

SIEVERS IMMOBILIEN

Ihre Immobilienberater

Sievers Immobilien
Inh. Anja Sievers

Im Hungerberg 1
38368 Grasleben
Tel. +49 177-40 35 75 8
Fax +49 5357-96 04 37
Mail:
kontakt@sieversimmobilien.com
Web. www.sieversimmobilien.com

Exposé-Nr.: M-129/24

VERMIETUNGSEXPOSÉ



6-Zimmer-Erdgeschosswohnung in zentraler Lage

Objektart:	Mietwohnung (Erdgeschosswohnung)
Objektanschrift:	Ziegenmarkt 6, 38350 Helmstedt (D)
Anzahl Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 150,00 m ² Wohnfläche
Monatliche Kaltmiete:	825,00 EUR
Monatliche Nebenkosten:	188,33 EUR (exkl. Heizung)
Monatliche Gesamtmiete:	1.013,33 EUR
Mietkaution:	2.475,00 EUR (3 Kaltmieten)
Heizungsart:	Gas-Etagenheizung

Eckdaten

Objektart:	Mietwohnung
Objekttyp:	Erdgeschosswohnung
Adresse:	Ziegenmarkt 6, 38350 Helmstedt
Verfügbar ab:	Sofort
Objektzustand:	Renoviert, gepflegt
Letzte Modernisierung:	2022
Letzte Renovierung:	2024
Baujahr:	Ca. 1908
Wohnfläche:	Ca. 150,00 m ²
Nutzfläche:	Ca. 6,00 m ²
Monatliche Kaltmiete:	825,00 EUR
Monatliche Nebenkosten:	188,33 EUR (exkl. Heizkosten)
Mietkaution:	2.475,00 EUR (3 Kaltmieten)
Anzahl Zimmer:	6
Anzahl Bäder:	2
Stellplatz/Garage:	Gegen Gebühr verfügbar (20 €/mtl.)
Balkon/Terrasse:	Nein (Innenhof)
Keller:	Ja
Dachboden:	Nein
Heizungsart:	Gas-Etagenheizung
Energieausweis:	Bedarfsausweis vom 07.09.2015 (169,09 kWh/(m ² xa)
Sonstiges:	

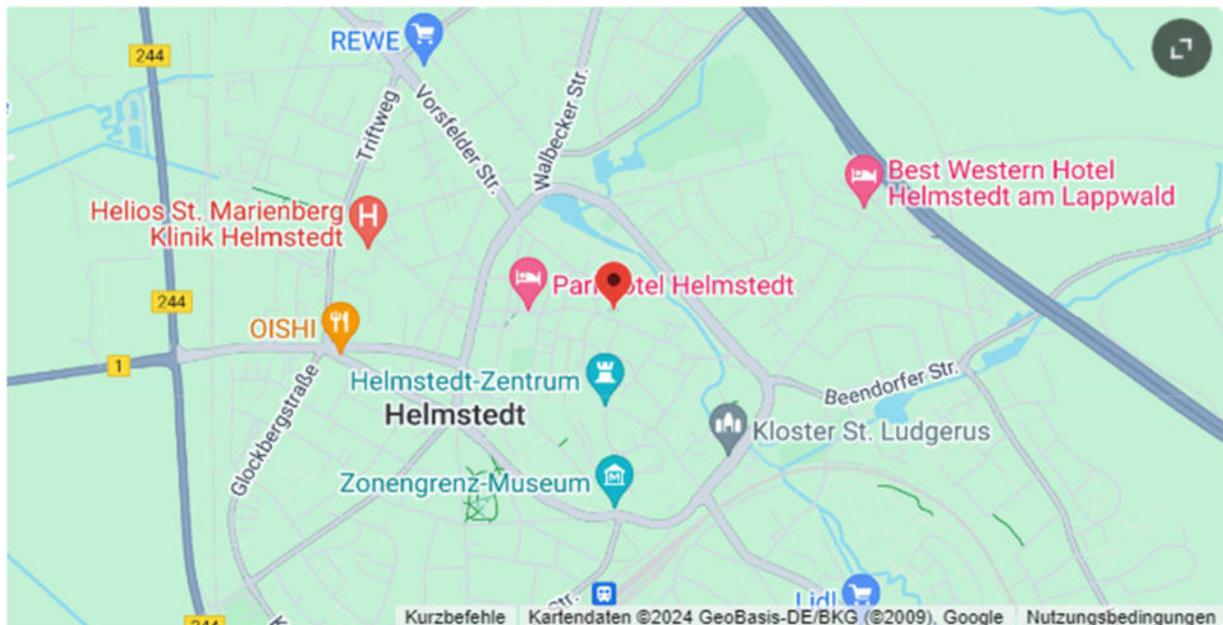
Lagebeschreibung:

Die angebotene Wohnung befindet sich im unmittelbaren Zentrum der Stadt Helmstedt, Kreisstadt des Landkreises Helmstedt mit rd. 28.800 Einwohnern lokalisiert. Die Stadt ist landschaftlich reizvoll in Mitten des Elm-Lappwaldes gelegen und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur (Bundesautobahn A2, Interregio-Bahnhof, Busliniennetz).

Die Stadt Helmstedt liegt im Grenzgebiet zwischen Sachsen-Anhalt und Niedersachsen und damit an einem geschichtsträchtigen Ort. In Museen und auch am ehemaligen Grenzübergang lassen sich die Zeitgeschichte der innerdeutschen Teilung noch eindrucksvoll erleben.

Die Volkswagenstadt Wolfsburg ist in ca. 30 Autominuten oder mit Bus und Bahn problemlos zu erreichen. Die Städte Braunschweig und Magdeburg sind etwa 40 und die Landeshauptstadt Hannover sowie der dortige Flughafen etwa 60 Autominuten entfernt.

Neben einer Vielzahl an kulturellen Einrichtungen, wie Theater, Kino, Diskotheken, Museen bietet die Stadt Helmstedt ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot (ortsansässige Vereine, Schwimmbäder, Reithallen use.). Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Sozialeinrichtungen, Ärzte, Krankenhäuser, Kitas und Schulen sind problemlos zu Fuß zu erreichen.



Quelle: Kartendaten 2022 GeoBasis-DE/BKG Google

Aktualität: online

Objektbeschreibung:

Die hier zur Miete angebotene Wohnung ist im Erdgeschoss eines Vierparteienhauses gelegen, das im Jahre 1908 erbaut und über die Jahre liebevoll saniert wurde. Das Objekt erschließt sich auf in Vorder- und Hinterhaus und verfügt über einen ruhigen und geschützt gelegenen Innenhof, der gerade an lauen Sommertagen zum Feiern und Grillen einlädt (Fahrradständer und Müllabstandsflächen vorhanden).

Das Objekt ist unterkellert – Privatkeller und Gemeinschaftsräume stehen ausreichend zur Verfügung – und vollständig erschlossen. Zusätzlich verfügt das Grundstück über KfZ-Einstellplätze, die im hinteren Grundstücksbereich gelegen sind und gegen Aufpreis neben der Wohnung angemietet werden können.

Das Gebäude ist medial erschlossen. Die Wohnung verfügt über einen Kabelanschluss, dessen Kosten jedoch nicht in der Miete kalkuliert sind

Ausstattung:

Die angebotene Wohnung ist im Jahr 2018 renoviert worden und erstrahlt in neuem Glanz. Zudem ist die gesamte Wohnung erst im Jahr 2012 umfangreich saniert worden und wartet seither mit einem kombinierten Wannen-/Duschbad mit Tageslichtfenster und einem separaten Duschbad, ebenfalls als Tageslichtbad ausgebildet, auf. Die Nassräume sind aufwändig gefliest und bieten ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.

Die Wohnung erschließt sich auf rd. 150,00 m² und kommt durch die großzügig gehaltenen Fensterverglasungen insgesamt sehr hell und freundlich daher. Die Wohnung ist mit Laminat ausgestattet und verfügt über eine wohnungseigene Brennwerttherme der Fa. Junkers. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Kombitherme.

Highlight der Wohnung ist zweifelsohne der typische Altbaucharme – großzügige und hohe Räume schaffen ein andächtiges Wohngefühl.

- 6 Zimmer auf 150 m² Mietfläche
- renovierte und gepflegte Wohnung
- 2 Bäder
- gute Grundrissgestaltung / großzügige Räume
- Stellplatz gegen Gebühr möglich

Energieausweis:

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 07.09.2025

Registriernummer ² NI-2015-00637547
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Ziegenmarkt 6, 38350 Helmstedt		
Gebäudeteil	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1908		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2006		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	280,80 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Unbekannt		
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 beigelegt (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
Riedel Hausverwaltung
Hauptstr. 38
39356 Siestedt

07.09.2015

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung 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 ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² NI-2015-000637547
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

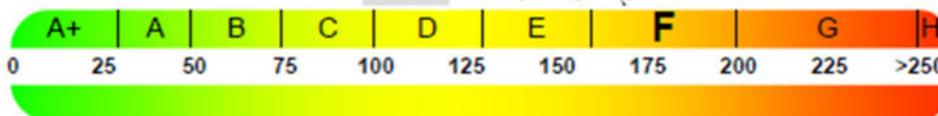
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 38 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

169,09 kWh/(m²·a)



190,81 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Verfahren nach DIN V 18599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

169,09

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

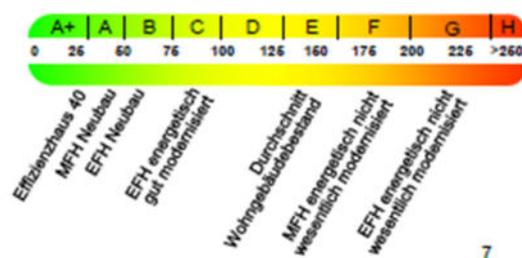
Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)
Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

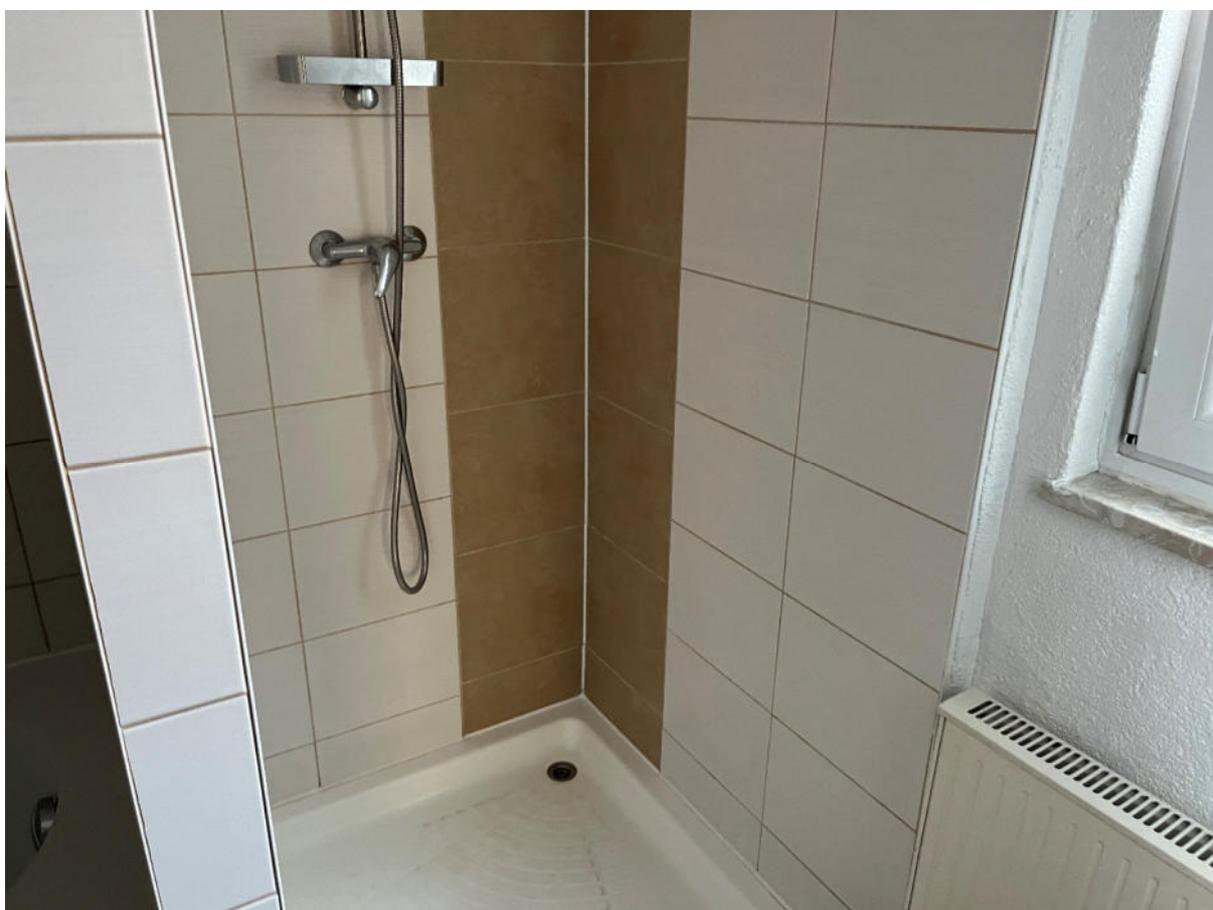
⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus













Sonstige Angaben:

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenzeitliche Vermietung, Irrtum und technische Änderungen bleiben vorbehalten. Grundrissdarstellungen ist nicht maßstabsgetreu. Kellerräume und außenliegende Abstellräume werden bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt. Angaben und Informationen im Exposé beruhen auf den Angaben des Eigentümers, sodass wir für die Richtigkeit trotz aller Sorgfalt keine Gewähr übernehmen. Maßgeblich sind die im Mietvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Mietverhandlungen sind ausschließlich über den benannten Ansprechpartner zu führen. Mietpreisänderungen bleiben vorbehalten. Die Vermittlung der Wohnung erfolgt nach § 2 Abs. 1 a WoVermRg provisionsfrei. Bilder sind beispielhaft und können abweichen.

Eine Anmietung der Wohnung setzt positive Bonität voraus! Wir bitten um Verständnis, dass wir nur Anfragen unter vollständiger Nennung des Namens, der Anschrift und der Telefonnummer beantworten können. Kommt eine Anmietung der Wohnung nicht zustande, werden Ihre personenbezogenen Daten vollständig gelöscht.

