

Exposé

Einfamilienhaus in Reichenberg

Haus zur Miete in Reichenberg / Moritzburg



Objekt-Nr. **OM-327099**

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.500 € + NK**

01468 Reichenberg
Sachsen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	800,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	230,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Nebenkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur längerfristigen Vermietung wird ein komplettes Haus mit 5 Schlafzimmern (davon drei mit begehbaren Kleiderschränken), 1 Wohnzimmer mit Kamin und offener Küche, separates Arbeitszimmer im DG, 3 Bädern (1 Bad mit Dusche / Gäste WC im EG, 1 Bad mit Dusche / WC / Badewanne im 1 OG und 1 Gäste WC im DG) von privat in Reichenberg / Moritzburg angeboten - Bezug nach Absprache.

Das Haus wurde in 2023 auf einem 800 qm großen Grundstück neu und hochwertig errichtet, hat im EG und 1 OG komplette Fußbodenheizung und im DG Wandheizkörper, Garage für ein Auto / Fahrräder / Motorrad sowie Stellplatz im Hof bzw. noch zu bauenden Carport auf dem Grundstück (wird vom Vermieter in 2026 gebaut). Auf dem Grundstück entsteht derzeit noch ein Gartenhaus zur Eigennutzung durch den Mieter (ca. 24 qm mit elektrischer Fußbodenheizung).

Sehr gute Anbindung nach Radebeul bzw Dresden (Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe) sowie nach Moritzburg und Klotzsche / Flughafen.

Schule, Kita, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie (zB Spitzhaus), Naherholungsorte (Rotes Haus, Bad Sonnenland) fußläufig bzw. mit Fahrrad erreichbar - Haustiere nach Absprache.

Bitte nur ernstgemeinte Anfragen.

Ausstattung

hochwertig mit Naturstein und Fußbodenheizung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Weitere Bilder sind nach Absprache möglich.

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Garage / HWR

Exposé - Galerie



Eingangstür / Treppe zum 1. OG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Gäste WC - EG



Gäste WC - EG

Exposé - Galerie



Dusche im Gäste WC - EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Treppe zum 1. OG



Flur 1. OG Bad und Treppe

Exposé - Galerie



Flur 1. OG Schlafzimmer/Balkon



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Skizze 1. OG

Exposé - Galerie



Balkon 1. OG



Flur 1. OG Balkon

Exposé - Galerie



Flur 1. OG Schlafzimmer



Kinderzimmer 1 und 2 im 1. OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 - 1. OG



Kinderzimmer 1 - 1. OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 - 1. OG

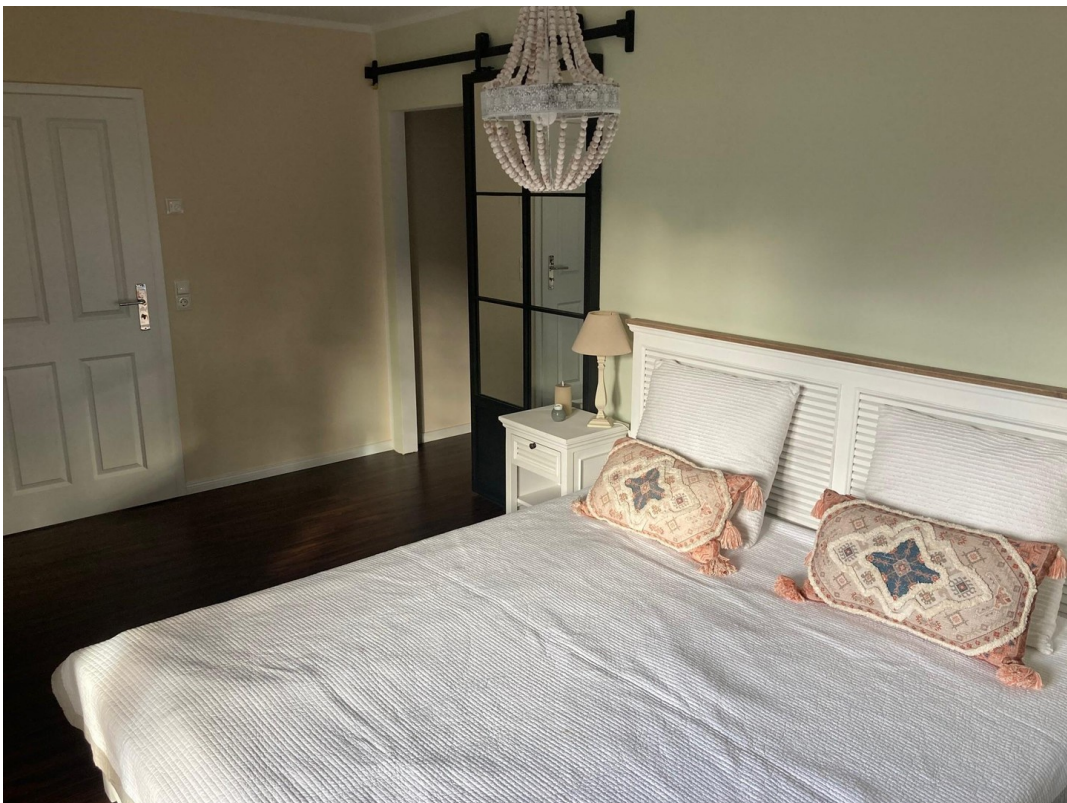


Schlafzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Schlafzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Kinderzimmer 2 - 1. OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 - 1. OG

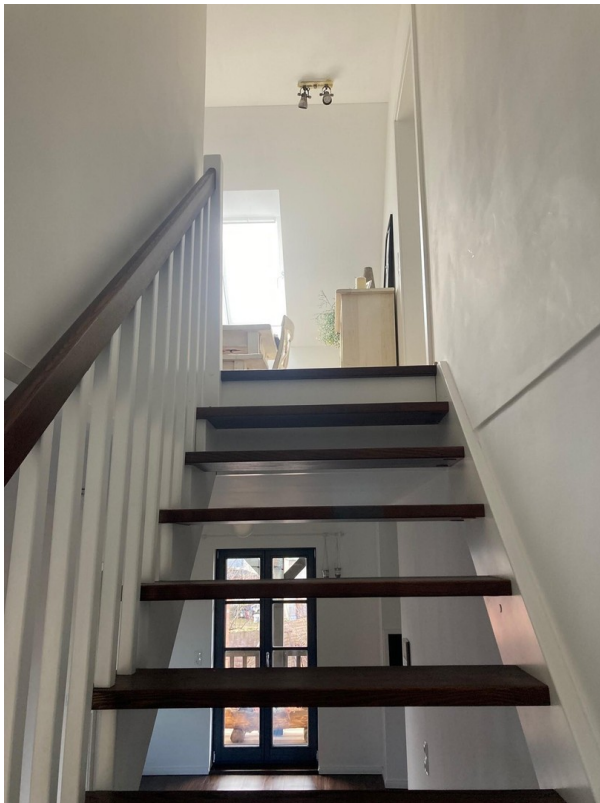


Kinderzimmer 2 - 1. OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 - 1. OG



Treppe zum DG



Arbeitszimmer DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 (DG)



Kinderzimmer 1 (DG)

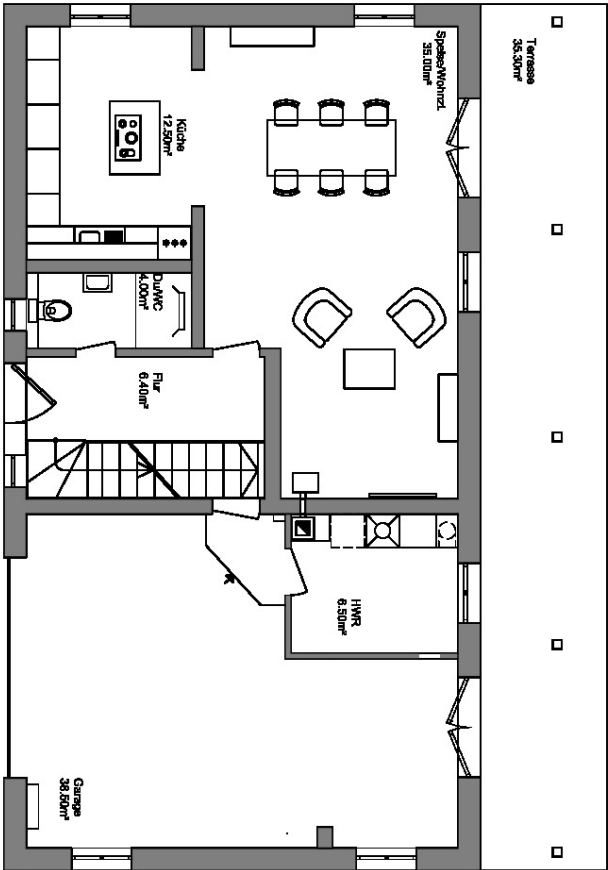
Exposé - Galerie



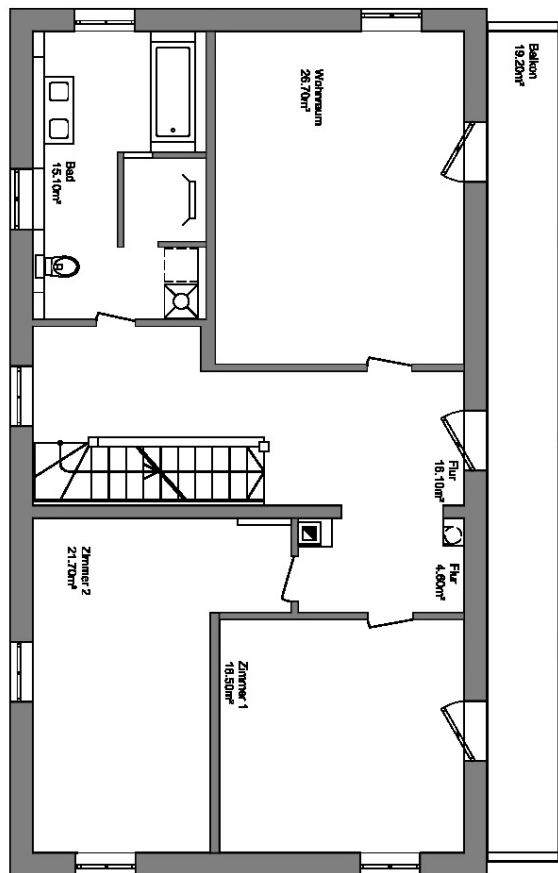
Gäste WC DG

Exposé - Grundrisse

GR Erdgeschoss

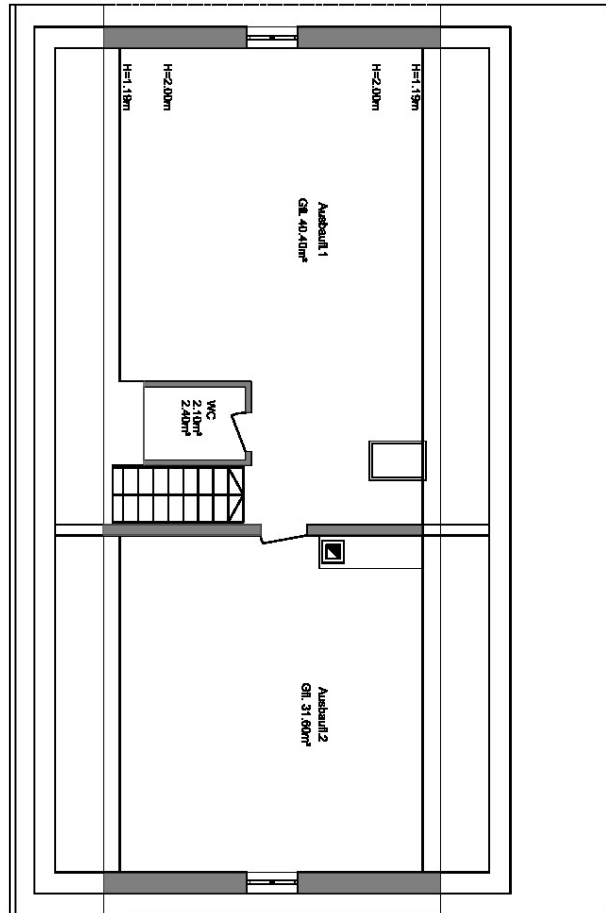


Exposé - Grundrisse



GR Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



GR Dachgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 26.05.2033

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	August-Bebel-Straße 8a 01468 Moritzburg	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	2023	
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2023	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	330 m ²	
Erneuerbare Energien	Solar	
Lüftung	Freie Lüftung mit Dichtheitsprüfung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter 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 überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** – siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

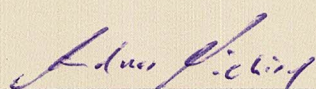
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Andreas Niekisch
Ingenieurbüro für Bau- und Tragerksplanung
Bellingrathstraße 2
01279 Dresden

26.05.2023

Datum


Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

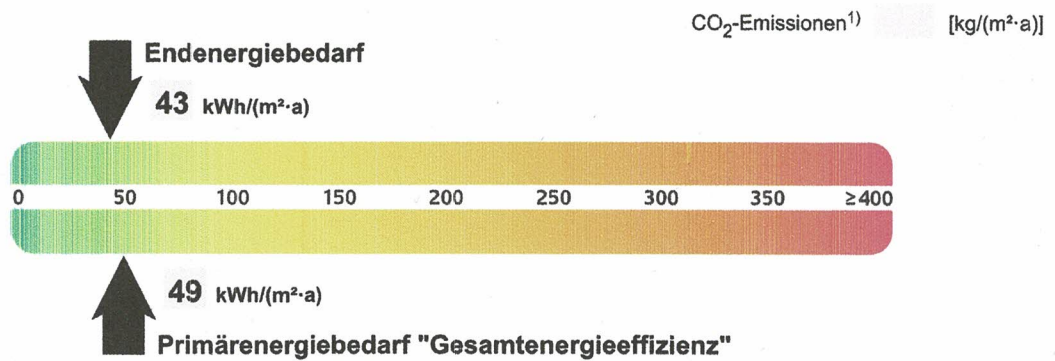
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

August-Bebel-Straße 8a, 01468 Moritzburg

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **49** kWh/(m²·a) Anforderungswert **57** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T

Ist-Wert **0,30** W/(m²·K) Anforderungswert **0,49** W/(m²·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

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Strom HE			2,6	2,6
Gas	38,1	2,5		40,7
	0,0	0,0		0,0

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um **15** % verschärft.

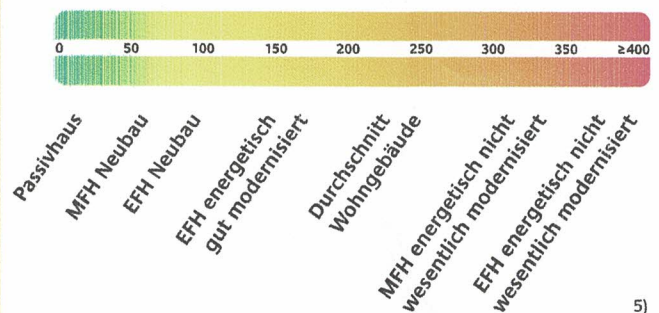
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: **36** kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H'_T

Verschärfter Anforderungswert: **0,41** W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

1) Freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-WärmeG
4) Ggf. einschließlich Kühlung 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser