



Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, Einbauküche, guter Schnitt, Tageslichtbad und Aufzug

Allgemeine Daten

Adresse:	Pulverweg 2, 21337 Lüneburg
Objektnummer:	LUE-P2-We01.1053
Wohnfläche ca.:	58 m ²
Zimmer:	2
Verfügbar ab:	nach Absprache
WBS:	Nicht erforderlich

Zusatzinformationen

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	7
Etagenanzahl:	11
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Haustiere erlaubt:	Nach Vereinbarung

Garage/Stellplatz

Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatz Typ:	Garage
Stellplatz Miete:	45,00 €

Merkmale/Ausstattung

Keller, Dusche, Einbauküche, Bad mit Fenster, Personenaufzug, Balkon /Terrasse

Bausubstanz und Energieausweis

Objektzustand:	Vollständig renoviert
Ausstattungsqualität:	Normal
Baujahr:	1968
Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	133,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse:	E
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Heizungsart:	Zentralheizung

Mietzusammensetzung

Kaltmiete:	670,00 €
Nebenkosten:	180,00 €
Heizkosten:	In Nebenkosten enthalten
Gesamtmiete:	<u>850,00 €</u>
Kaution:	2.010,00 €



Objektbeschreibung

Bequem gelangen Sie mit dem Aufzug ins 7. Obergeschoss – hier erwartet Sie Ihr neues Zuhause. Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit offener Küche, großen Fensterelementen und anschließendem Balkon. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden. Das Schlafzimmer bietet Zugang zum zweiten Balkon und genügend Platz für Bett, Schrank und Co. Das modern geflieste Bad ist mit Dusche, Fenster und Handtuchheizkörper versehen.

In dem elfgeschossigen Wohnhaus befinden sich insgesamt 75 Wohnungen. Um ein zeitgerechtes Wohnen zu ermöglichen, wurden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergriffen. Die Arbeiten sind Mitte 2019 abgeschlossen. Neben der Erneuerung aller Sanitär- und Elektroleitungen wurden die Wohnungen komplett modernisiert und mit neuen Bädern ausgestattet. Auch der Eingangsbereich mit Klingel- und Gegensprechanlage sowie die Briefkastenanlage werden erneuert. Das Treppenhaus erhält einen neuen Anstrich. Die überwiegend 1-Zimmer-Wohnungen – alle mit Balkon - sind zweckmäßig geschnitten und vor allem bei Studenten sehr beliebt. Außenstellplätze und Garagen können angemietet werden. Ein Aufzug ist selbstverständlich auch vorhanden und ein Hausmeister sorgt für Ordnung und Sauberkeit.

Ausstattungsbeschreibung

- 7. Obergeschoss
- Aufzug
- 2-Zimmer-Wohnung
- ca. 57,50 m²
- 2 Balkone
- helles Wohnzimmer
- offene Küche
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche und Handtuchheizkörper
- Vinyl-Design-Boden in Holz-Optik
- weiße Wände
- Keller
- Außenstellplatz oder Garage auf Anfrage

Kontaktieren Sie uns jetzt!

Lagebeschreibung

Die romantische Hanse- und Universitätsstadt Lüneburg liegt unterhalb von Hamburg. Die historische Architektur wird von einem buntgemischten Volk bewohnt. Neben zahlreichen Studenten leben hier ebenfalls viele Familien mit Kinder und ältere Menschen. Demnach ist auch das Angebot von verschiedensten Festen und Veranstaltungen in Sommer und Winter gegeben.

Dinge des täglichen Bedarfs erhalten Sie bereits fußläufig, genau wie Ärzte und Apotheken. Das schulische Angebot reicht vom Kindergarten bis zur Universität. Und zur Freizeitgestaltung locken zahlreiche Cafés, Restaurants und Shoppingmöglichkeiten.

Das öffentliche Verkehrsnetz ist den Bedürfnissen der Lüneburger Bewohner angepasst. So befindet sich eine Bushaltestelle unmittelbar vor der Wohnanlage. Der Hauptbahnhof ist nur fünf Gehminuten entfernt und liegt an der Bahnstrecke Hamburg – Hannover. Von hier erreichen Sie Hamburg etwa in 30 min. Neben Bus und Bahn gelangen Sie mit dem Pkw recht zügig auf die Bundesstraße 4, 209 und 216, welche Lüneburg mit dem Bundesstraßennetz verbinden.

Sonstiges

Hinweis zur Terminvereinbarung:

Die Besichtigungstermine werden von uns ausschließlich per E-Mail vergeben. Bitte nehmen Sie daher mit uns über den „Kontakt-Button“ des Portals Kontakt auf. Sie erhalten dann von uns eine Einladung zur Besichtigung mit mehreren Termin-Optionen.

Kontakt

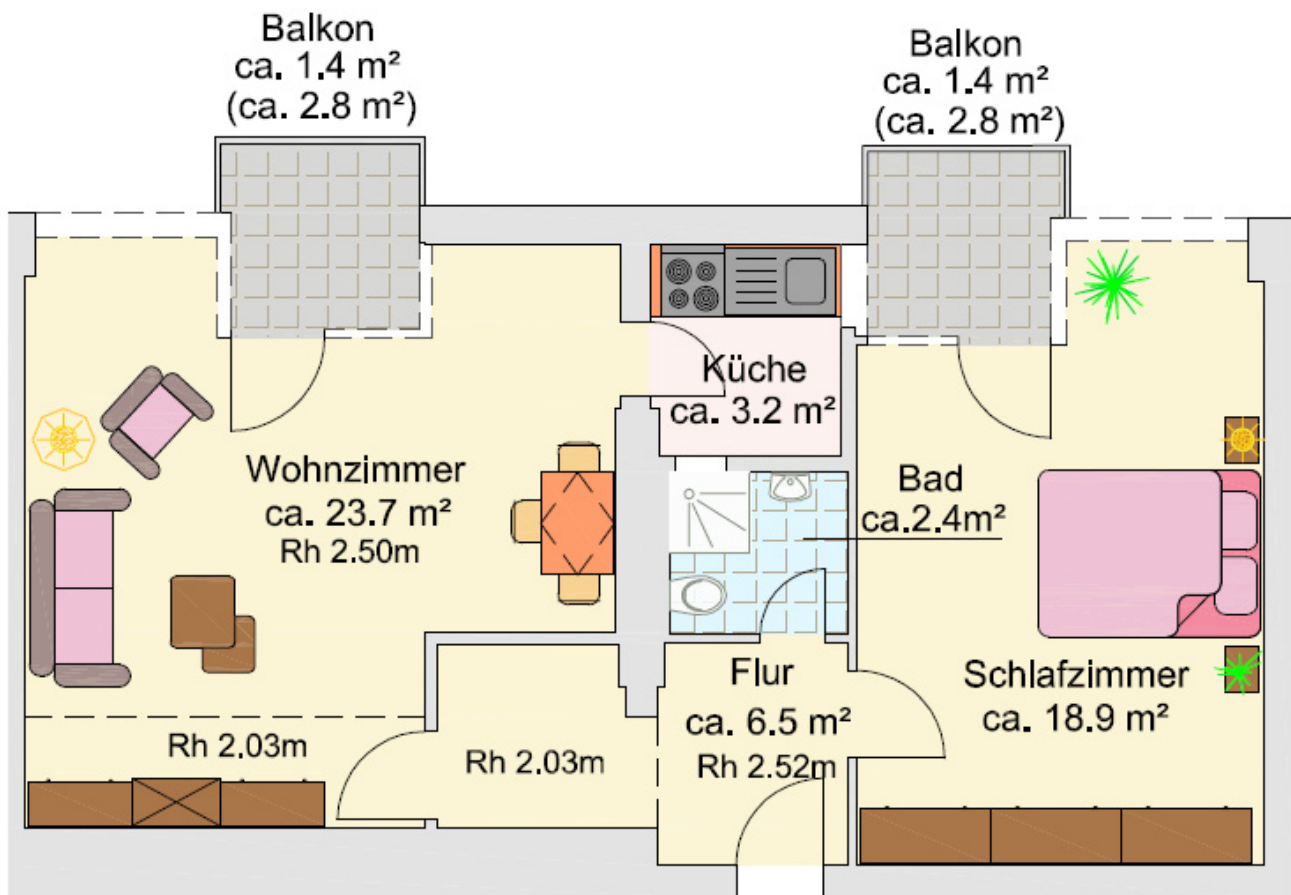
Ansprechpartner:

Frau Anna Blickhan

Adresse:

Adam-Opel-Straße 15, 63322 Rödermark

Grundriss



Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.

Ergänzende Links

[WERTGRUND Homepage](https://www.wertgrund.de) (https://www.wertgrund.de)

[Besuchen Sie uns auf Facebook!](https://www.facebook.com/wertgrund) (https://www.facebook.com/wertgrund)

[WERTGRUND auf YouTube](https://www.youtube.com/user/WERTGRUND) (https://www.youtube.com/user/WERTGRUND)

[Folgen Sie uns auf Instagram](https://www.instagram.com/wertgrund_immobilien) (https://www.instagram.com/wertgrund_immobilien)

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 08. August 2020

Gültig bis: 19.05.2031

Registriernummer NI-2021-003672548

1

Gebäude

Kennung	4716332_0_giv	Auftrags-Nr.: EAP-9768-7
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus - Freistehend	
Adresse	Pulverweg 2, 21335 Lüneburg	
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1968	
Baujahr Wärmeerzeuger	1983	
Anzahl Wohnungen	75	
Gebäudenutzfläche (A _N)	2266,8 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizung: Erdgas Warmwasser:	
Erneuerbare Energien	Art:	
	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage	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"/> 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 dem GEG, 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).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den Eigentümer Aussteller

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:



METRONA GmbH
i.A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Straße 2, 50354 Hürth

20. Mai 2021

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 08. August 2020

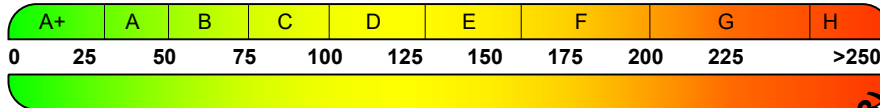
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NI-2021-003672548

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN EN 12526 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelurteil nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbaren Energien

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:

<input type="text"/>
<input type="text"/>
<input type="text"/>

Deckungsanteil:

<input type="text"/> %
<input type="text"/> %
<input type="text"/> %

Anteil der Pflichterfüllung:

<input type="text"/> %
<input type="text"/> %
<input type="text"/> %

Maßnahmen zur Einsparung

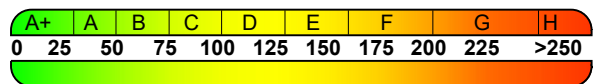
Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG:

Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Gleichwerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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 (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

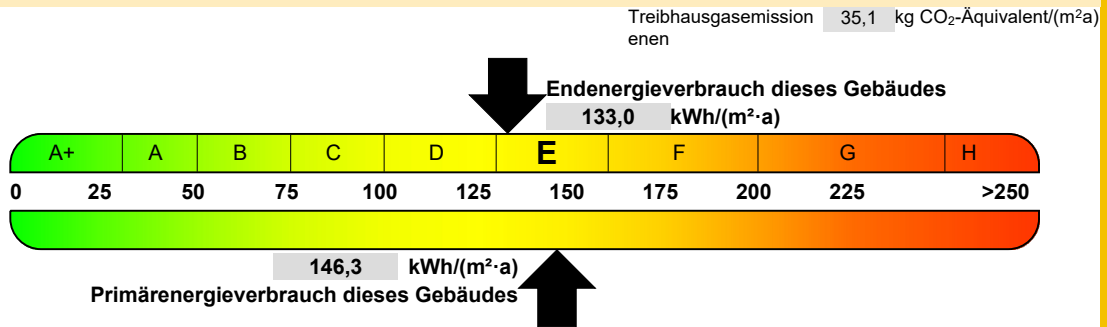
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 08. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NI-2021-003672548

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

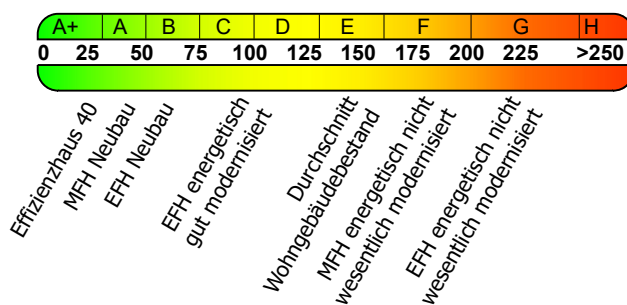
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

133 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2019	Erdgas	1,10	686.012		686.012	1,12
01.01.2017	31.12.2019	Warmwasserzuschlag	1,10	136.008	136.008		

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.

EFH: 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 einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 08. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NI-2021-003672548

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
1	Heizungsanlage	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Heizung und Anlagenkomponenten zu prüfen. Mögliche Maßnahmen können sein: Dämmung der zugänglichen Leitungen in unbeheizten Räumen, hydraulischer Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach / oberste Geschossdecke	Aufgrund Ihrer Angaben ist hier keine Empfehlung möglich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Keller / unterer Gebäudeabschluss	Aufgrund Ihrer Angaben ist hier keine Empfehlung möglich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben ist hier keine Empfehlung möglich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben und Unterlagen zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 08. August 2020

Erläuterungen

Registriernummer NI-2021-003672548

5

Gebäudenutzfläche (A_N) - Seite 1

Die Gebäudenutzfläche wird mit einem in dem GEG festgelegten Umrechnungsfaktor über die beheizte Wohnfläche ermittelt. Dieser Umrechnungsfaktor beträgt bei reinen Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller 1,35 und bei allen übrigen Wohngebäuden 1,2. Die Gebäudenutzfläche ist daher immer größer als die Wohnfläche.

Beispiel: Beträgt die beheizte Wohnfläche für ein Mehrfamilienhaus 1000 m², ergibt sich eine Gebäudenutzfläche von 1000 m² x 1,2 = 1200 m².

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch für das Gebäude wird auf Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach Heizkostenverordnung oder auf der Grundlage anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht die der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohnungen und Gewerbe in einem Gebäude) beziehen sich die Energieverbrauchsdaten lediglich auf alle Wohnungen. Der Endenergieverbrauch in kWh je Quadratmeter Nutzfläche und Jahr [kWh/(m²•a)] 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.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch wird mit einem normativ festgelegten Primärenergiefaktor über den Endenergieverbrauch ermittelt. Dieser Primärenergiefaktor ist wiederum abhängig vom eingesetzten Energieträger und zeigt, welche Menge an Primärenergie für die Gewinnung, Umwandlung und Verteilung beim jeweils eingesetzten Energieträger aufzuwenden ist, um eine bestimmte Endenergiemenge bereitzustellen. Beispielsweise betragen die Primärenergiefaktoren für Heizöl und Erdgas 1,1 und für Holz 0,2.

Beispiel: Beträgt der Endenergieverbrauch für ein gasbeheiztes Gebäude 100 kWh/(m²•a), ergibt sich ein Primärenergieverbrauch von 100 kWh/(m²•a) x 1,1 = 110 kWh/(m²•a).

Treibhausgasemissionen – Seite 3

Die mit dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung – Seite 3

Im Fall längerer Leerstände ist nach dem Gebäudeenergiegesetz hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch zu bestimmen und in die Verbrauchserfassung einzubeziehen.

Ebenfalls in dem Gebäudeenergiegesetz definiert ist, dass ein Energieausweis immer den Verbrauch von Heizung und Warmwasser berücksichtigen muss. Wird das Warmwasser nicht mit der Heizungsanlage bzw. dezentral erzeugt, wird ebenfalls ein fiktiver Zuschlag als typischer Verbrauch über eine definierte Pauschale vorgesehen, um eine Vergleichbarkeit mit solchen Heizungsanlagen herzustellen, die neben der Beheizung des Gebäudes auch zur Warmwasserbereitung dienen. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung.

Ob und inwieweit die genannten Zuschläge in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Klimafaktor - Seite 3

Der Klimafaktor ist ein u. a. vom Deutschen Wetterdienst angegebener Wert. Dieser wird postleitzahlengenau auf Grundlage der konkreten örtlichen Wetterdaten ermittelt und monatlich aktualisiert. Anhand des Klimafaktors wird der Energieverbrauch für die Heizung auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Damit werden klimatische Schwankungen einzelner Jahre und klimawirksame Standortunterschiede ausgeglichen.

So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter oder an einem kalten Standort nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes.

Der Klimafaktor kann zwischen den verschiedenen Abrechnungszeiträumen - je nach Witterung - stark voneinander abweichen.

Vergleichswerte – Seite 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.

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Nach dem Gebäudeenergiegesetz besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen, im Folgenden genannten Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen:

- Baujahr des Gebäudes (s. Seite 1)
- Wesentlicher Energieträger für die Heizung und Warmwasser (s. Seite 1)
- Art des Energieausweises (hier: Energieverbrauchsausweis, s. Seite 1)
- Endenergieverbrauch (s. Seite 3)
- Energieeffizienzklasse (s. Seite 3)