

Exposé

Wohnung in Braunschweig

3 Zimmerwohnung im östlichen Ringgebiet



Objekt-Nr. OM-327898

Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:

Ulrich Bode

Telefon: 05373 6923

Heinrichstraße 44
38106 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1950	Mietsicherheit	1.800 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	115,00 m ²	Zustand	renoviert
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	120 €	Badezimmer	1
Heizkosten	120 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	240 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 10 Mieteinheiten. Sie ist in 2024 renoviert worden. Sämtliche Räume sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Fußböden in Bad und Küche sind gefliest, die Wohn- und Schlafräume sind mit Laminat ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Trockenboden, Wäschetrockenplatz im Hof und Fahrradkeller können mitbenutzt werden.

Ausstattung

Die beigefügten Bilder zeigen die Räume während der Renovierung. In den Wohnzimmern und im Flur ist noch kein Fußbodenbelag verlegt, die Zimmer werden mit dem gleichen Belag wie das Schlafzimmer ausgestattet. Im Bad werden noch Toilette und Waschtisch erneuert.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Falls Sie sich für die Wohnung interessieren, senden Sie uns bitte über das Portal eine Anfrage und fügen Sie bitte ein paar persönliche Informationen bei (z.B. Beruf, Alter, wer zieht ein). Wir werden in Kürze Besichtigungstermine anbieten.

Bitte keine Telefonanrufe!

Lage

Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten im östlichen Ringgebiet, eine der begehrtesten Wohnlagen Braunschweigs. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken, Ärzte, Schulen und die Universität. Prinz-Albrecht Park, Botanischer Garten und Staatstheater sind wenige Fußminuten entfernt. Ein vielfältiges Kultur- und Gastronomieangebot, verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten finden sich im Viertel. Bus und Bahn sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	103,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafen

Exposé - Galerie



Wohnen I + II



Wohnen I + II

Exposé - Galerie



Wohnen I + II



Flur

Exposé - Galerie



Flur



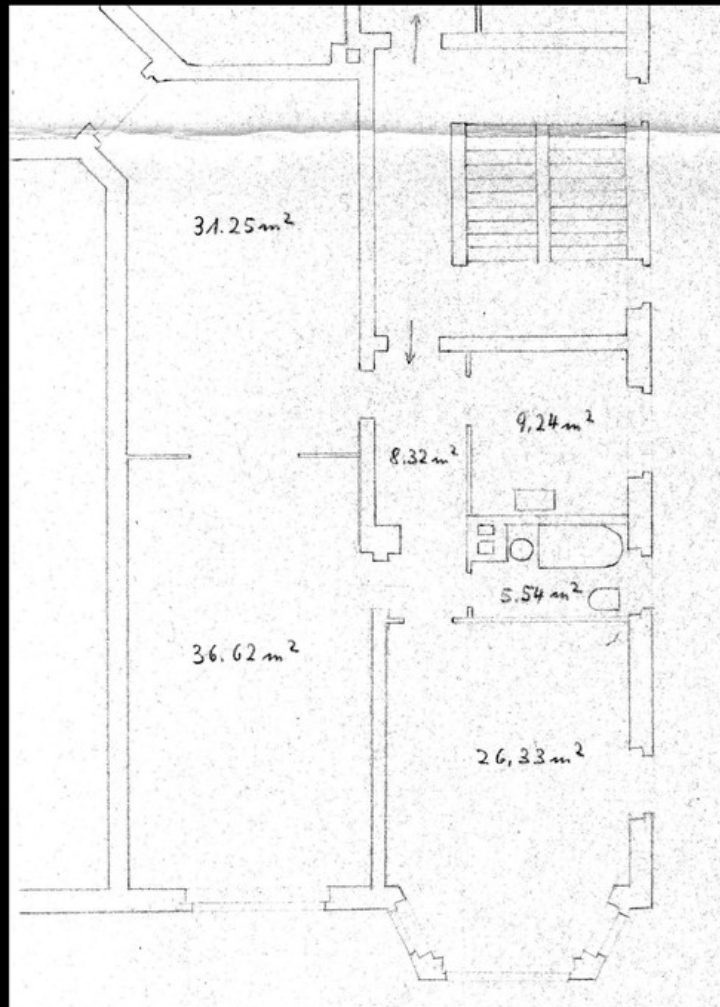
Küche

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis:


20.12.2032

Registriernummer ²

NI-2022-004357547

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Heinrichstraße 44, 38106 Braunschweig		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2011		
Anzahl Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.459,7 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / 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 Gebäudenutzfläche nach der EnEV, 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 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:

Gebr. Lingnau GmbH
Sanitär- u. Heizungstechnik
Georg-Westermann-Allee 17
38104 Braunschweig



21.12.2022
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren
Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
der Registriernummer ist nach deren
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

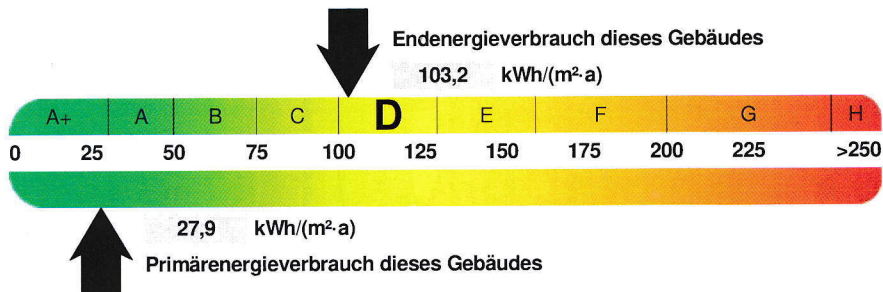
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NI-2022-004357547

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

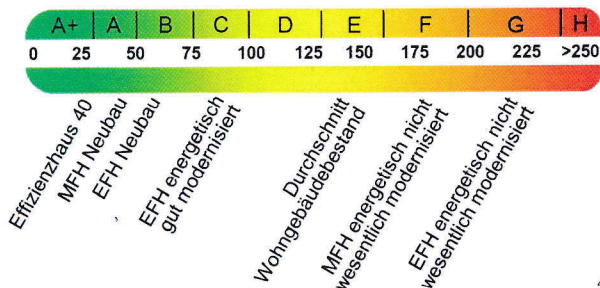
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

103,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.03.2019	28.02.2022	Fernwärme	0,27	308100	—	308100	1,17
01.03.2019	28.02.2022	Leerstandszuschlag	0,27	2404	—	2404	1,17
01.03.2019	28.02.2022	Warmwasserzuschlag	0,27	87582	87582	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus