

Exposé

Wohnung in Pforzheim

tolle 4 1/2 Zimmer wohnung in Zweifamilienhaus mit riesiger Terrasse ab sofort zu vermieten



Objekt-Nr. **OM-326425**

Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Familie Lichius

Heinrich Wieland Allee 28
75177 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1963	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	113,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	200 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Genau an der Ecke Karolinger Strasse 40 / Heinrich Wieland Allee 28 ist diese interessant aufgeteilte Wohnung vor 2 Tagen frei geworden. Diese wird nun ab sofort vermietet.

Wir haben ein Youtube Video zum besseren Verständnis online gestellt. Hier ist der Link.

Die Virtuelle Besichtigung erklärt den genauen Grundriss und erspart Zeit, unnötige Fragen und Besichtigungen.

<https://youtu.be/D5lOy-5P9qo?si=0MWTXy6DWWPfV4T5>

Besichtigung unter Tel. 0171 - 2820261 Massimiliano Migliore

Mietvertrag unter Tel. 0171 - 8158994 Luciano Lichius

Adresse: Heinrich Wieland Allee 26 - 75177 Pforzheim

MIETE 1.200,00 Euro + 300,00 Euro NEBENKOSTEN

= 1.500,00 EURO / MONAT

KAUTION 3.000,00 Euro mit Unterzeichnung Mietvertrag

Ausstattung

Normale Ausstattung. Renovierung macht der Mieter. Dafür gibt es einen langfristigen Mietvertrag.

Wir haben ein Youtube Video zum besseren Verständnis online gestellt. Hier ist der Link.

Die Virtuelle Besichtigung erklärt den genauen Grundriss und erspart Zeit, unnötige Fragen und Besichtigungen.

<https://youtu.be/D5lOy-5P9qo?si=0MWTXy6DWWPfV4T5>

Besichtigung unter Tel. 0171 - 2820261 Massimiliano Migliore

Mietvertrag unter Tel. 0171 - 8158994 Luciano Lichius

Adresse: Heinrich Wieland Allee 26 - 75177 Pforzheim

MIETE 1.200,00 Euro + 300,00 Euro NEBENKOSTEN

= 1.500,00 EURO / MONAT

KAUTION 3.000,00 Euro mit Unterzeichnung Mietvertrag

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten

Sonstiges

Wir suchen einen Mieter der handwerklich begabt ist und seine Wohnung nach seinen Wünschen renoviert und ein langfristiges Zu Hause möchte. Die Miete ist jeden Monat pünktlich per Dauerauftrag zu zahlen. Wir bieten ein unkompliziertes Miteinander und ein tollen Vermieter. Langfristig !!!

Wir haben ein Youtube Video zum besseren Verständnis online gestellt. Hier ist der Link.

Die Virtuelle Besichtigung erklärt den genauen Grundriss und erspart Zeit, unnötige Fragen und Besichtigungen.

<https://youtu.be/D5lOy-5P9qo?si=0MWTXy6DWWPfV4T5>

Besichtigung unter Tel. 0171 - 2820261 Massimiliano Migliore

Mietvertrag unter Tel. 0171 - 8158994 Luciano Lichius

Adresse: Heinrich Wieland Allee 26 - 75177 Pforzheim

MIETE 1.200,00 Euro + 300,00 Euro NEBENKOSTEN

= 1.500,00 EURO / MONAT

KAUTION 3.000,00 Euro mit Unterzeichnung Mietvertrag

Lage

Sehr gute Lage. Kindergarten im Haus. Schulen in unmittelbarer Nähe. Bahnhof und Geschäfte ebenso. Besser kann die Lage nicht sein. Ein großer Kinderspielplatz ist direkt vor dem Haus. Die Karolinger Strasse ist 30 Zone.

Wir haben ein Youtube Video zum besseren Verständnis online gestellt. Hier ist der Link.

Die Virtuelle Besichtigung erklärt den genauen Grundriss und erspart Zeit, unnötige Fragen und Besichtigungen.

<https://youtu.be/D5lOy-5P9qo?si=0MWTXy6DWWPfV4T5>

Besichtigung unter Tel. 0171 - 2820261 Massimiliano Migliore

Mietvertrag unter Tel. 0171 - 8158994 Luciano Lichius

Adresse: Heinrich Wieland Allee 26 - 75177 Pforzheim

MIETE 1.200,00 Euro + 300,00 Euro NEBENKOSTEN

= 1.500,00 EURO / MONAT

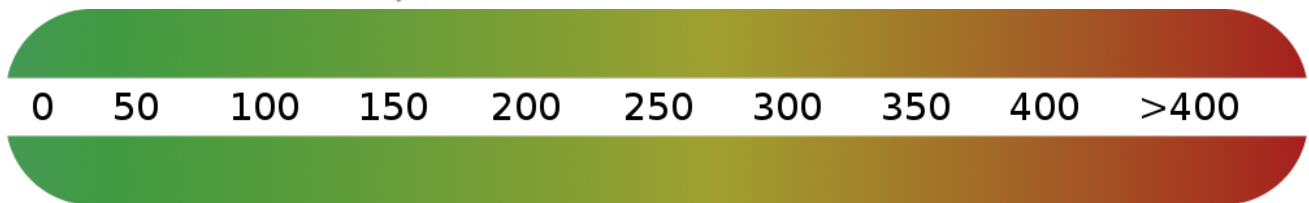
KAUTION 3.000,00 Euro mit Unterzeichnung Mietvertrag

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	154,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



sehr gute Lage

Exposé - Galerie



Privater Eingang



Hauseingang

Exposé - Galerie



sonnige Terrasse



sonnige Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse mit Wintergarten



Eines der Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Eines der Kinderzimmer



riesige und helle Zimmer

Exposé - Galerie



eine ausgefallene Wohnung



super Aufteilung - originell !

Exposé - Galerie



Weiteres Kinderzimmer



sonniges Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit Wanne

Exposé - Galerie



Zimmer + Ausgang Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Zimmer2 & Ausgang Wintergarten



Einbauschränke

Exposé - Galerie



Wintergarten



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Grundrisse

* nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG
 * Mehrfamilienhaus möglich
 * EFH: Einfamilienhaus
 * MFH: Mehrfamilienhaus
 * Anteil: Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-EE

* Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
 * Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterliegen, gemäß § 80 Abs. 2 GEG
 ** Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-EE

11:19
5G
E35

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer ² BW-2024-C04924482

3

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie ³

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.

E Effizienzklasse G0
M MFH Neubau
E EFH Neubau
E EFH energetisch saniert
D Dämmstandard
M MFH energetisch nicht energetisch modernisiert
E EFH energetisch nicht energetisch modernisiert
E EFH energetisch nicht energetisch modernisiert

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 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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer ² BW-2024-C04924482

4

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

11:18 / expose/285875
5G 36

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 04.02.2034
Registriernummer ² BW-2024-004924482
1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Heinrich Wieland Allee 28, 75177 Pforzheim	
Gebäudeteil ³	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1973	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018	
Anzahl Wohnungen	4	
Gebäudenutzfläche (An)	655,79 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ¹	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ¹	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	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 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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 **Harsche-Energieberatung**
 Inh. Roland Harsche
 (Energieberater)
 Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

05.02.2024
 Ausstellungsdatum Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registriernummer ² BW-2024-004924482
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 40,11 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
154,70 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
156,67 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß GEG ² **Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

Primärenergiebedarf	Ist-Wert <input type="text"/> kWh/(m ² a)	Anforderungswert <input type="text"/> kWh/(m ² a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle HF	Ist-Wert <input type="text"/> W/(m ² K)	Anforderungswert <input type="text"/> W/(m ² K)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Energetische Qualität der Gebäudehülle HW	Ist-Wert <input type="text"/> W/(m ² K)	Anforderungswert <input type="text"/> W/(m ² K)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Energieausweis