

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Brandis

### DG Wohnung - Erstbezug nach Renovierung in einem 2-Familienhaus - 4 Zi



Objekt-Nr. **OM-325133**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.207 € + NK**

Ansprechpartner:  
Anke Wiedemann

Schlehenweg 2  
04821 Brandis  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	345 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.621 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende ehemalige EFH (Bj 1995), verfügt jetzt nach Umbau über 2 separate Wohneinheiten, je im EG (4,5 Zi Whg/ 156,50 qm )und im DG (4 Zi Whg/ 115 qm). Das Grundstück ist insgesamt 1000 qm gross. Das Haus ist vollunterkellert. Desweiteren gehört eine Doppelgarage und Garten zum Objekt. Auf dem schiefergedeckten Dach befindet sich eine Solaranlage. Die Hausaußenwände sind doppelt gedämmt (innen und außen) und sorgen im Sommer für angenehme Kühle und wohlige Temperaturen im Winter, was sich zu dem positiv auf die Heizkosten auswirkt. Das DG hat eine Klimaanlage

## Ausstattung

Die zur Vermietung stehende Wohnung ist praktisch geschnitten und lässt sich gut möblieren. Sie verfügt über folgende moderne Ausstattung: Klimaanlage, Tageslicht- Bad mit neuer Sanitärausstattung (Wanne, Dusche, WC, Waschtisch), neues Gäste WC; separate Küche,

Fußbodenheizung und Fussboden mit modernen Vinyl Fußboden in Holzoptik (Eiche)

3 Schlafzimmer

großer Kellerraum

2 Stellplätze in der Doppelgarage (Zugang intern durchs Treppenhaus) und 2 Stellplätze auf dem Hof. Jede WE hat 1 Stellplatz in der Garage und 1 auf den Hof (hintereinander)

Im Keller wird noch ein Appartement zum vermieten geplant.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die auf dem Grundstück befindliche Gartenbereich / Pool ist abgegrenzt und gehört noch nicht zum Mietbereich. Geplant ist diesen mit einer Holzterrasse zu überbauen und dann der WE im DG zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Zugang ist durch die Garage.

## Lage

Brandis ist eine Kleinstadt (ca 10.000 Einwohnern) und liegt ca. 20 km östlich von Leipzig. Kindergärten, Schulen, verschiedenen Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte usw. Naherholung in den angrenzenden Wäldern, Seen, Rad- und Wanderwege. Durch die günstige Lage zur Autobahn A14 (A9/A38) und B6 sind Städte wie Leipzig (ca. 20 Autominuten) oder Dresden (ca. 60 Autominuten) schnell erreichbar und machen Brandis zu einem idealen Lebensmittelpunkt. Ebenso ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Egal, ob man sich nur erholen möchte oder ob man sich für Kultur und Geschichte interessiert - in und um Brandis finden sich zahlreiche Möglichkeiten, seine Freizeit winters wie sommers zu gestalten.

Unser Haus befindet sich in einer ruhigen EFH Siedlung, in einer Sackgasse. Ein großer Kinderspielplatz findet sich fußläufig über der Straße.

Spielplatz

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,48 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

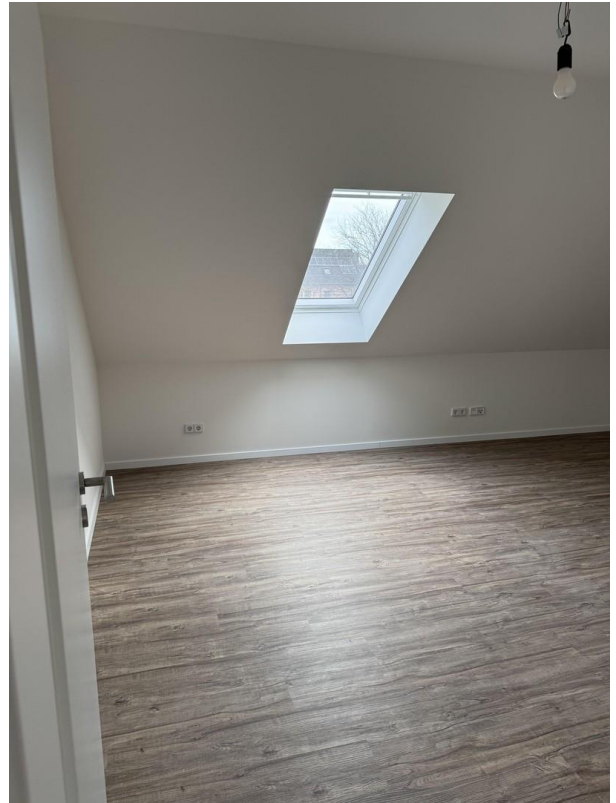


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

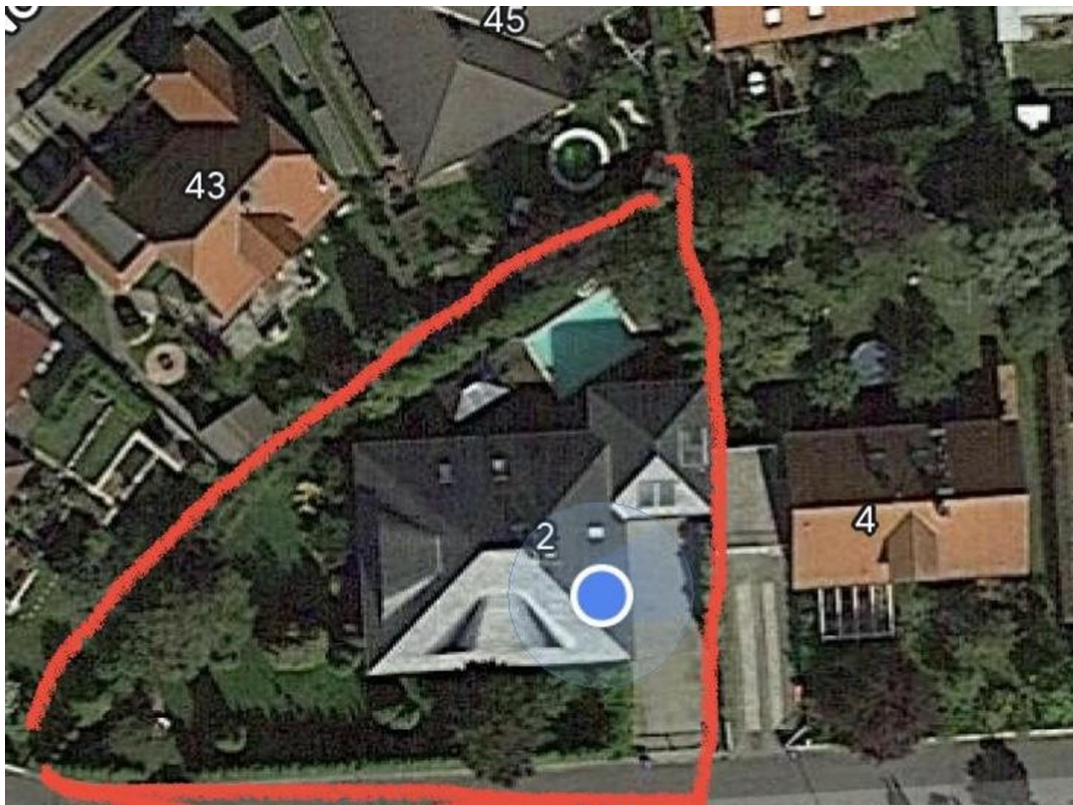


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



sachsen.de Geoportal Sachsenatlas

17.01.2020

Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenanbieter.de) anbietet. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen. Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2017, Datenquellen: [http://kg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://kg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf) Seite 1/2

Staatsbetrieb Geodateninformation und Vermessung Sachsen Telefon: (0351) 8283 8420 Internet: www.geoon.sachsen.de  
 Oberpostfach 3, 01099 Dresden Telefax: (0351) 8283 8400 E-Mail: service@kgi.sachsen.de

Geoportal Sachsenatlas

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 26.03.2033 Registrierungsnummer 2 SN: 2023-004476015 1

Gebäude	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Schlehenweg 2, 04821 Brandis
Gebäudeteil 2	Gesamt
Baujahr Gebäude 3	1996
Baujahr Wärmeerzeuger 1 4	2020, 2019
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudeauflage (An)	503,81 m² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung 1	Erdgas, Strom
Wesentliche Energieträger für Warmwasser 1	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art: Solaranlage Verwendung: Warmwasser und Wärmeerzeugung
Art der Lüftung 1	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung 2	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gefälferne Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen 3	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Veräußerung/Verkauf

**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 Gebäudeauflage 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). 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: **Harsche-Energieberatung**  
 Inh. Roland Harsche  
 (Energieberater)  
 Gartenstraße 25, 53488 Bad Breisig

27.03.2023  
 Ausstellungsdatum

*Roland Harsche*  
 Roland Harsche  
 Energieberater  
 Unterschrift des Ausstellers

1 Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes  
 2 nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
 3 Mehrfachangaben möglich 4 bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
 5 Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG



# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Registrierenummer <sup>2</sup> SN-2023-00476115  
(oder „Registrierenummer wurde beantragt am...“)

**2**

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Treibhausgasemissionen 18,75 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
57,48 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**  
80,03 kWh/(m<sup>2</sup>a)

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

Primärenergiebedarf	ist-Wert <input type="text"/> kWh/(m <sup>2</sup> a)	Anforderungswert <input type="text"/> kWh/(m <sup>2</sup> a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle HF <sup>3</sup>	ist-Wert <input type="text"/> W/(m <sup>2</sup> K)	Anforderungswert <input type="text"/> W/(m <sup>2</sup> K)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten	<input type="checkbox"/> eingehalten	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren) <sup>4</sup>
			<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** 57,48 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

---

### 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	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:  %

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau  
<sup>3</sup> nur bei Neubau

---

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

Effizienzhaus 40  
 MFH (Neubau)  
 EFH (Neubau)  
 EFH (Modernisierung)  
 EFH (Modernisierung)  
 EFH (Modernisierung)  
 Durchströmung  
 MFH (Modernisierung)  
 MFH (Modernisierung)  
 EFH (Modernisierung)  
 EFH (Modernisierung)

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

---

### 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.

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Registrierenummer <sup>2</sup> SN-2023-00476115  
(oder „Registrierenummer wurde beantragt am...“)

**3**

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

### Energieverbrauch

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** kWh/(m<sup>2</sup>a)  
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor

---

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>

Effizienzhaus 40  
 MFH (Neubau)  
 EFH (Neubau)  
 EFH (Modernisierung)  
 EFH (Modernisierung)  
 EFH (Modernisierung)  
 Durchströmung  
 MFH (Modernisierung)  
 MFH (Modernisierung)  
 EFH (Modernisierung)  
 EFH (Modernisierung)

Die modelhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh  
<sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

---

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh  
<sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus