

Exposé

Wohnung in Riesa

Großzügige 3-Raumwohnung in ruhiger Zentrums- lage von Riesa



Objekt-Nr. OM-441135

Wohnung

Verkauf: **108.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Stabler

Drosselweg 14
01589 Riesa
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	94,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	110,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	160 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Familienfreundliche 3-Raumwohnung in ruhiger Lage von Riesa – ca. 94 m² im 1. Obergeschoss

Diese charmante und gut geschnittene 3-Raumwohnung in Riesa bietet auf ca. 94 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein komfortables und praktisches Wohnumfeld legen. Die Lage im 1. Obergeschoss sorgt für eine angenehme Erreichbarkeit und verbindet Komfort mit ausreichend Privatsphäre.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die durchdachte Raumaufteilung auf. Die hellen und freundlich gestalteten Wohnräume schaffen eine einladende Atmosphäre und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Wohnzimmer bildet den zentralen Treffpunkt für die ganze Familie – perfekt für gemeinsame Abende, Spielzeiten oder entspannte Stunden.

Die weiteren zwei Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Große Fenster sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und unterstreichen das angenehme Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist die großzügig geschnittene Küche, die genügend Raum für einen Essbereich bietet. Hier wird Kochen schnell zum gemeinschaftlichen Erlebnis für die ganze Familie.

Das innenliegende Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne – ideal für entspannte Momente oder das Familienbad. Ergänzt wird dies durch ein separates WC sowie ein zusätzliches Gäste-WC mit Waschbecken, was den Alltag besonders für Familien deutlich komfortabler gestaltet.

Weitere praktische Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnkomfort:

Im Kellerbereich stehen Waschmaschine und Trockner zur Nutzung bereit. Zusätzlich gibt es einen gemeinschaftlich nutzbaren Wäschetrockenraum. Ein eigenes Kellerabteil bietet wertvollen Stauraum für persönliche Gegenstände.

Für Fahrräder steht ein gemeinschaftlicher Abstellraum zur Verfügung – ideal für aktive Familien. Ein Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt für bequemes Parken ohne lange Wege.

Die Umgebung ist ruhig und familienfreundlich geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote befinden sich in gut erreichbarer Nähe und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Fazit:

Diese Wohnung überzeugt durch ihre praktische Aufteilung, helle Räume und zahlreiche Zusatzangebote. Sie bietet beste Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben in angenehmer Wohnlage von Riesa.

Ausstattung

3 - Raumwohnung

- ca. 94 m² Wohnfläche

- 1. Obergeschoss

Ausstattung

- innenliegendes Bad mit Badewanne und separatem WC

- zusätzliches Gäste WC mit Waschbecken

- großzügige helle Küche

- Nutzung der Waschmaschine und Trockner im Kellerbereich

- gemeinschaftlich nutzbarer Wäschetrockenraum
- eigenes Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- Stellplatz direkt vor dem Haus

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Weitere Informationen zu diesem Angebot stellen wir Ihnen auf Anfrage sehr gern in Form unseres umfangreichen Exposés zur Verfügung. Wir bitten allerdings um Verständnis, dass nur vollständige Anfragen (Name, Adresse, Tel/Email) beantwortet werden können.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Da unsere Informationen auf Angaben von Dritten

beruhen kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Mit Ihrer Anfrage stimmen Sie dem Telemediengesetz zu, dass wir mit Ihnen in Kontakt treten können.

Unvollständige Anfragen können nicht bearbeitet werden.

Wir vermarkten das Objekt im Auftrag unseres Kunden, für Sie fallen keine Maklergebühren an!

Frank Stabler

Immobilienmakler

und

Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

nach DIN ISO 17024 und PersCert

im Auftrag für

VFF- Makler GmbH & Co. KG

Rostocker Straße 50

01587 Riesa

Mobil: +49 (0)178 - 8138494

Steuernummer: FA Meissen 209/166/08307, HR A 10586 Amtsgericht Dresden, unabhängig

Makler für Versicherungen, Finanzanlagen und Finanzierungen gemäß §§ 34 c,d, f und i (GewO), IHK- Registrierung D-1NEQ-L3N69-89 (§34d GewO), D-W-159-M7JM-40 (§34i GewO), D-F-159-D92G-64 (§34f GewO); p.h.G.: VFF- Makler Verwaltungs GmbH, Steuernummer: FA Meissen 209/166/08315 HRB38484 Amtsgericht Dresden, Gesellschafter- Geschäftsführer: Herr Karsten Hartmann, Herr Thomas Knigge und Herr Matthias Pabst

Lage

Die Stadt Riesa liegt idyllisch an der Elbe und überzeugt durch ihre gelungene Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur. Als familienfreundlicher Standort bietet Riesa eine Vielzahl an Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsanbindungen sind gut ausgebaut und schnell erreichbar. Gleichzeitig laden grüne Umgebung und Elblandchaft zu Erholung und Aktivitäten im Freien ein.

Dank der verkehrsgünstigen Lage mit guter Anbindung an größere Städte wie Dresden und Leipzig ist Riesa sowohl für Pendler als auch für Familien ein attraktiver Wohnort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	107,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Aussenansicht von Stellplatz

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Stellplatz direkt vor der Tür

Exposé - Galerie



Treppenhaus



abschließbarer Kellerraum

Exposé - Galerie



Waschmaschinen- / Trocknerraum



abschließbarer Trockenraum

Exposé - Galerie



Wohnungseingangstür



Wohnungsflur

Exposé - Galerie



Abstellraum



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit Wanne und WC

Exposé - Galerie



Gästebad mit WC



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmer in Küche



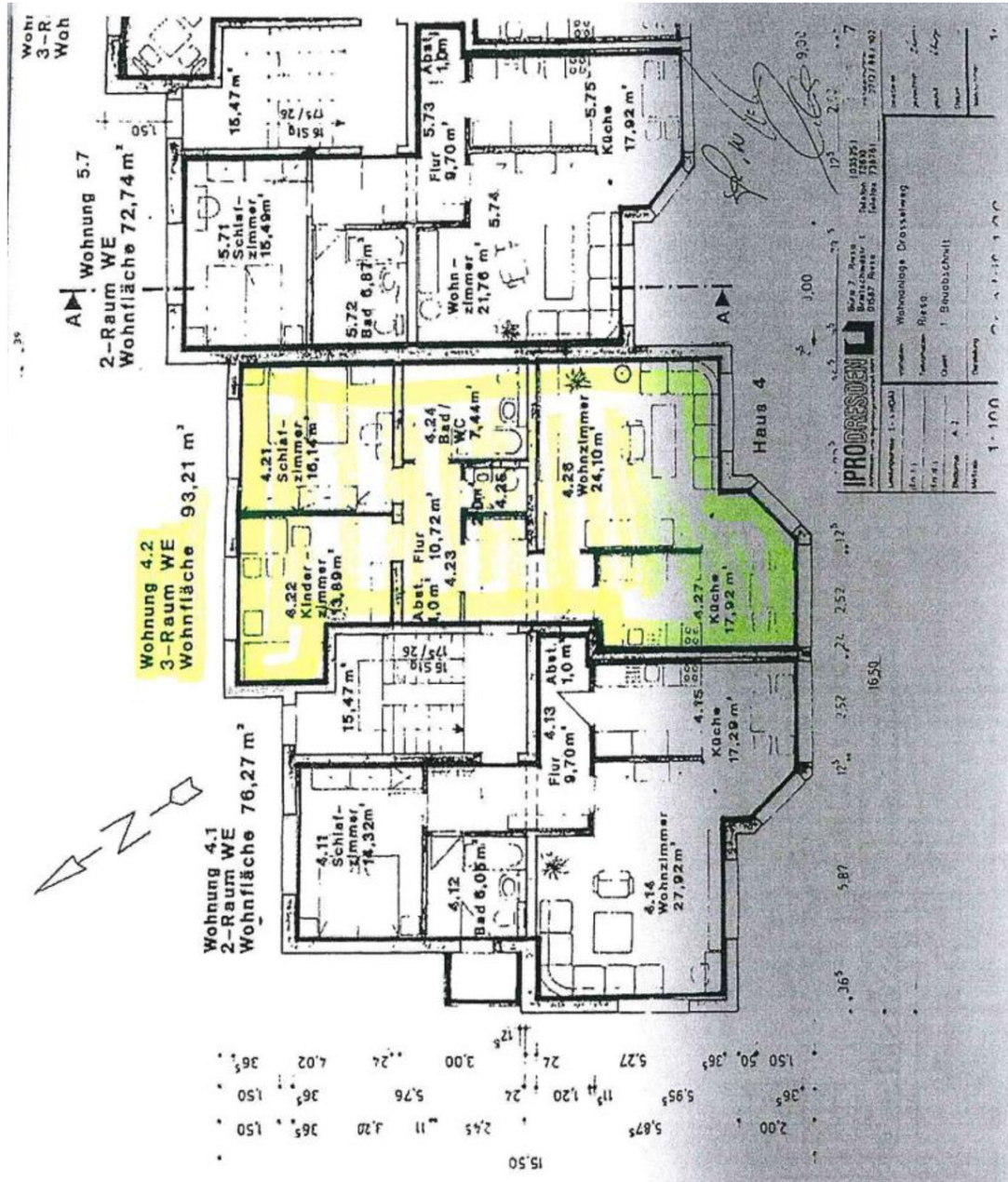
Küche

Exposé - Galerie



Blick in Küche aus Flur

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 21.11.2013

Gültig bis: 16.04.2030

Registriernummer ² SN-2020-003157179
oder „Registriernummer wurde beantragt am“ ³

1

Gebäude

Gebaudetyp: Mehrfamilienhaus
Adresse: Drosselweg 10.12.14 01589 Riesa
Gebäudeteil: Wohnungen
Baujahr Gebäude ⁴: 1994
Baujahr Wärmeerzeuger ⁵: 2014
Anzahl Wohnungen: 16
Gebäudenutzfläche (A_n): 1.699,872 m²

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁶: Erdgas (thermisch)

Erneuerbare Energien: Art: Verwendung:

Art der Lüftung/Kühlung: Fensterlüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Anlage zur Kühlung
 Schachtlüftung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises: Neubau Modernisierung (Änderung/Erweiterung)
 Vermietung/Verkauf Sonstiges (freiwillig)

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

RMD GmbH
Heinrich-Schonberg-Straße 4
01591 Riesa

16.04.2020
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht-rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist ³ § 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV ist das Datum der Antragstellung entscheidend ⁴ die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen ⁵ Mehrfachangaben möglich ⁶ bei Wärmepumpen Baujahr der Übergebarung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

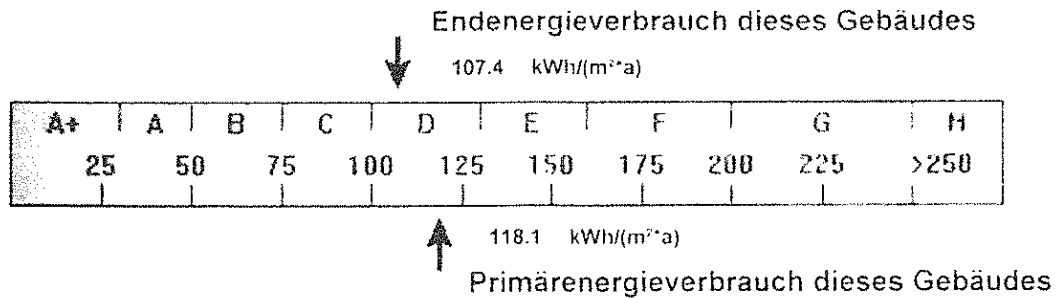
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer² SN-2020-003157179
 oder „Registriernummer wurde beantragt am“³

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

107.4 kWh/(m²·a)

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.19-31.12.19	Erdgas H in kWh Brennwert	1,10	147.477,0	37.795,9	109.681,0	1,15
01.01.18-31.12.18	Erdgas H in kWh Brennwert	1,10	173.974,1	41.446,0	132.528,1	1,16
01.01.17-31.12.17	Erdgas H in kWh Brennwert	1,10	178.941,7	41.475,6	137.466,1	1,07

Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
25	50	75	100	125	150	175	200	>250
Effizienzhaus 40	MFH - Neubau EFH - Neubau	EFH - energetisch gut modernisiert	Durchschnitt Wohngebäudebestand	MFH - energetisch nicht wesentlich modernisiert	EFH - energetisch nicht wesentlich modernisiert			

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach 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 Nutzverhaltens 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 Kurlpauschale in kWh

⁴ EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom

21.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² SN-2020-003157179
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 Anlageteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte kWh 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

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

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 Wärmegevinne 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, Vorteilung, 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 CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angabe 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 jährliche 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 eine Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Wärmebedarf 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 bestimmten 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 durch 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 mit 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 der 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 hierfür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

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