FABER-IMMOBILIEN
Mobil: 0172 – 40 979 40 info@faber-immobilien.net
Mühlenweg 15 21445 Wulfsen

Exposé

Miethaus / Renditeobjekt im Süden von Hamburg

Objekt - Nr.: 773-01



Sehr attraktives Renditeobjekt

7 Wohneinheiten

3 Gewerbeeinheiten

Ca. 2046 m² Grundstück

Mieteinnahme: ca. 73.212,- €/Jahr

Preis 1.345.000,- €

(Baugrundstück im Wert von 145.000,- € enthalten)

Objektbeschreibung
7 Wohneinheiten mit 18 Zimmern
3 Gewerbeeinheiten mit 4 Zimmern.
Mieteinnahme: ca. 73.212,- €/Jahr
Grundstücksfläche: 1.182 m² anteilig für das Mietshaus und 864 m² als bebaubares Grundstück.
Gesamtfläche: 2046 m².
GRZ: 0,3 auf 864 m² ergibt 288 m² bebaubare Grundfläche, ergibt bis zu 359 m² Wohnfläche.

Aufteilung
EG: 4 Wohnungen mit jeweils eigenen Küchen und Bädern und eigenen Zählern.
1 Wohngemeinschaft mit 2 Schlaf/Wohnzimmern, eine Küche und 1 Bad, eigener Zähler. Gewerbe: 1 Imbiss, 2 Lager.
1. OG: 1 Wohngemeinschaft mit 8 Schlaf/Wohnzimmern, eine große Küche, 2 Bäder und ein extra WC. Ein Stromzähler, die Nebenkosten werden über einen Schlüssel verteilt.
2. OG: 1 Wohngemeinschaft mit 4 Schlaf/Wohnzimmern, eine Küche und 2 Bäder. Ein Stromzähler, die Nebenkosten werden über einen Schlüssel verteilt.

Sanierung:
2014 wurde das Objekt energetisch saniert.
- Dach wurde isoliert und neu eingedeckt
- Fassade wurde gedämmt
- 3-fach Verglasung aller Fenster (Bis auf Velux).
- Neue Dachgauben wurden eingebaut.

Objekt
Das Objekt befindet sich seit langer Zeit in Privatbesitz und wird vom Eigentümer als reines Renditeobjekt genutzt. Nun wird die Familie ihren Schwerpunkt verlegen und es steht ein Ortswechsel an. Aus diesem Grund wird das Objekt nun zum Verkauf angeboten.

Vermietung
Dieses Miethaus bietet Menschen einen günstigen Wohnraum. Die oberen beiden Etagen werden als Wohngemeinschaften geführt. Jeder hat sein Schlaf-Wohnzimmer und teilt sich Küche und Bad mit anderen Bewohnern. Im Erdgeschoss werden herkömmliche Wohnungen vermietet. Viele wohnen hier bereits seit vielen Jahren, einige seit über 10 Jahre. Diese Nutzung hat sich bewährt, ist stark nachgefragt (schnell neu vermietet), bedient eine absolute Marktlücke und erzielt eine hohe Rendite.

Die Mieteinnahmen für das Objekt belaufen sich zur Zeit auf 73.212,12 € (zzgl. Nebenkosten). Eine Aufstellung der Mietverhältnisse und Mieteinnahmen kann zur Verfügung gestellt werden. Die Miete ist steigerungsfähig.

Baugrundstück
Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von ca. 2046 m².
Hinter dem Objekt wird die Wiese für PKW Stellplätze genutzt. Z. T. haben Firmen auch Dinge abgestellt oder es wurde Sperrmüll angesammelt. Aber diese Fläche kann komplett geräumt und bebaut werden.
Laut Bauamt kann dort eine Einzel- oder Doppelhaus - Immobilie mit einer Grundfläche von ca. 288m² errichtet werden. Daraus ergibt sich für Erd- und Dachgeschoss etwa eine Wohnfläche von bis zu ca. 360 m².

Kaufpreis

Der Kaufpreis setzt sich aus dem Preis für das Mietshaus und dem Baugrundstück zusammen. Es ist für uns etwas schwierig, den Kaufpreis für das Mietshaus zu nennen, ohne darauf hinzuweisen, das dort ein Baugrundstück für ca. 145tsd € enthalten ist. Das Baugrundstück wurde nach dem durchschnittlichen Bodenrichtwert berechnet. D. h. ein kleines Stück weiter, im neubaugebiet sind die Preise sehr viel höher. Die Preissteigerung des Grundstückswerts in den letzten 10 Jahren beträgt 10 %.

Beispiel Kaufpreis Mietshaus

Kaufpreis	1.200.000,00 €
Makler Courtage 3,2 %	38.400,00 €
Notar 1,5 %	18.000,00 €
Grunderwerbsteuer 5%	60.000,00 €
Investion	100.000,00 €
Summe Kaufpreis	**1.316.400,00 €**
Kredit Zinsen 2%	26.328,00 €
Kosten / Jahr	**26.328,00 €**
Ertrag / Jahr	**73.212,12 €**
Überschuß	**46.884,12 €**

Uns ist bewußt, das weitere Faktoren wie Tilgung, Instandhaltung etc. berücksichtigt werden können / müssen,, aber diese sind sehr individuell und z. T. frei wählbar….

Besichtigung

Wir geben Ihnen gerne die Gelegenheit sich das Objekt genau anzusehen. Allerdings gilt die Devise, "wer zuerst kommt, malt zuerst". Das heißt, wer als erster einen Notartermin wahrnimmt, bekommt das Objekt verkauft. Es gibt keine Reservierungen.

Unterlagen wie Grundrisse, Energieausweis und Lageplan sowie die Widerrufserklärung stehen zum Download bereit.

Bei Fragen freue ich mich über Ihren Anruf.

Lage

Das Objekt liegt im südlichen "Speckgürtel" zwischen Hamburg und Lüneburg.
Es hat eine gut und verkehrsgünstige Lage.

Der Ort verfügt über die gängigen Unternehmen, die die Bevölkerung mit den Dingen des täglichen Leben versorgen. Mehr oder weniger alle großen Lebensmittel- und Einzelhandels/Lebensmittelketten sind in unter 10 min. mit dem Auto zu erreichen. Auch der Personennahverkehr hat gute Anschlüsse um zum Bahnhof und von dort nach Hamburg und Lüneburg zu gelangen.

Eckdaten:

Art der Immobilie:	Mietshaus	Baujahr:	1920
Anzahl Etagen:	3	Energetisch saniert:	2014
Keller:	Teilunterkellert	Fassade:	Gedämmt, 2014.
Wohnfläche:	ca. 570 m²	Fenster:	3-fach Verglasung, 2014.
Gewerbefläche:	ca. 195 m²	Dach:	Erneuert, gedämmt, 2014.
Anzahl Räume WF:	18	Objektzustand:	Saniert
Anzahl Bäder:	9	EG: 4 WEH	3 x 1-Zimmer-Wohnung 1 x 3-Zimmer-Wohnung
Anzahl Küchen:	6	1.OG: 1 WE	1 x 8-Zimmer-Wohnung
Anzahl Flure:	7	2. OG: (DG) 1 WE	2 x 2-Zimmer-Wohnung 1x 2 Zimmer WG
Anzahl weit. Räume:	2	Anbau: 2 WE	2x 1-Zimmer-Wohnung
Nutzfläche:	5,5 m²	Jahresnettomiete:	73.212,12 €
Anzahl Räume NF:	1	Kalkulation:	
Grundstück Gesamt:	2.046 m²	Mietshaus auf Grundstück: (1.182 m²) Baugrundstück anteilig: (864 m²)	1.200.000,- € 145.000,- €
Heizung:	Zentralhzg, Gas, Bj. 2009	**Objekt Kaufpreis:**	**1.345.000,- €**
Energieausweis:	Nach Energieverbr.	Käufercourtage:	3,2 % incl. MwSt.
Energieverbrauch:	147,7 kW/h	Verkäufercourtage:	3,2 % incl. MwSt.
Telekom:	DSL	Weitere Kosten:	Ja, Notar, Grunderwerbsteuern, etc.
Stellplätze:	z.Z. 6 Plätze	Übergabe:	Sofort / Nach Vereinbarung

(1) Aktuelle Version. Alle vorangegangenen Exposés verlieren ihre Gültigkeit..
Irrtümer und Korrekturen behalten wir uns vor. Dieses Exposé dient der Information.
Grundlage des Verkaufs ist der notarielle Kaufvertrag.



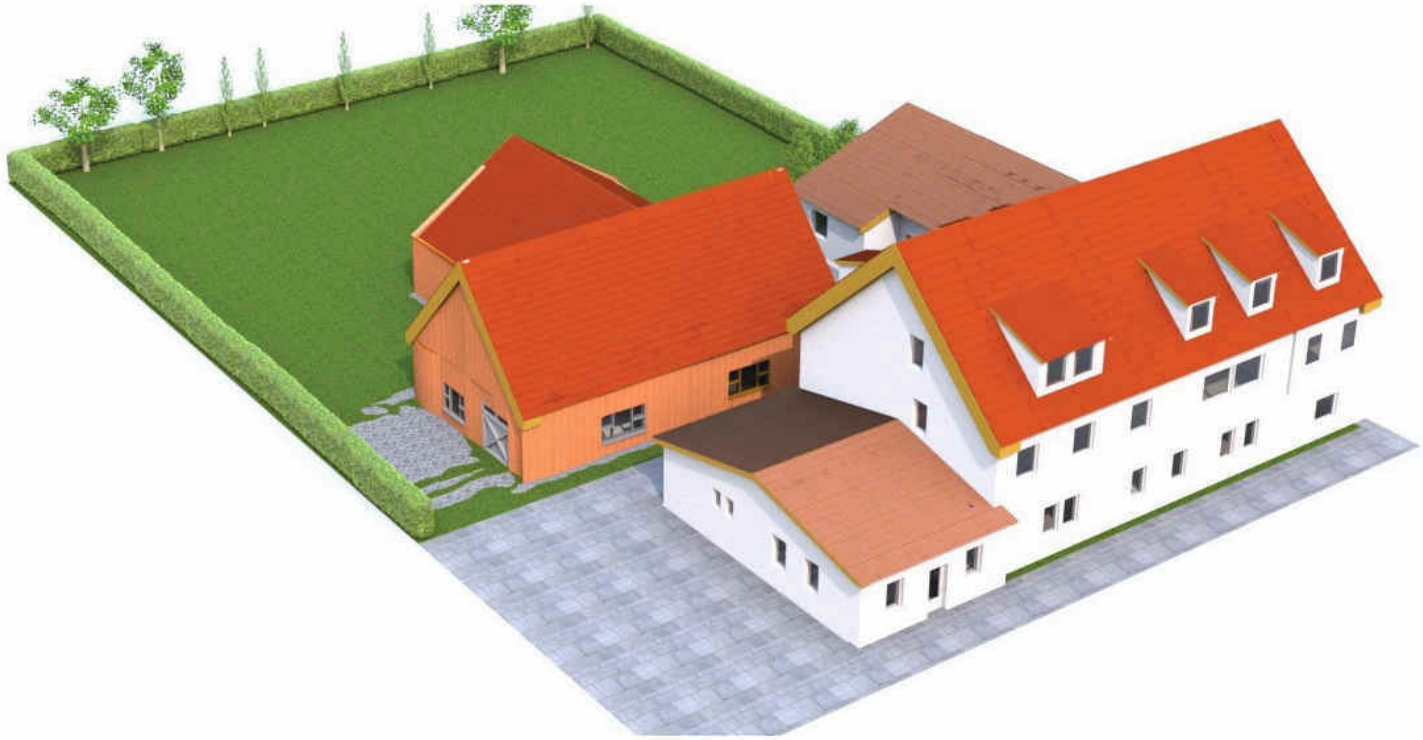




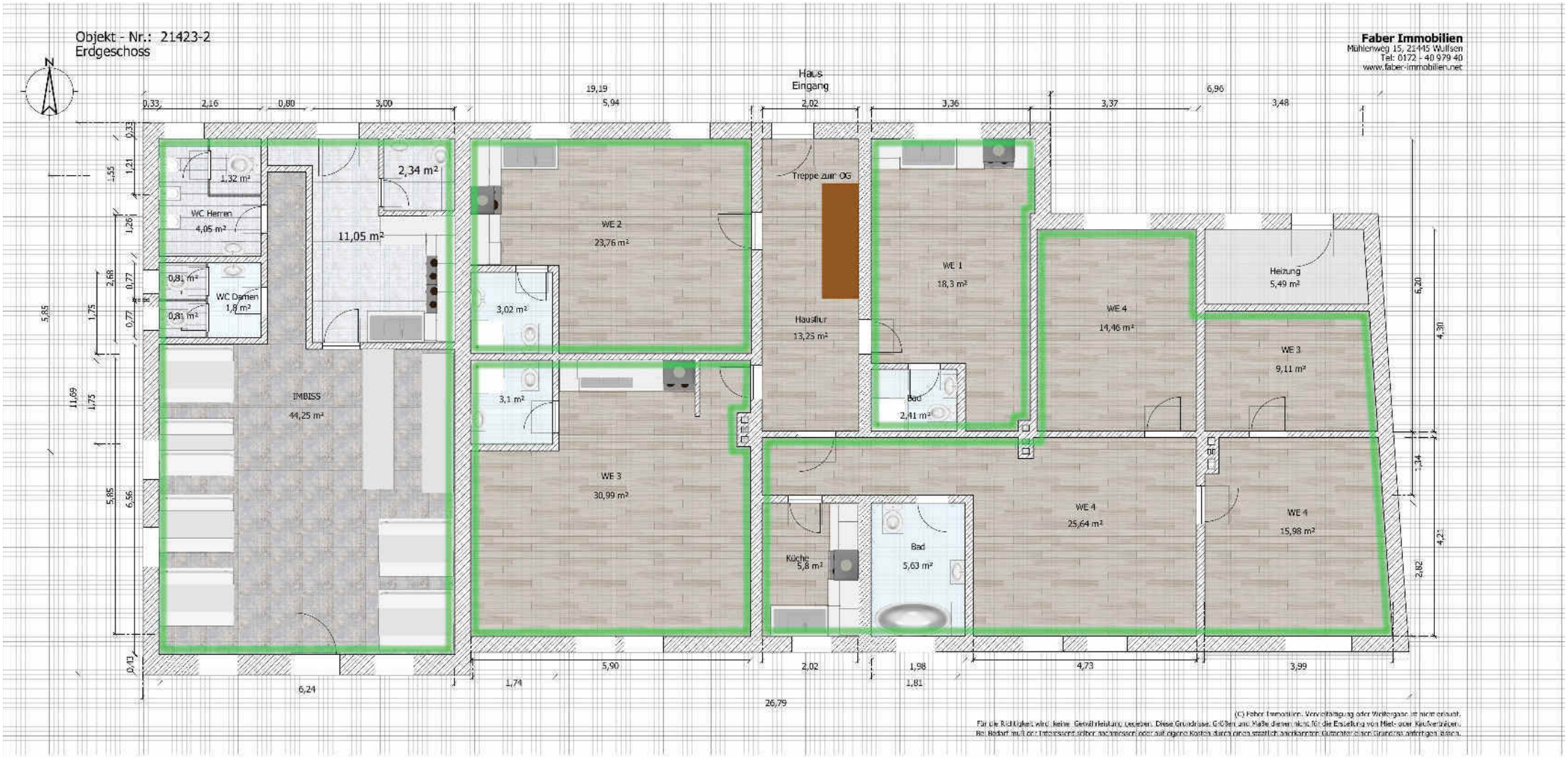








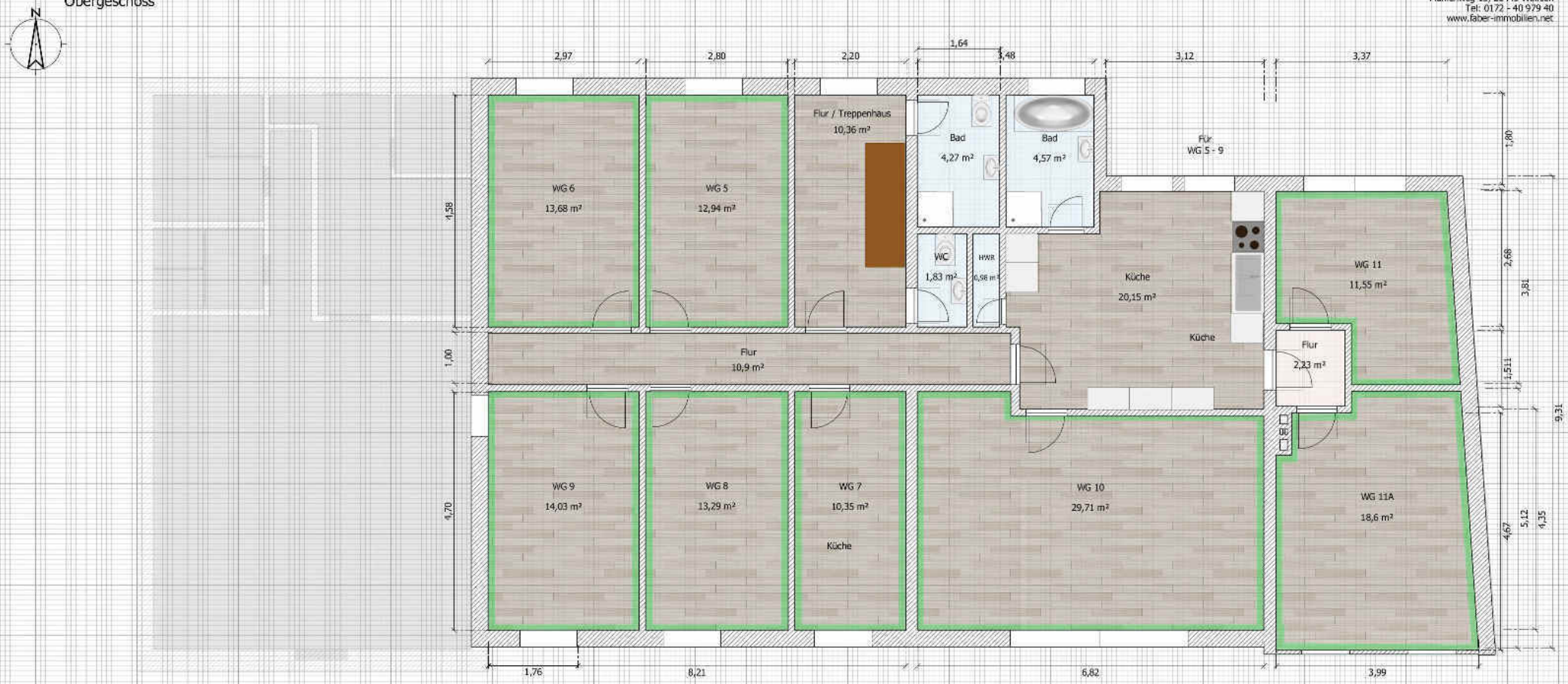




(C) Faber Immobilien. Vervielfältigung oder Weitergabe ist nicht erlaubt.
Für die Richtigkeit wird keine Gewährleistung gegeben. Diese Grundrisse, Größen und Maße dienen nicht für die Erstellung von Miet- oder Kaufverträgen.
Bei Bedarf muß der Interessent selber nachmessen oder auf eigene Kosten durch einen staatlich anerkannten Gutachter einen Grundriss anfertigen lassen.

Objekt - Nr.: 21423-2
Obergeschoss

Faber Immobilien
Mühlenweg 15, 21445 Wulfsen
Tel: 0172 - 40 979 40
www.faber-immobilien.net



(C) Faber Immobilien. Vervielfältigung oder Weitergabe ist nicht erlaubt.
Für die Richtigkeit wird keine Gewährleistung gegeben. Diese Grundrisse, Größen und Maße dienen nicht für die Erstellung von Miet- oder Kaufverträgen.
Bei Bedarf muß der Interessent selber nachmessen oder auf eigene Kosten durch einen staatlich anerkannten Gutachter einen Grundriss anfertigen lassen.

Objekt - Nr.: 21423-2
Dachgeschoss

Faber Immobilien
Mühlenweg 15, 21445 Wulfsen
Tel: 0172 - 40 979 40
www.faber-immobilien.net



(C) Faber Immobilien. Vervielfältigung oder Weitergabe ist nicht erlaubt.
Für die Richtigkeit wird keine Gewährleistung gegeben. Diese Grundrisse, Größen und Maße dienen nicht für die Erstellung von Miet- oder Kaufverträgen.
Bei Bedarf muß der Interessent selber nachmessen oder auf eigene Kosten durch einen staatlich anerkannten Gutachter einen Grundriss anfertigen lassen.

FABER-IMMOBILIEN
Mühlenweg 15 21445 Wulfsen Tel: 0172 – 40 979 40 info@faber-immobilien.net

Objekt: 771-34 **Mehrfamilienhaus**

- **Erdgeschoss**

	Bezeichnung	Wohnfläche m²	Nutzfläche m²
	Gewerbe (Raum 1)	44,25	
	Gewerbe (Raum 2)	11,05	
	Sanitär Personal	2,34	
	Sanitär Gäste	53,04	
Summe Gewerbe		110,68	
	Hausflur	13,25	
	WE 1	18,30	
	WE 1 Bad	2,41	
	WE 2	23,76	
	WE 2 Bad	3,02	
	WE 3	30,99	
	WE 3 Bad	3,10	
	WE 4	25,64	
	WE 4	15,98	
	WE 4	9,11	
	WE 4	14,46	
	WE 4 - Küche	5,80	
	WE 4 - Bad	2,41	
	Heizungsraum		5,49
Summe Wohnungen		168,23	
Summe EG		278,91	5,49

- **Obergeschoss**

	WE 5	12,94	
	WE 6	13,68	
	WE 7	10,35	
	WE 8	13,29	
	WE 9	14,03	
	WE 10	29,71	
	WE 11	11,55	
	WE 11A	18,60	
	Küche	20,15	
	Flur / Treppenhaus	10,36	
	Flur	10,90	
	Flur	2,23	
	Bad	4,27	
	Bad	4,57	
	WC	1,83	
	HWR		0,98
Summe OG		178,46	0,98

- **Dachgeschoss**

	WE 12	28,89	
	WE 13	17,56	
	WE 14	25,36	
	WE 15	16,94	
	Flur / Treppenhaus	7,06	
	Flur	8,13	
	Flur	10,31	
	Küche	9,26	
	Bad	3,28	
	Bad	3,81	
	Bad	8,95	
Summe DG		139,55	
Total Wohngebäude		596,92	6,47

- **Grundstück**

Grundstück	Miethaus	710 m²	

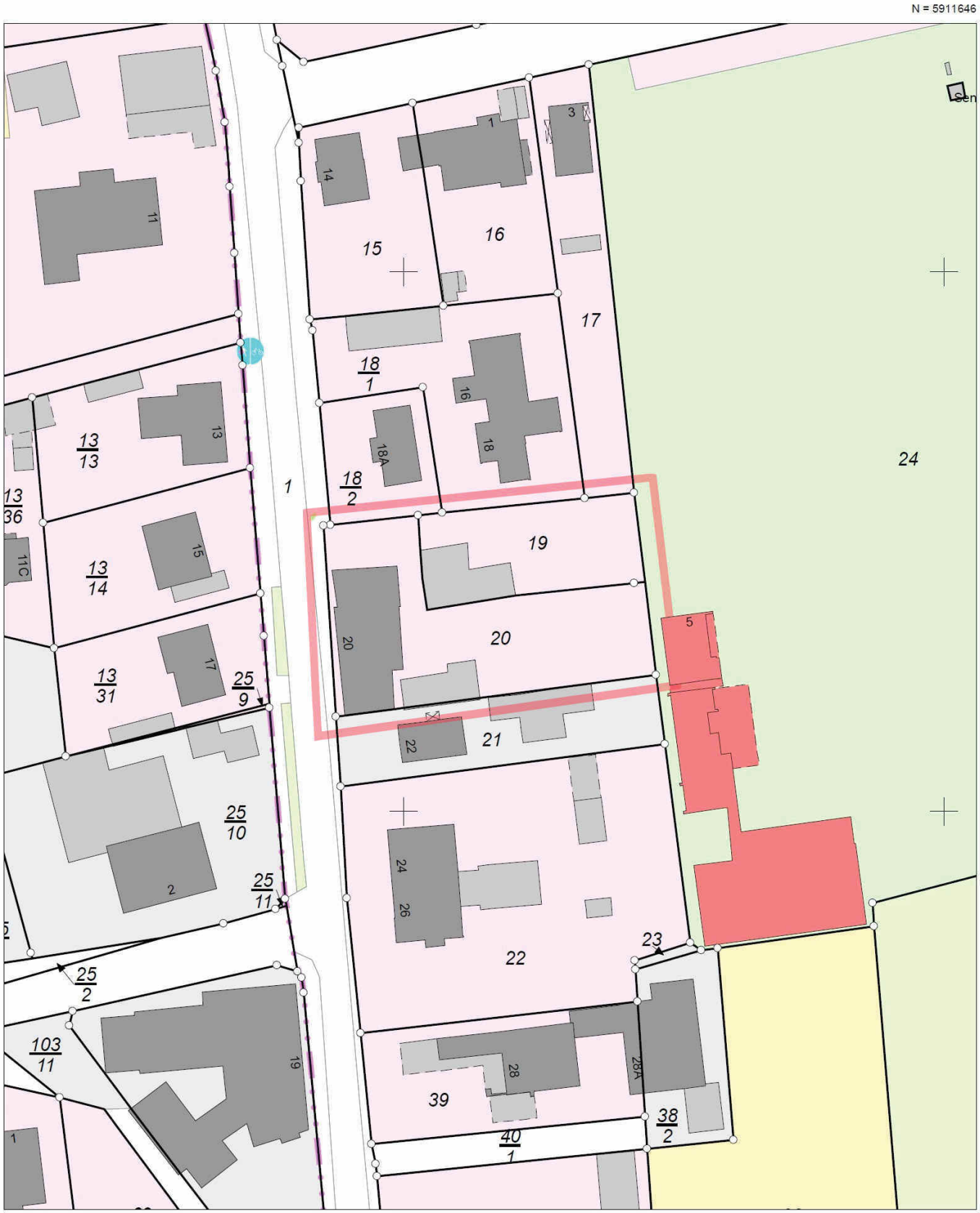
Alle Maße sind "ca." Werte und wurden z. T. von verschiedenen Bauplänen übernommen und sind nicht Grundlage für den Verkauf/Vermietung. Für die Richtigkeit kann keine Gewährleistung gegeben werden. Bitte messen Sie im Zweifelsfall selber oder lassen es von einem staatlich versierten Gutachter erledigen.

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Winsen (Luhe), Stadt
Gemarkung:
Flur:

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 19.10.2027

Registriernummer [2] NI-2017-001496334
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1920	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2006	
Anzahl Wohnungen	17	
Gebäudenutzfläche (A_N)	696 m² ☑ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine
Art der Lüftung/Kühlung	☑ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☑ 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

McEnergieausweis
Ein Unternehmen der McMakler Gruppe

McMakler GmbH
Dipl.-Ing. Tim Sommerwerk
Torstraße 19 19
10119 Berlin

20.10.2017
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

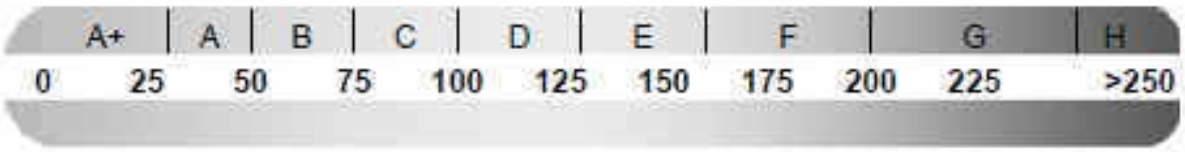
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer [2] NI-2017-001496334
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] _____ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert _____ W/(m²·K) Anforderungswert _____ 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
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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]

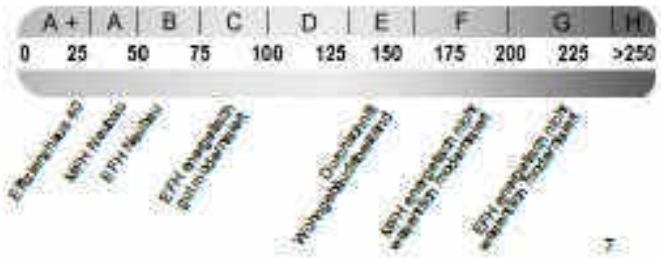
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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



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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

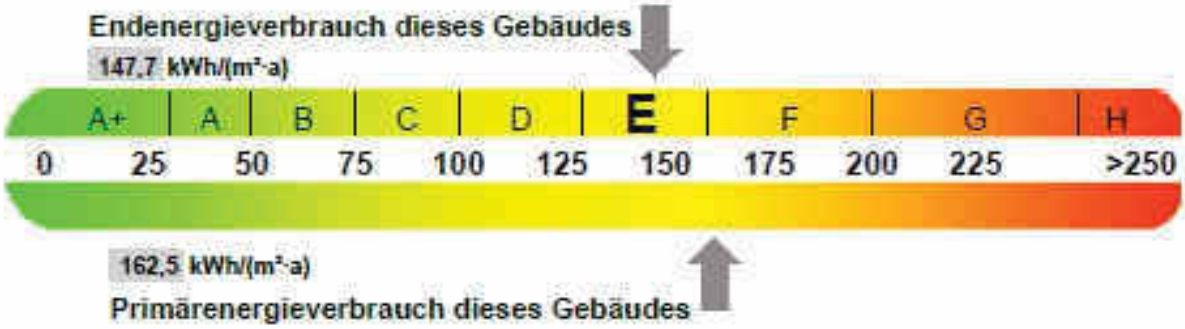
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer [2] NI-2017-001496334
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



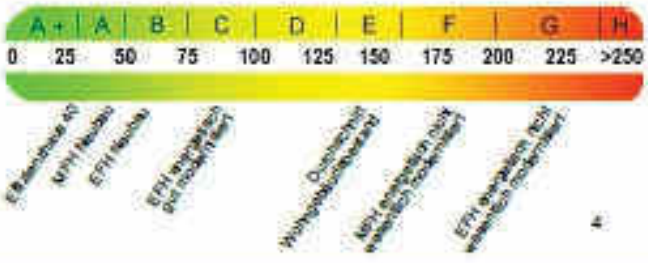
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

147,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.08.2014	31.07.2015	Erdgas H	1,1	112317	20217	92100	1,06
01.08.2015	31.07.2016	Erdgas H	1,1	95575	17203	78372	1,11
01.08.2016	31.07.2017	Erdgas H	1,1	81981	14756	67225	1,07

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer [2] NI-2017-001496334
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☑ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:	http://www.bbsr-energieeinsparung.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO_2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T'). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

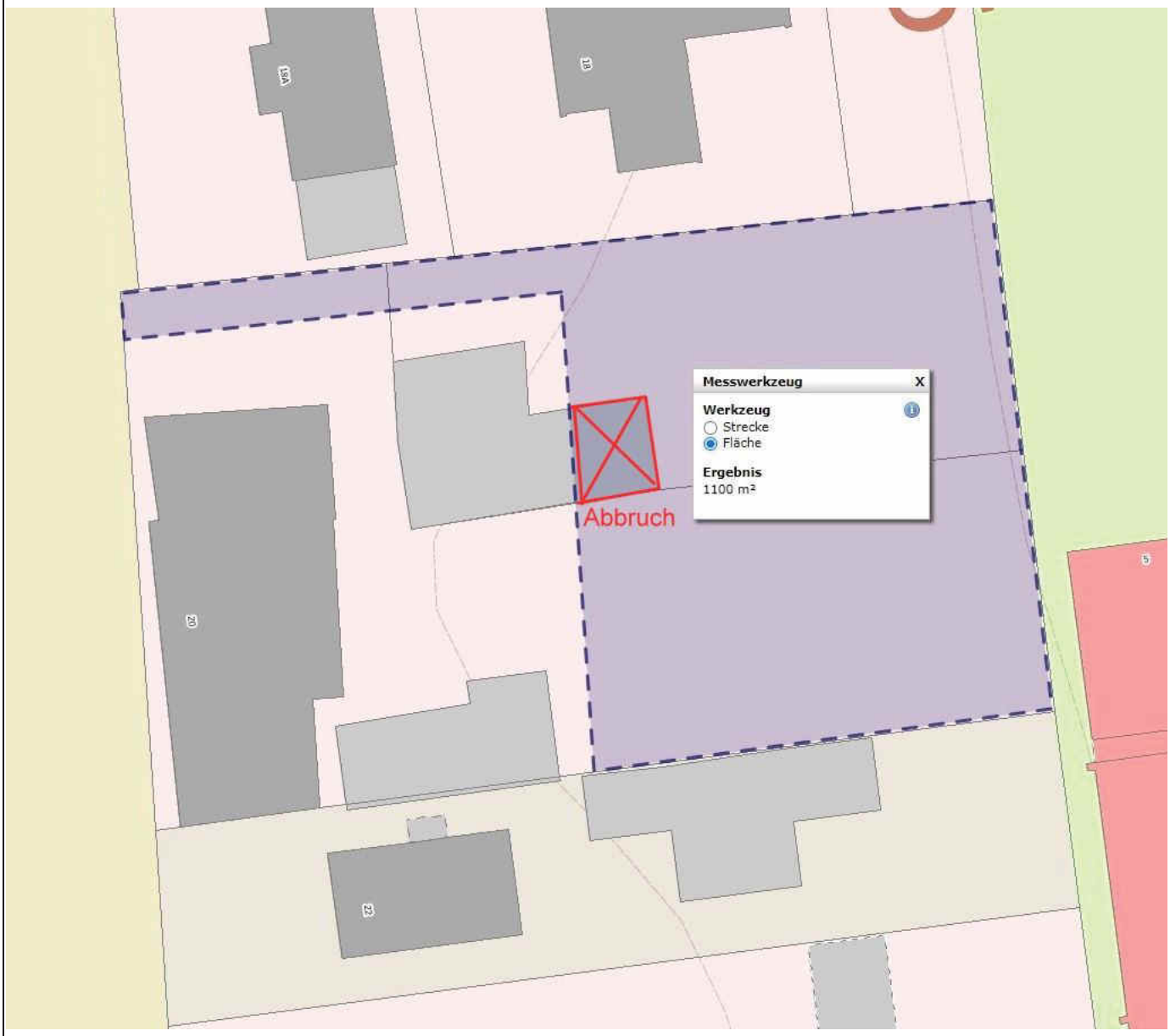
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Lageplan

Objekt-Nr.: 773-00

Ggf. neue Grenze der Flurstücke beantragen



(C) Faber Immobilien. Vervielfältigung oder Weitergabe ist nicht erlaubt.
Für die Richtigkeit wird keine Gewährleistung gegeben. Diese Zeichnungen, Größen und Maße dienen nicht für die Erstellung von Miet- oder Kaufverträgen.
Bei Bedarf muss der Interessent selber nachmessen oder auf eigene Kosten einen staatlich anerkannten Gutachter bestellen.

FABER IMMOBILIEN
Mühlenweg 15, 21445 Wulfsen
Mobil: 0172 - 40 979 40 info@faber-immobilien.net

Wohn- / Gewerbeeinheiten

EG				
	4 WE	Wohnung/Zimmer	mit Küche und Bad	eigene Zähler
	1 GE	Gewerberäume	mit Küche und Bad	eigene Zähler
1. OG				
	1 WG	8 Zimmer	1 Küche, 2 Bäder, 1 extra WC	ein Zähler
2. OG (Dachgesch)				
	1 WG	4 Zimmer	1 Küche, 1Bad	ein Zähler
EG (2. Gebäude)				
(Anbau hinten)	1 WE	2 Zimmer	mit Küche und Bad	eigener Zähler
	1 GE	1 Zimmer	ohne	eigener Zähler
EG Schuppen				
	1 GE	1 Zimmer / Lager	ohne	eigener Zähler
	7 WE	18 Zimmer		
	3 GE	4 Zimmer		

WE : Wohneinheit = abgeschlossene Wohnung mit eigenem Eingang, Küche, Bad und mind. ein Schlaf-/Wohnzimmer

WG: Wohngemeinschaft = mehrere Wohnschlafzimmer die sich Küche und Bad teilen

GE: Gewerbeeinheit = Räume für Gewerbebetrieb

Bebaubarkeit Grundstück

Bauaufsicht Rathaus Winsen (L)

Herr Martin Wiese
Kontaktdaten
Rathaus Stadt Winsen/Luhe, Zimmer 3.OG 02 // 3. OG
Schloßplatz 1
21423 Winsen
Telefon: 04171 657-205
Telefax: 04171 657-237
E-Mail: wiese@stadt-winsen.de

Auskunft am 26.08.2020 11:00 Uhr, pers. im Amt.
Auskunft am 27.08.2020 16:30 Uhr, telefonisch.

- Bebaubarkeit nach §34

Kosten für Bauvoranfrage:
Nach Baugenehmigungskosten, Bauvorbescheidstabelle, ca. 500,- €.
2. Reihe: ja
Nachbarschaft links: ca. 1315 m² Grundstück, überbaute Fläche ca. 284 m²
Nachbarschaft links, Straße: 461 m² Grundstück, überbaute Fläche ca. 103 m²
Nachbarschaft rechts: ca. 778 m² Grundstück, überbaute Fläche ca. 84 m²
Ehem. Gasthaus, nun Wohnhaus ist ein "Ausreiser" und wird nicht in die Bewertung aufgenommen.

Neubau, OT Scharmbeck:
Grundflächenzahl: 0,3 , 280 m² Brutto_Grundfläche

Lt. Hr. Wiese folgendes (ohne Garantie oder Gewährleistung)

Überbaute Grundfläche : 280 m²
GRZ: 0,3 = 450 m²
Staffelgeschoß < (2/3):
EG: 280 m²
DG: 186 m²
= 466 m² → auf die vorgegeben 450m² anpassen.

Herr Wiese schlägt vor, diese Bauvoranfrage durch einen Architekten machen zu lassen um im Vorweg alles richtig zu machen. Das Grundstück (hinterer Teil) kann mit einem oder zwei Baukörpern bebaut werden.

(Für Vollständig- oder/oder Richtigkeit dieser Informationen kann weder Garantie noch Gewährleistung gegeben werden.)