

Hornhäuser Str.  
39387 Oschersleben  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	57,56 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	73,54 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	62 €	Etage	1. OG

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem kern sanierten Mehrfamilienhaus bestehend aus Vorderhaus und Hinterhaus. Das Haus wurde umfangreich modernisiert und saniert mit einer gedämmten Fassade, neuen Kunststoff-Isolierfenster, neuen Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen, sowie einer neuen Heizung. Es handelt sich um Erstbezug nach der Komplettsanierung des Hauses.

Modernes Design und Ausstattung, großzügiges Wohnesszimmer mit offener Küche, attraktiver Grundriss mit lichtdurchfluteten Zimmern, einem neuen Badezimmer mit Tageslicht, modernen Fliesen und Sanitäröbekte und einem Abstell/Waschraum kennzeichnen diese Wohnung.

Zu jeder Wohnung wird ein Keller zugeordnet und ein Fahrradraum steht ebenfalls zur Verfügung.

Zusätzlich werden noch die Sanitäröbekte, die Fußleisten, die Türen, die Lichtschalter und die Steckdosen montiert.

In diesem Gebäude stehen 8 Wohneinheiten zum Verkauf.

### Vorderhaus

EG links, 2 Zimmerwohnung – 63,65 m<sup>2</sup>

EG rechts, 2 Zimmerwohnung – 58,45 m<sup>2</sup>

1.OG. links, 2 Zimmerwohnung – 57,56 m<sup>2</sup>

1.OG. rechts, 2 Zimmerwohnung – 63,68 m<sup>2</sup>

### Hinterhaus

EG links, 3 Zimmerwohnung – 111,39 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 20 m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 30 m<sup>2</sup> Garten

EG rechts, 3 Zimmerwohnung – 104,72 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 20 m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 30 m<sup>2</sup> Garten

1.OG. links, 3 Zimmerwohnung – 78,01 m<sup>2</sup>

1.OG. rechts, 2 Zimmerwohnung – 68,04 m<sup>2</sup>

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Immobilienangebot und vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns, um Ihnen die Immobilie ausführlich zu präsentieren. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Ausstattung

- geräumiger Flur
- Wohn- Kochbereich
- Badezimmer mit Badewanne
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Jahresnettokaltmiete: 5.520 €

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

Die Stadt Oschersleben (Bode) ist die einwohnerstärkste Stadt im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt und liegt etwa 25 Kilometer entfernt von Magdeburg. Die Motorsport Arena Oschersleben stellt eine Besonderheit der Stadt dar, auf der bereits viele nationale und internationale Rennen stattfanden. Oschersleben verfügt über eine vielfältig ausgebaute Infrastruktur und bietet zahlreiche Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Die Immobilie befindet sich in einer guten Wohnlage von Oschersleben. Alle Annehmlichkeiten liegen direkt vor der Tür und sind somit fußläufig zu erreichen. Schulen aller Art, Ärzte für jedwede Behandlung und Lebensmittelgeschäfte befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum und der Bahnhof sind zu Fuß ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Die Bundesstraße B246 befindet sich ebenfalls direkt vor der Tür.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Registriernummer <sup>2</sup> ST-2023-04367908  
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Treibhausgasemissionen 89,29 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
**82,32 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
**101,12 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

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

<b>Primärenergiebedarf</b>	<b>Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren</b>
Ist-Wert 101,12 kWh/(m <sup>2</sup> a) Anforderungswert 75,37 kWh/(m <sup>2</sup> a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Ist-Wert 0,41 W/(m <sup>2</sup> K) Anforderungswert 0,65 W/(m <sup>2</sup> K)	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten <input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** **82,32**  
(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 Kältebedarfs auf Grund des § 16 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil:	Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
	%	%

**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 abstandserter 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  
<sup>3</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Abs. 2 GEG  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

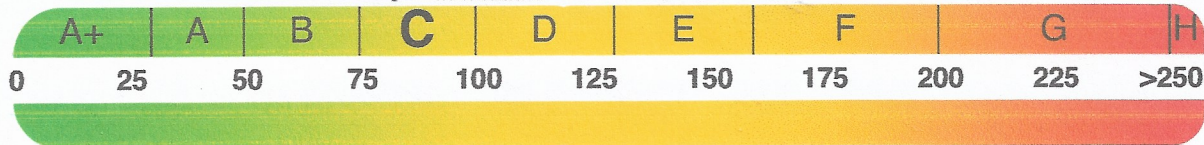
Registriernummer <sup>2</sup> ST-2023-004367936  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 29,29 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
82,32 kWh/(m<sup>2</sup>a)



101,12 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 101,12 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 75,37 kWh/(m<sup>2</sup>a)

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

Ist-Wert 0,41 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,65 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]

82,32

kWh/(m<sup>2</sup>a)

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

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
	%	%

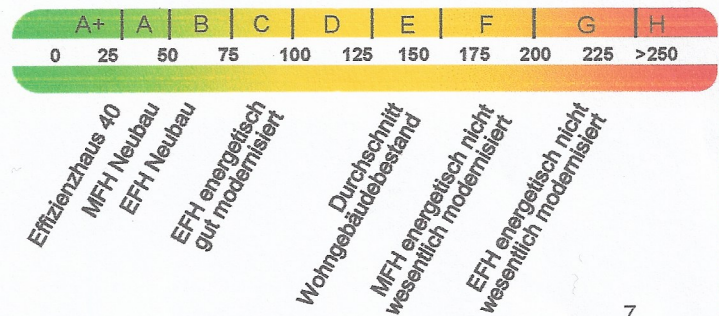
## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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>



7

## 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>3</sup> nur bei Neubau

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

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