

Exposé

und Kaufangebot



zu dem Wohngrundstück
& Mehrfamilienhaus
Heideweg 11a in
Oldenburg - Alexandersfeld

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG

Kaufangebot zu dem Mehrfamilienhaus Heideweg 11a in Oldenburg – Alexandersfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit biete ich Ihnen das Mehrfamilienhaus Heideweg 11a in 26127 Oldenburg - Alexandersfeld zum Kauf an.

Zum Objekt nennen wir Ihnen die wichtigsten Eckdaten wie folgt:

I. Die Universitätsstadt Oldenburg:

Die Universitätsstadt Oldenburg ist bundesweit durch die umfangreichen Angebote von Wissenschaftszentren, Museen & stadtgesterischen Besonderheiten bekannt.

Siehe Anlage -13-, Impressionen aus Oldenburg.

Oldenburg in Oldenburg ist durch die Autobahnen A 28 & A 29 in alles vier Himmelsrichtungen sehr gut an den Fernverkehr angeschlossen.

Durch den Oldenburger Hauptbahnhof sowie den ICE Bahnverkehr ist ferner gutes Personentransportangebot im öffentlichen Fernverkehr vorhanden.

Unmittelbar neben dem Oldenburger Hauptbahnhof befindet sich der zentrale Busbahnhof - ZOB-, in welchen täglich der gut ausgebaute und öffentliche Nahverkehr eintrifft.

Auch die Kaufgrundstück Heideweg 11a ist somit gut durch diesen Oldenburger und öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

II. Die Lage in Oldenburg:

Das Mehrfamilienhaus Heideweg 11a liegt in einem Wohngebiet von Oldenburg.

Siehe Anlage -1- & -2-, Lage & Anfahrt.

Siehe Anlage -3-, Luftbilder & Liegenschaftskarte.

Der Rat der Stadt Oldenburg erließ am 15. September 1980 den Bebauungsplan 532, sodass damit auf zukünftig die Wohnqualität eines reinen Wohngebietes sichergestellt ist.

Die Immissionsnachteile des vormals dort ansässigen Fliegerhorst Oldenburg als Militärflughafen existieren nicht mehr, weil der Betrieb nach der Wiedervereinigung eingestellt wurde.

Der Heideweg ist eine reine Wohnstraße, in welche eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h gegeben ist. Dies macht die Straße für einen Durchgangsverkehr unattraktiv und sichert damit das ruhige Wohnen.



An der Kreuzung Am Alexanderhaus - Heideweg befindet sich ein öffentlicher Spielplatz

Schulen und Kindergarten befindet sich in einer unweiten Entfernung zum Kaufgrundstück.

Einkaufszentren für den täglichen Bedarf sind zu Fuß erreichbar.

III. Das Haus- & Hofgrundstück:

Das Haus- & Hofgrundstück Heideweg 11a in Oldenburg besitzt eine rechteckige Form und wird durch einen nach Ihrem Kauf eignen Privatweg erschlossen.

Der Privatweg wurde mit Betonsteine in Wabenform vollständig gepflastert und zwei halbhohe Hecken umrahmt.

Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, Ihr Grundstück durch eine Toranlage am Heideweg für Dritte unerreichbar zu machen. Aufgrund der befriedeten Nachbarschaft wurde von den Voreigentümern diese Möglichkeit vernachlässigt.

Der Privatweg mündet an einem Hofplatz, welcher mit einem hochfertigen und roten Ziegelstein gepflastert wurde.

Von dieser Hofanlage sind zugänglich:

- das Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten,
- die Garage mit einem Geräteraum,
- ein Hochcarport.
- ein anfahrbarer PLK-Einstellplatz.

Weitere und gepflasterte Gehwege befinden sich auf dem Grundstück.

Hinsichtlich der Grundstücksgrenze wurde Zaunanlagen und Hecken so gepflanzt und errichtet, dass alle Zaunanlagen auf der Grundstücksgrenze umgangen werden können, da die Bauteile oder Pflanzen mit ca. ½ Meter innerhalb des Grundstücks errichtet wurden.

Die weiteren Freiflächen des Grundstücks wurden überwiegend als Rasenfläche angelegt, sodass die Gartenpflege einfach zu pflegen ist.

Insgesamt machen die Außenanlagen des Haus- & Gartengrundstückes einen gepflegten Eindruck.

Die Garagenanlage:

Bereits mit der Baufertigstellung im Jahr 1973 wurde eine Garage errichtet, welche einen separaten Geräteraum besitzt.

Die Größe des Hauptraumes ist auch für heutige und normale PKW's ausreichend.

Ein Motorisiertes Original Hörmann Garagenrolltor lässt sich durch eine Funkbedienung vom Auto aus fernsteuern.

Zusätzlich wurde die Kapazität an Lagerfläche durch einen attraktiven und abschließbaren Geräteraum vergrößert, welche ein Fenster besitzt und direkt von der Gartenanlage erreichbar ist.

Das Hochcarport.

Ferner besitzt das Grundstück ein gut anfahrbares Hochcarport in Holzbauweise mit den Außenmaßen von 5,48 & 3,28 m.

Als offene Remise ist dieser Unterstand ideal zum Abstellen eines kleinen Wohnmobils oder ein Sportboot oder Weiteres geeignet.

Im Jahr 2014 wurde eine neue die Dacheindeckung vom Hochcarport erneuert, wobei optisch passend zum Haus eine umlaufende Schieferverkleidung montiert wurde.

Siehe Anlage -4- & -6-, Lageplan & Außenansichten.

Das Hausgrundstück Heideweg 11a in 26127 Oldenburg – Alexandersfeld der

**Gemarkung 1094 – Eversten, Flur 18
Flurstück 1855 / 141,**

verzeichnet am

**Amtsgericht Oldenburg,
Grundbuch Bezirk Oldenburg
Grundbuchblatt 30397**

besitzt eine Größe von

938 Quadratmeter.

Der dortige Bodenrichtwert beträgt gemäß der aktuellen Bodenrichtwertkarte mit dem Stichtag 01.01.2024 beträgt grundsätzlich 340,00 €/m². Laut Festsetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburg – Cloppenburg ist aufgrund der vorhandenen zwei Vollgeschosse mit insgesamt drei Wohnungen der Umrechnungskoeffizient 1,5 zum Grundstück Heideweg 11a anzuwenden.

Siehe Anlage -5-, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.

Demnach errechnet sich der Bodenwertanteil am Kaufgrundstück wie folgt:

Grundstück 938 m² x 340 €/m² x 1,5 = 478.380,00 €.

Insgesamt machen die Außenanlagen des Haus- & Gartengrundstückes einen gepflegten Eindruck.

IV. Das Mehrfamilienhaus:

Das Mehrfamilienhaus Heideweg 11a wurde in der Zeit ab 1969 mit Baufertigstellung 1973 errichtet.

Mit isolierten Außenwandstärken von 35 cm wurde das Mehrfamilienhaus damit überdurchschnitt solid als Massivhaus errichtet.

Aufgrund der Verwendung eines sandfarbigen Außenklinkers ist ein ewig neutrale Erscheinung gegeben, welche kostspielige Fassadenanstriche erspart.

Im Jahr 2014 wurde die Dacheindeckung der Wohneinlage mit einer hochwertigen und lasierten Dacheindeckung fachgerecht modernisiert. Umlaufende Schieferverkleidungen einschließlich der Gesimskästen wurden montiert. Selbst der Schornstein wurde mit Schiefer und Regendach modernisiert.

Des Weiteren wurde 2014 die Fallrohre erneuert.

Auch die zwei vorhandenen Gauben fachgerecht modernisiert und mit Schieferverkleidungen verschönert.

Ferner wurden die Balkone der zwei Einliegerwohnungen erneuert.

Siehe Anlage -6-, Außenansichten.

Im Besonderen befinden sich Haus Spannbetondecken, was vorteilhaft beim Schallschutz sowie bei Installationen von Raumausstattung für den Bodenbereich ist.

Das Gebäude ist teilunterkellert und besitzt 3 Etagen sowie einen Spitzbodenraum.

Das Haus besitzt Außenrollläden auch an den Balkontüren.

Die Wohn- & Nutzflächenkapazität der Gebäude fasse ich wie folgt zusammen:

| | |
|--|------------------------------|
| - Wohnflächen 3 Wohnungen gesamt | 236,33 m ² . |
| - Nutzfläche Räume Kellergeschoß | 52,11 m ² . |
| - Garagengebäude mit Geräteräume | 31,62 m ² . |
| - Wohnmobil- Remise & Offener Unterstand | <u>17,11 m².</u> |
| <u>Summe der Gesamtflächen Haus Heideweg 11a</u> | <u>337,17 m².</u> |

Siehe Anlage -11-, Flächenberechnung.

V. Das Untergeschoß:

Das Gebäude Heideweg 11a ist teilunterkellert, wobei zwei Räume davon beheizt sind.

Mit 2,17 m besitzt der Keller eine ausreichende Raumhöhe.

Siehe Anlage -7-, Querschnittzeichnung zum Haus.

Ein Raum wurde mit Profilhölzern vertäfelt.

Das Tageslicht erreicht die Nutzräume durch mehrere am Haus erstellte Lichtschächte, wobei in den Wandöffnungen Unterflurfenster montiert wurden.

Die Kellerräume sind komplett trocken, sodass man auf eine zufriedenstellende Abdichtung des Kellergeschosses schließen kann.

Im Heizungsraum wurde im Jahr 2018 eine moderne und Erdgas befeuerte Sammelzentralheizung mit angeschlossener Warmwasseraufbereitung in Brennwertechnik der Firma Brötje montiert.

Eine im Verhältnis zur Objektgröße angemessener Warmwasserspeicher wurde im Heizungsraum montiert.

Die Heizanlagen wurden bisher regelmäßig von der Firma Nack aus Oldenburg fachgerecht gewartet. Entsprechend erfolgt die Wärme- & Warmwasserversorgung weitgehend störungsfrei.

Siehe Anlage -8-, Grundrisszeichnung Untergeschoß.**VI. Das Erdgeschoß:**

Im Erdgeschoß befindet sich die Hauptwohnung des Hauses Heideweg 11a zur Größe von 123,56 m².

Die Hochparterrewohnung Nr. 1 ist eine 4 Zimmer – Küche – Bad – Gäste-WC – Hauswirtschaftsraum – Wohnung, welche mit einer großzügigen Südterrasse zur Größe von 24,25 m² ergänzt wird.

Die Terrassenwohnung Nr. 1 besitzt umlaufend Rollläden einschließlich der zwei Balkontüren und an den großen Panoramasscheiben.

Dies unterstützt einerseits die Energieeffizienz der Wohnung, andererseits kann im Sommer das Klima der Wohnung gut gesteuert werden.

Der Hauptraum der Wohnung Nr. 1 ist das sehr großzügige Wohnzimmer mit 37,85 m², welchem ein Essplatz im Bereich der Küche zur Größe von 7,18 m² angeschlossen wurde.

Zwei große Panorama Glasscheiben öffnen der Blick in die Gartenanlage auf der Südseite.

Ferner befindet sich ein attraktiver und funktionstüchtiger Kamin mittig im Wohnzimmer.

Die Decken sind mit einer hochwertigen Parador Decke vertäfelt. Teppichboden wurde verlegt. Die hochwertigen Holztüren besitzen Butzenscheiben.

Durch ein zu Wohnbereich offenen Küchenbereich war der Bauherr im Jahr 1969 architektonisch seiner Zeit weit voraus. So sind damit gute Voraussetzungen vorhanden, um zum Beispiel durch eine Kochinsel den Standard eines Komfortwohnhaus 2025 zu erreichen.

Teil der Kaufsache ist eine funktionstüchtige und gebrauchte Einbauküche mit Ceran- kochfeld und Geschirrspüler.

Neben der Küche befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, welcher optimal mit einer eigenen Außentür beschickt werden kann.

Dort ist ein Waschmaschinenplatz installiert, an welchem eine Waschmaschine aufgestellt wurde. Diese gebrauchte Waschmaschine mit Zubehör ist Teil der Kaufsache.

Das Badezimmer besitzt zwei Fenster, eine Badewanne, eine Eckdusche mit Duschkabine, ein Handwaschbecken sowie einen beleuchteten Spiegelschrank.

Ferner umkleidet den Waschtisch eine gebrauchtes Badmöbel, welches Teil der Kaufsache ist.

Die Hochparterrewohnung besitzt ferner ein Gäste- WC.

Siehe Anlage -9-, Grundrisszeichnung Erdgeschoß.

Siehe Anlage -11-, Flächenberechnung.

VII. Das Obergeschoß:

Im Obergeschoß wurden zwei attraktive Einliegerwohnungen geschaffen, welche jeweils einen eignen Balkon zur Südseite besitzen.

Siehe Anlage -10-, Grundrisszeichnung Obergeschoß.

Die Wohnflächen der Einliegerwohnungen lauten:

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Etagenwohnung Nr. 2, links | 58,82 m ² . |
| Etagenwohnung Nr. 3, rechts | 53,95 m ² . |

Die Wohnung Nr. 2 besitzt ein Vollbad.

Mit Laminat und Fliesenboden wurde die Wohnung Nr. 2 dauerhaft pflegeleicht hergestellt. Außenrollläden an den modernisierten Fenstern im Wohn- & Schlafzimmer sind vorhanden.

Der großzügige Balkon besitzt eine ausbarbare Sonnenmarkise.

Teil der Kaufsache ist die Einbauküche der Wohnung Nr. 3.

Mit Laminat und Fliesenboden wurde die Wohnung Nr. 3 dauerhaft pflegeleicht hergestellt. Ein Außenrollladen ist am Fenstern des Wohnzimmers vorhanden.

Siehe Anlage -11-, Flächenberechnung.

VIII. Die Haustechnik:

Die Haustechnik des Mehrfamilienhauses Heideweg 11a wurde in den Nutzungsjahren seit der Errichtung des Gebäudes fortlaufend erneuert und modernisiert.

Die Stromverteilung ist 3- adrig. In jeder Wohnung ist ein Fehlerstromschutzschalter installiert.

Alle Steckdosen und Brennpunkte zur Beleuchtung der Räume sind funktionstüchtig.

Das Mehrfamilienhaus Heideweg 11a besitzt eine Satellitenanlage.

Ferner können Kommunikationsleistungen durch das Kupferkabel der Firma Telekom bezogen werden.

Im Rahmen der Baderneuerung im Erdgeschoß und Ausbau der Etagenwohnungen in den 90er Jahren wurden die Wasser tragenden Leitungen erneuert. Seitdem ist der Betrieb an Wasser- & Abwasserleitungen störungsfrei.

IX. Die Energieeffizienz:

Die massive Bauweise des Gebäudes, die Isolierung und Isolierglasfenster, die Außenrollläden sowie moderne Brennwert Sammelzentralheizung mit dem Baujahr 2018 bewirkt, dass das Gebäude Heideweg 11a eine befriedigende Energieeffizienz erreicht.

Aktuell wurde Zeit ein Bedarf für

**Endenergieverbrauch bei diesem Gebäude
von 115,2 kWh (m².a) sowie
115,9 kWh (m².a) Primärenergieverbrauch**

ermittelt.

Siehe Anlage -12-, Ablichtung Energieausweis.

Hinweis:

Die im Energieausweis angegebene Gebäudenutzfläche mit 257,9 m² bezieht sich nur auf beheizbare Flächen und dem dort erwachsenen Energiebedarf.

Die Differenz zu der hiermit gelieferten Flächenrechnung rührt daher, da in der Flächenberechnung auch nicht beheizbaren Nutzflächen erfasst sind.

X. Die Vermietung:

Die hauptsächliche Komfortwohnung im Erdgeschoß ist unvermietet.

Die zwei Stadiowohnung im Obergeschoß sind zur Zeit vermietet.

Folgende Mieterträge werden vorübergehend bis zu Ihrem Antritt zur Zeit erwirtschaftet:

| Einheit | Grundmiete | m² ges. | € / m² | NK-Vorausz. | gesamt |
|---------------|-----------------|---------------|----------------------------------|-----------------|-------------------|
| WG-1 | Ab 01.06.25 | 123,56 | Leerstand für Ihren Eigenbedarf. | | |
| WG-2 | 450,00 € | 58,82 | 7,65 € | 150,00 € | 600,00 € |
| WG-3 | 450,00 € | 53,95 | 8,34 € | 150,00 € | 600,00 € |
| gesamt | 900,00 € | 236,33 | 3,81 € | 300,00 € | 1.200,00 € |

Geplant ist, die Mietverhältnisse zum Jahresende zu beenden.

XI. Der Kaufpreis:

Der Verkauf des Mehrfamilienhauses Heideweg 11a in 26127 Oldenburg – Alexandersfeld ist ab sofort und jederzeit möglich.

Die Immobilie ist in Abteilung III grundsätzlich lastenfrei.

Die Immobilie wird lastenfreien und heutigen Zustand übergeben. Der Besitz wird bei vollständiger Kaufpreiszahlung übergehen.

Der Verkäufer trägt die Kosten für das Freimachen des Grundbuches. Den Kaufpreis, die Beurkundungs- & Umschreibungskosten sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.

So biete ich Ihnen hiermit das Mehrfamilienhaus Heideweg 11a in 26127 Oldenburg – Alexandersfeld zu einem Kaufpreis in Höhe von

549.000,00 €

hiermit an.

Die Berechnung des Kaufpreises:

Die Verkäufer kalkulieren den vorstehenden Gesamtkaufpreis zur Zeit wie folgt:

| Nr. | Position | Einh./m² | € / m² | gesamt |
|-----------|---|----------------------|------------------------|---------------------------|
| 1 | Gesamtkkaufpreis | | | 549.000,00 € |
| 2 | Baugrundstück - 3 Wohnungen | 938,00 | 510,00 € | 478.380,00 € |
| 3 | Zwischensumme - Baulichkeiten | | | 70.620,00 € |
| 4 | Garage mit HWK & Elektrotor | 20,75 | 240,96 € | 5.000,00 € |
| 5 | Geräteanbau / Lagererweiterung | 10,54 | 142,31 € | 1.500,00 € |
| 6 | Hochcarport Remise | 17,11 | 87,67 € | 1.500,00 € |
| 7 | Zwischensumme - Haupthaus | | | 62.620,00 € |
| 8 | Einbauküchen | 2 | 500,00 € | 1.000,00 € |
| 9 | Zubehör divers | 1 | | 500,00 € |
| 10 | <u>Wohnfläche inklusiv Keller Ntz.</u> | <u>288,44</u> | <u>211,90 €</u> | <u>61.120,00 €</u> |

VII. Die Vermittlungskosten:

Im Verkaufsfall ist eine Käuferprovision in Höhe 7,14 % Brutto, gerechnet am Kaufpreis zu Gunsten unseres Unternehmens zu zahlen, fällig 10 Tage nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Die Maklerbruttocourtage ist zahlbar wie folgt:

- 50 % der Maklerbruttocourtage = 3,57 %, zahlbar durch den Verkäufer.
- 50 % der Maklerbruttocourtage = 3,57 %, zahlbar durch den Käufer.

So würde ich mich freuen, wenn dieses Kaufangebot Ihr Interesse findet und stehen für weitere Rückfragen oder einer Objektbesichtigung jederzeit zu Ihrer Verfügung.

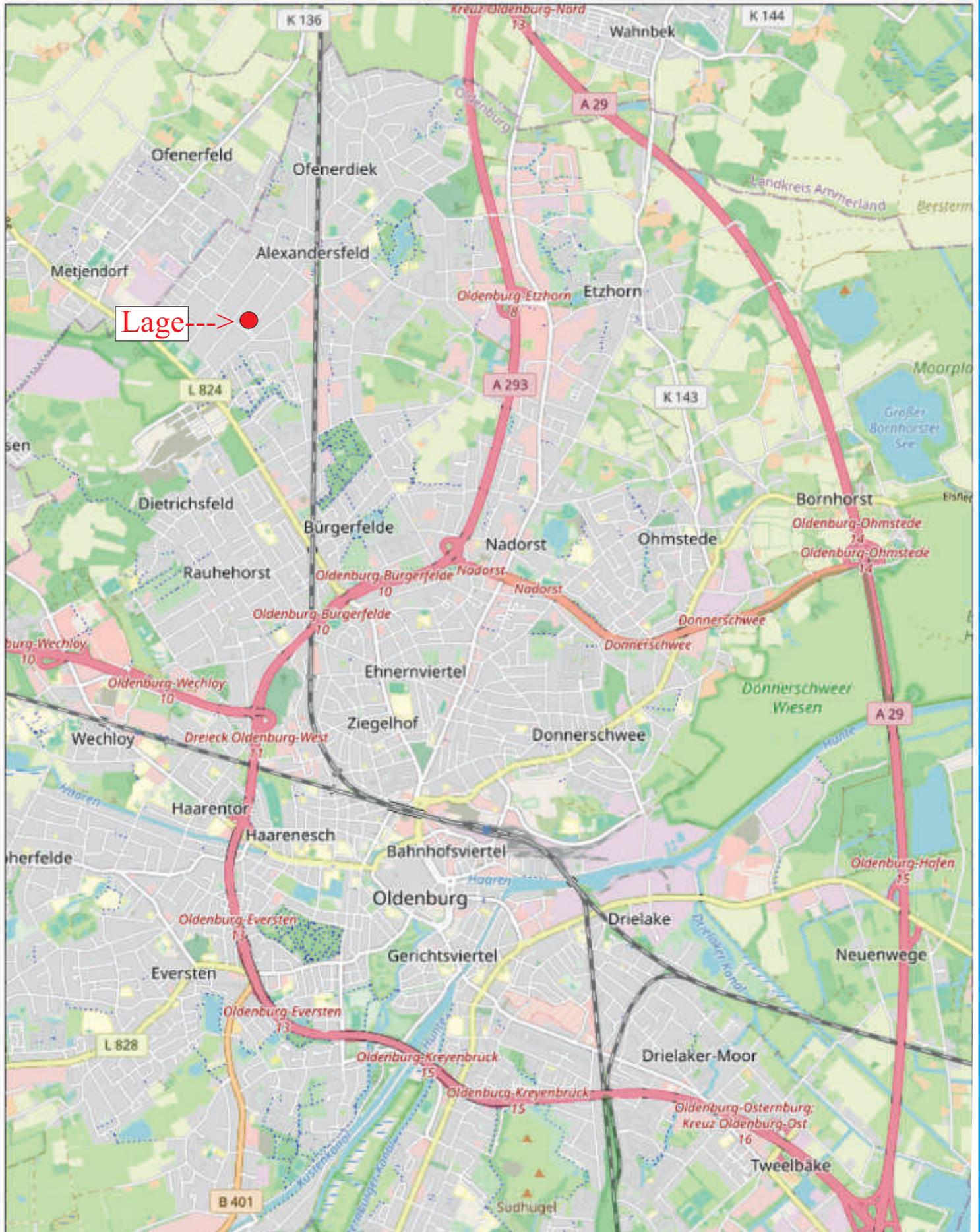
Bis dahin verbleibe ich

mit freundlichem Gruß



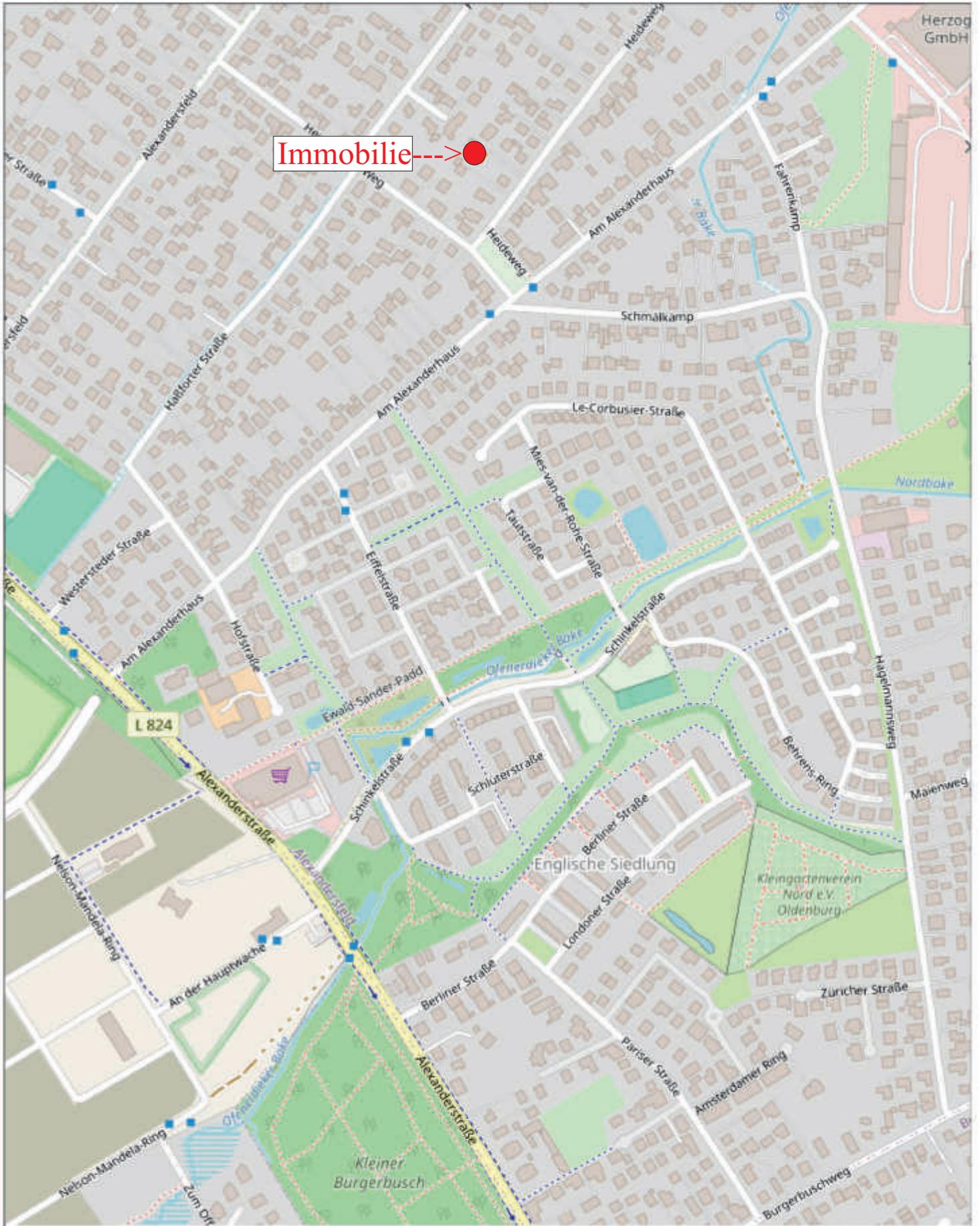
.....
THOMAS SCHRÖTER
Oldenburg, den 15. Mai 2025

Anlage -1-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Heideweg 11a in Oldenburg - Alexandersfeld.



| | | | |
|----------------|--------------------------|--|--|
| T.S. | Anlaß: Verkauf | <p>Lage in der Universitätsstadt Oldenburg in Oldenburg.</p> | <p>IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG</p> |
| Projekt 011-25 | Oldenburg, 15.05.2025 | | |

Anlage -2-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Heideweg 11a in Oldenburg - Alexandersfeld.



| | |
|----------------|--------------------------|
| T.S. | Anlaß: Verkauf |
| Projekt 011-25 | Oldenburg, 15.05.2025 |

Anfahrt Haus- & Gartengrundstück Heide-
weg 11a in 26127 Oldenburg - Alexandersfeld.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Anlage -3-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Heideweg 11a in Oldenburg - Alexandersfeld.



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

**Luftbilder zum Hausgrundstück Heideweg
11a in 26127 Oldenburg - Alexandersfeld.**

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Landesamt für Steuern
Niedersachsen

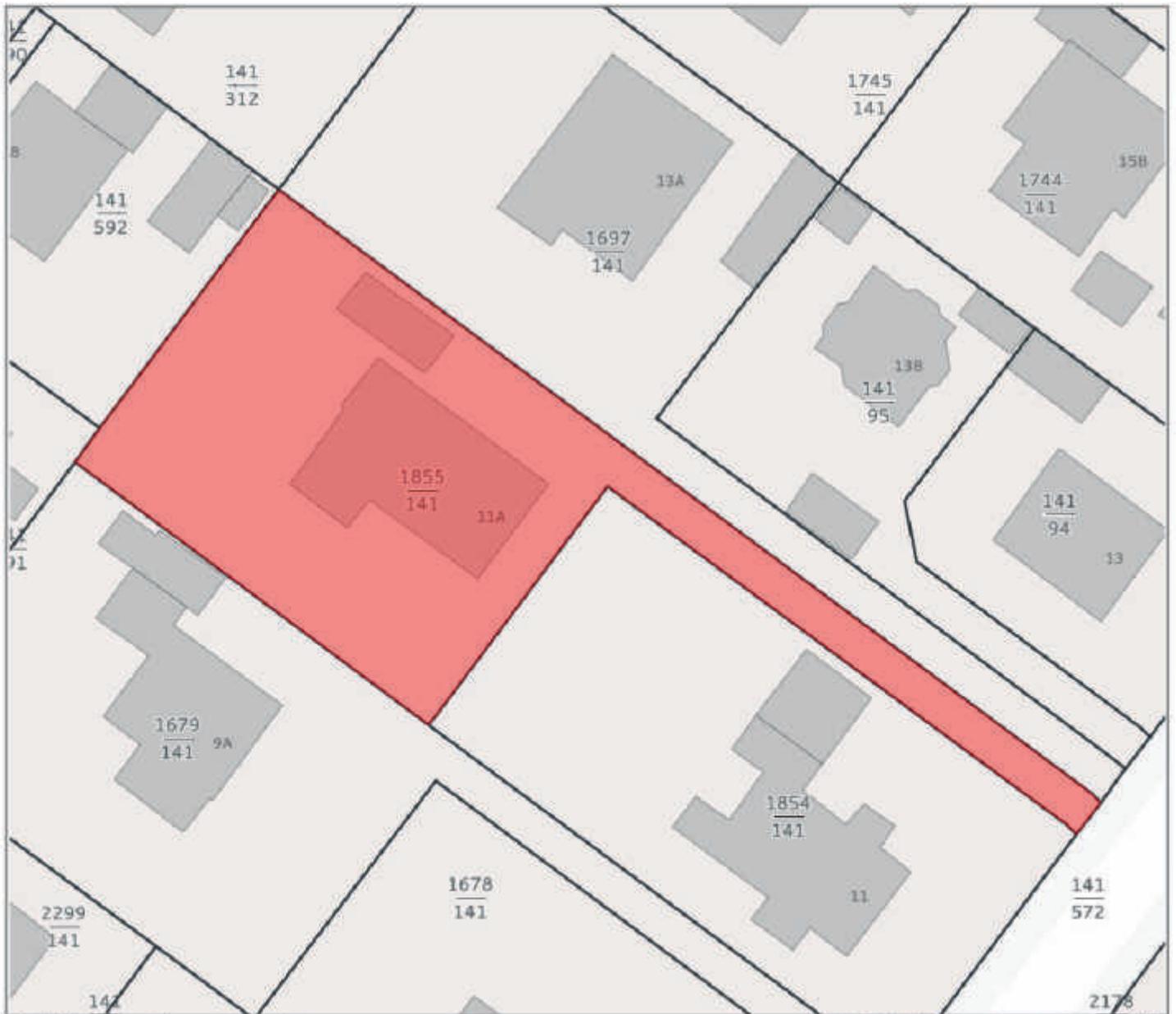


Auszug aus dem Grundsteuer-Viewer (Erstellt am 21.02.2025)

Lagebezeichnung zum
Stichtag:

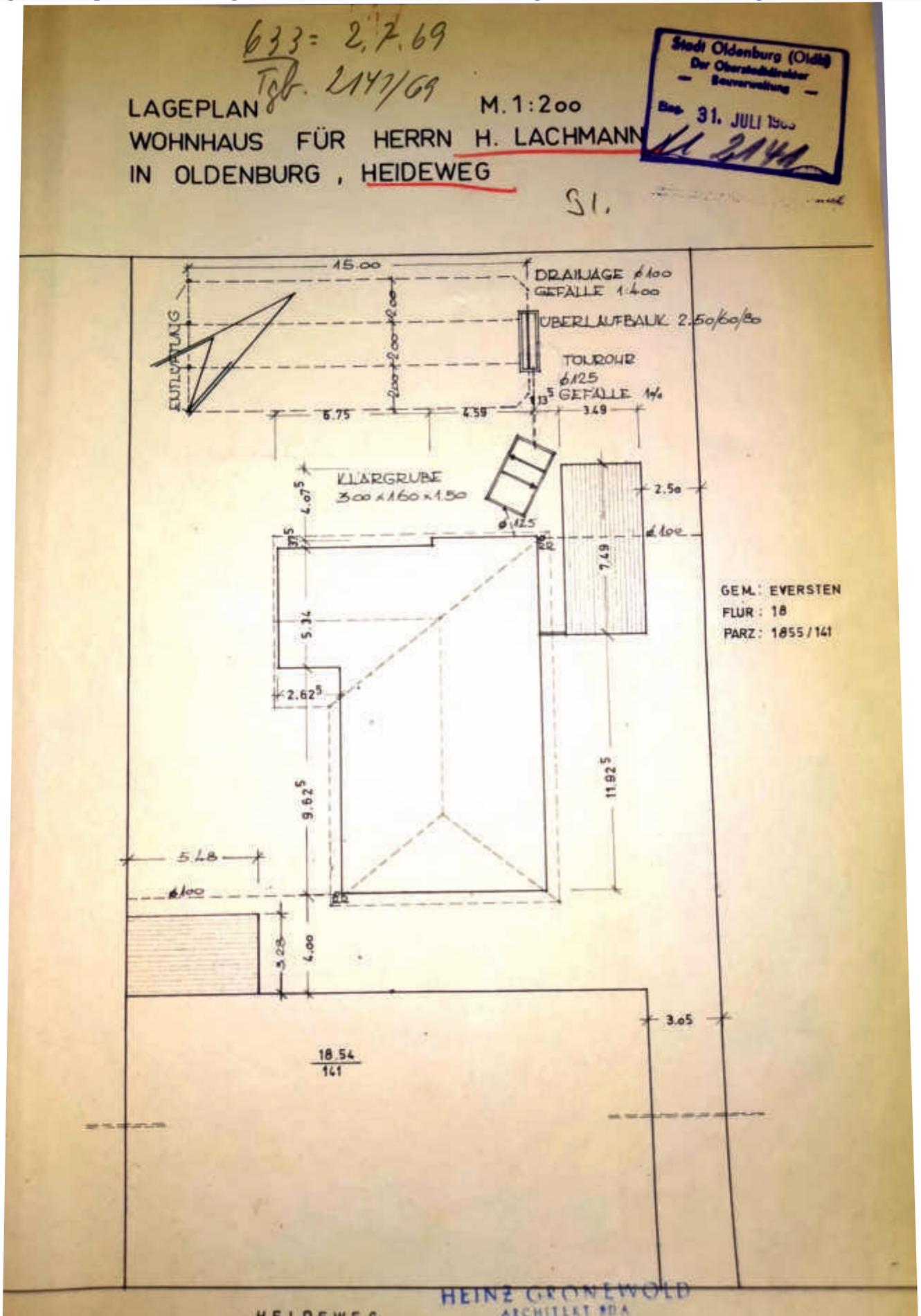
Gemeinde Oldenburg (Oldenb.), Stadt (Oldenburg(Oldb), Kreisfreie
Stadt)
Heideweg 11A

Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022
Stichtag der Katasterangaben: 01.01.2022



Kaufgrundstück rot markiert.

| | | | |
|----------------|--------------------------|---|---|
| T.S. | Anlaß: Vermietung | Liegenschaftskarte zum Haus- & Garten- grundstück Heideweg 11a in Oldenburg. | IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG |
| Projekt 011-25 | Oldenburg, 15.05.2025 | | |



T.S.

Anlaß: Vermietung

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Lageplan zum Haus- & Gartengrundstück
Heideweg 11a in Oldenburg -Alexandersfeld.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



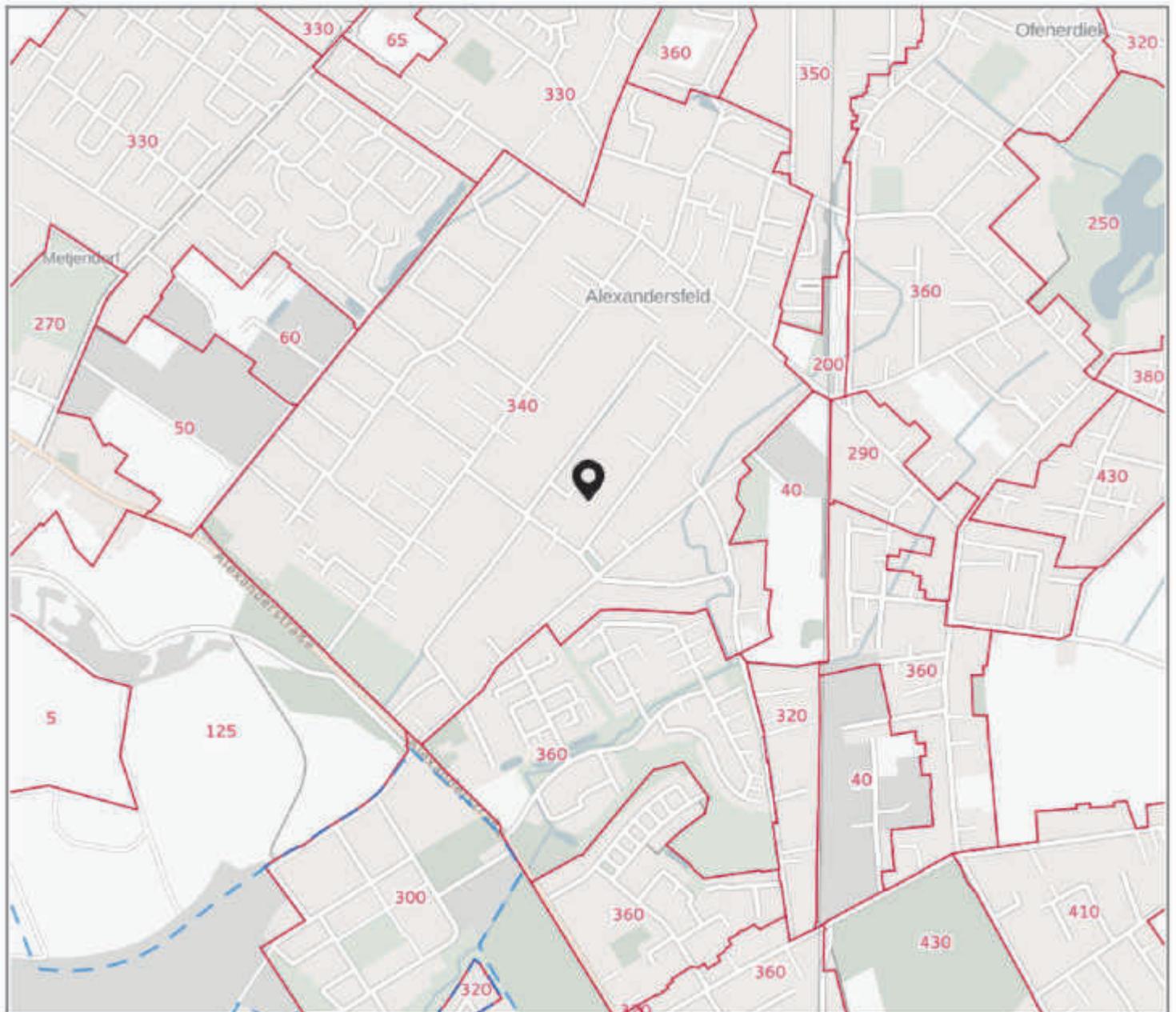
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 04.02.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Heideweg 11A, 26127 Oldenburg (Oldb) - Alexandersfeld
Gemarkung: 1904 (Eversten), Flur: 18, Flurstück: 1855/141



200 m

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Elektronischer Auszug aus der Boden-
richtwertkarte der Stadt Oldenburg.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Bezug auf die bauliche Ausnutzung

Stadt Oldenburg

Umrechnungstabelle: 0110411

Bodenrichtwerte mit Bezug auf die bauliche Ausnutzung

Der hier ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Bodenwert eines Grundstücks wird neben der Lage auch von der möglichen baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks beeinflusst.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich entweder durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans (B-Plan) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot).

Der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke für **Mehrfamilienhausbebauung** im freifinanzierten Wohnungsbau beträgt bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 durchschnittlich das **1,5-fache** des Bodenrichtwertes für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

| Art | Umrechnungskoeffizient |
|-----|------------------------|
| EFH | 1,00 |
| MFH | 1,50 |

Beispiel:

$$\text{Bodenrichtwert: } \frac{200}{W \text{ EFH}}$$

Umrechnung auf individuelle Grundstücksausnutzung MFH:

$$200 \text{ €/m}^2 * 1,50 = 300 \text{ €/m}^2$$

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Hinweis des Gutachterausschusses
zum Umrechnungskoeffizienten.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Aussenansichten Haus- & Gartengrundstück
Heideweg 11a in Oldenburg, Seite -1- von -6-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

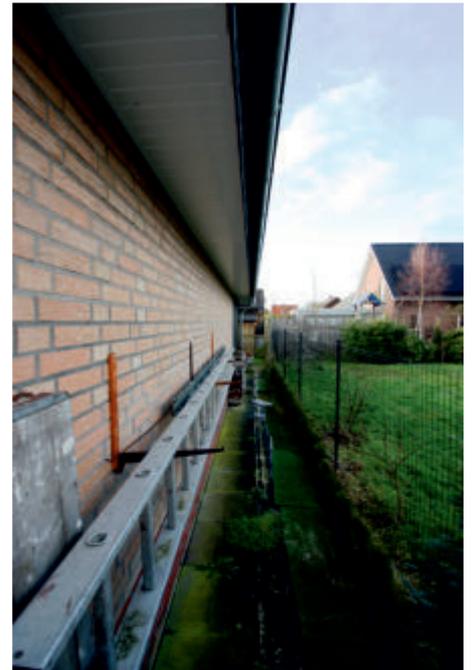
Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Aussenansichten Haus- & Gartengrundstück
Heideweg 11a in Oldenburg, Seite -2- von -6-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

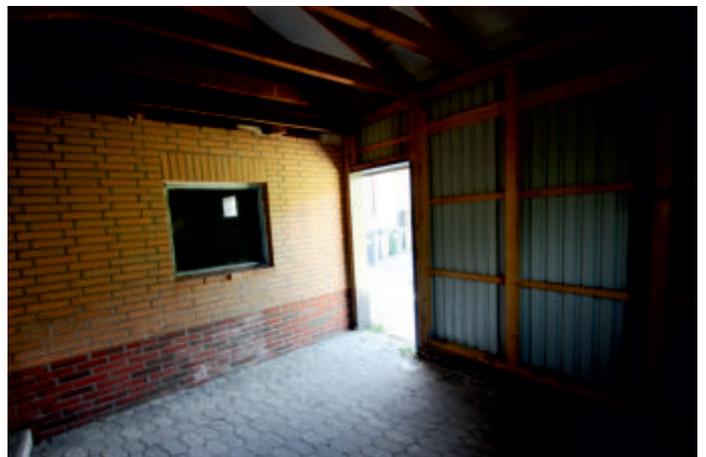
Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Aussenansichten Haus- & Gartengrundstück
Heideweg 11a in Oldenburg, Seite -3- von -6-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Aussenansichten Haus- & Gartengrundstück
Heideweg 11a in Oldenburg, Seite -4- von -6-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

**Aussenansichten Haus- & Gartengrundstück
Heideweg 11a in Oldenburg, Seite -5- von -6-.**

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

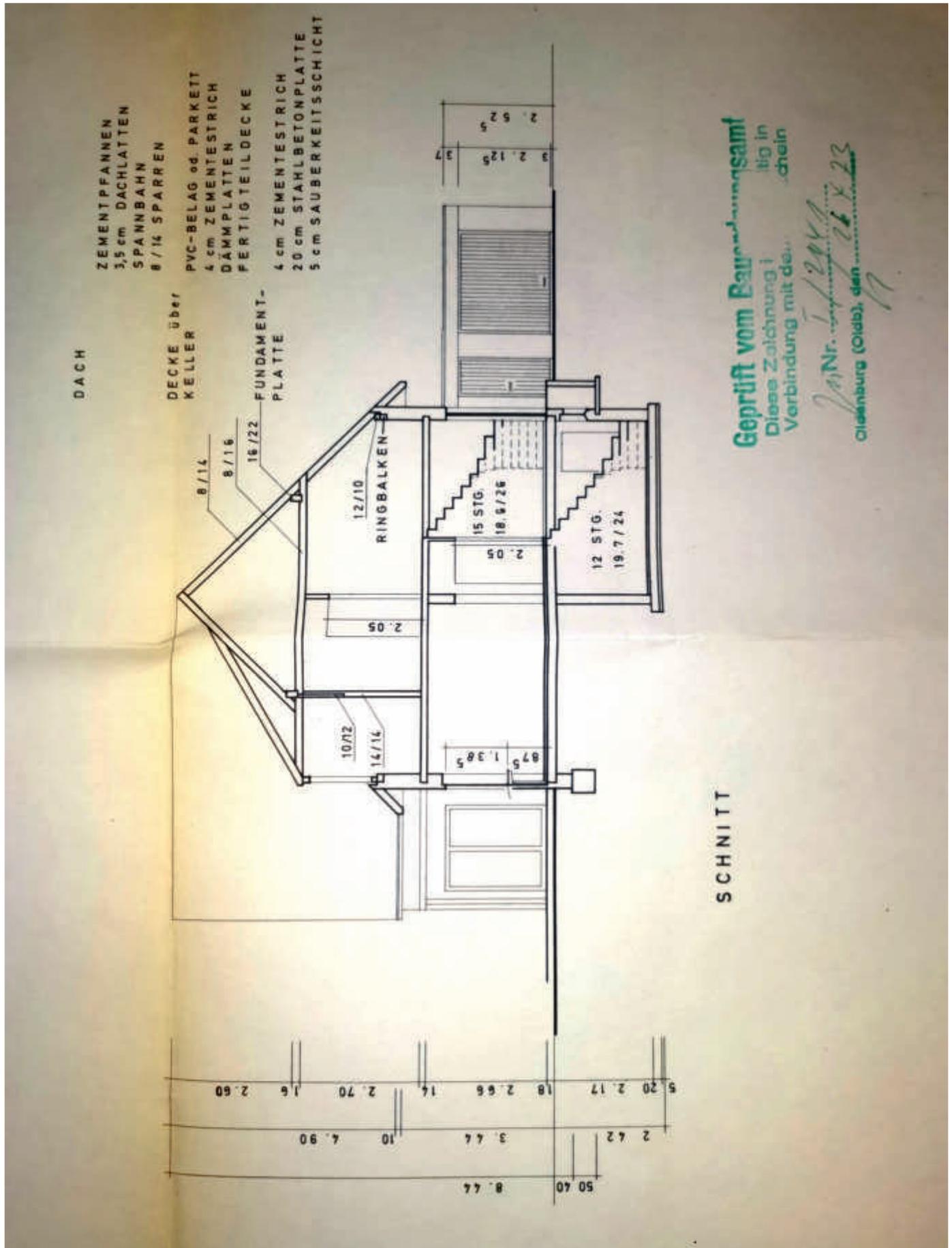
Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

**Aussenansichten Haus- & Gartengrundstück
Heideweg 11a in Oldenburg, Seite -5- von -5-.**

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

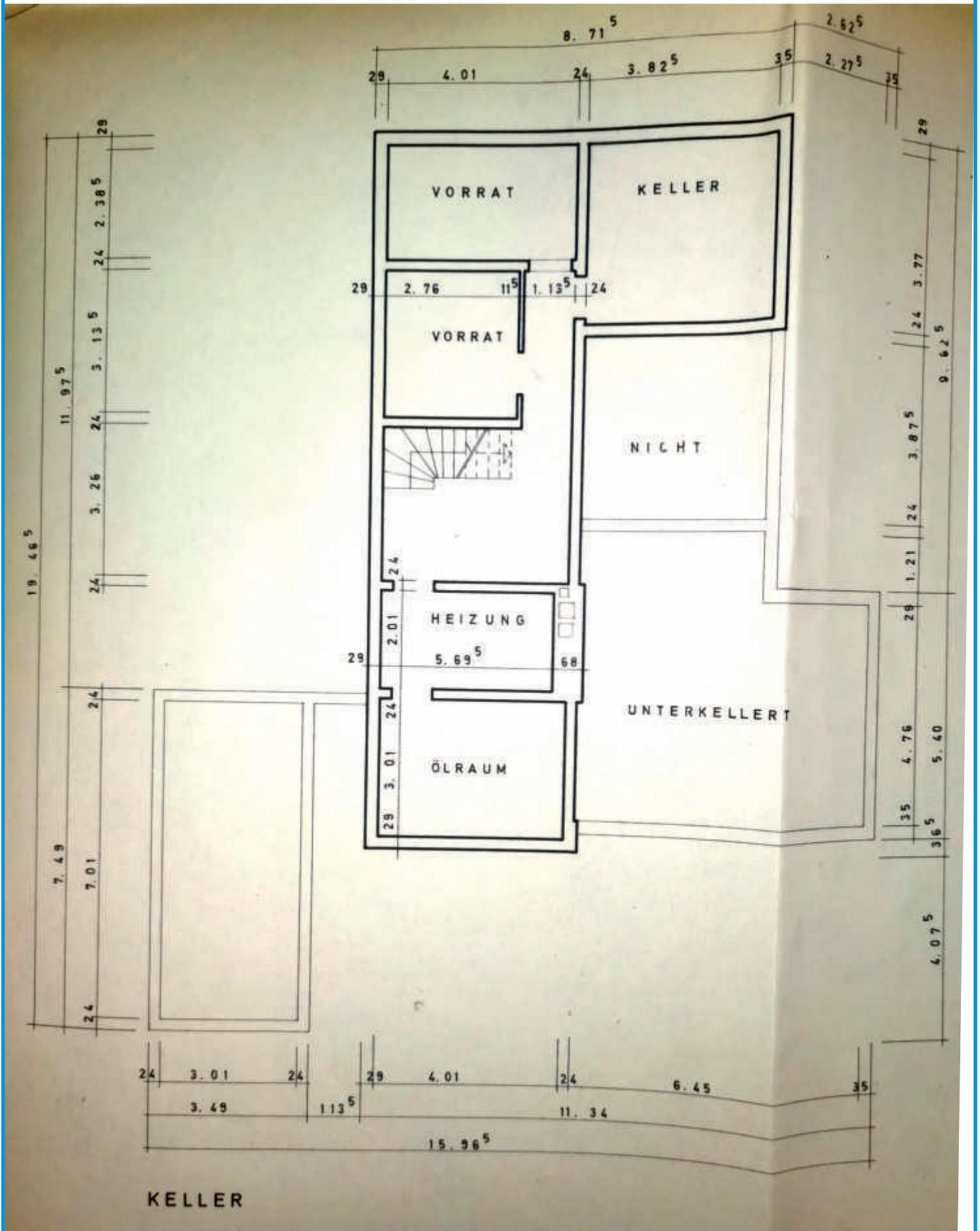


| | |
|----------------|--------------------------|
| T.S. | Anlaß: Verkauf |
| Projekt 011-25 | Oldenburg, 15.05.2025 |

Querschnitt zum Mehrfamilienhaus
 Heideweg 11a in Oldenburg - Alexandersfeld.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
 OLDENBURG

Anlage -8-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Heideweg 11a in Oldenburg - Alexandersfeld.



T.S.

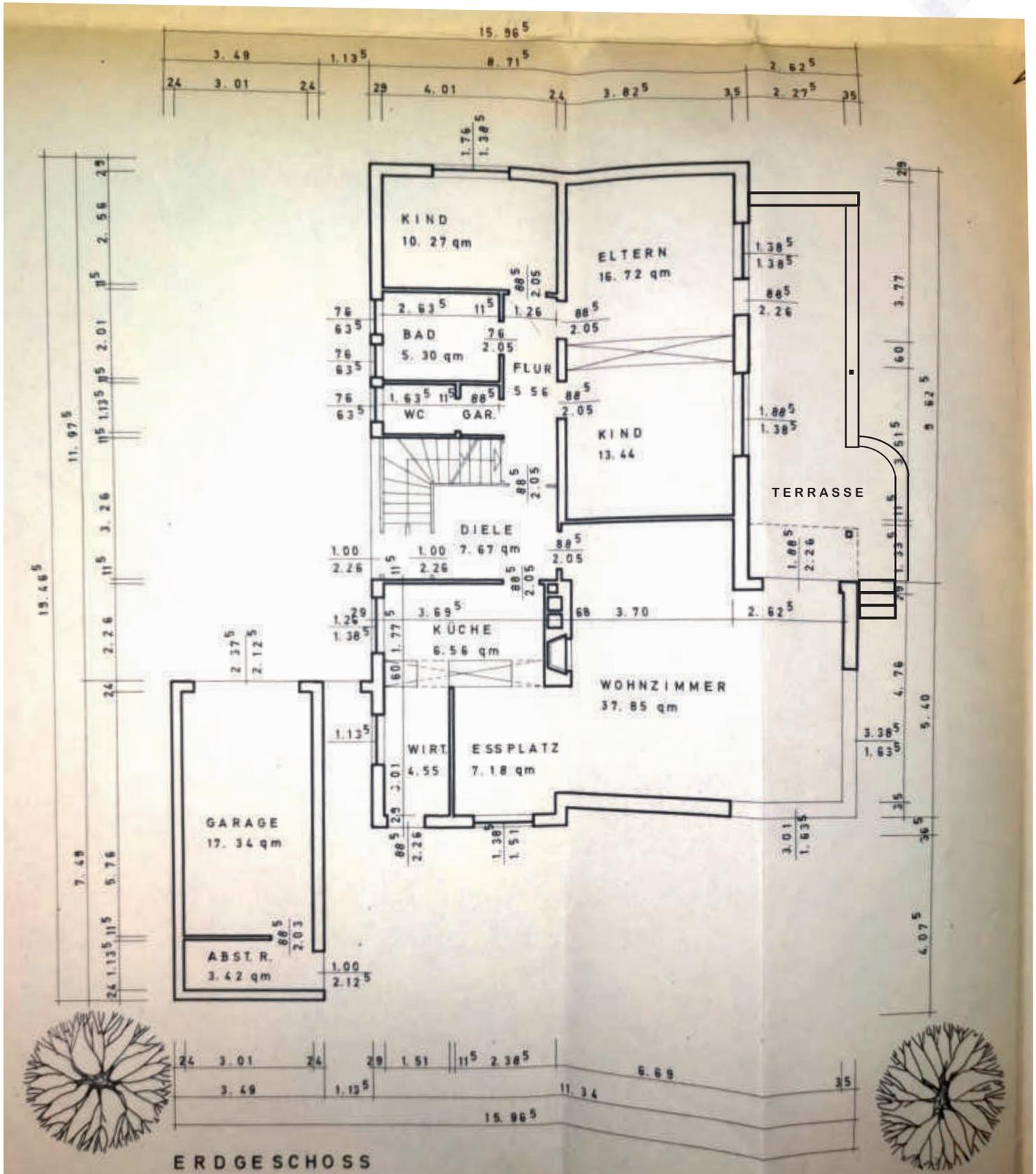
Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Grundrisszeichnung zur Teilunterkellerung im
Untergeschöß des Mehrfamilienhauses Heideweg
11a in 26127 Oldenburg - Alexandersfeld.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.
 Projekt 011-25

Anlaß: Verkauf
 Oldenburg,
 15.05.2025

Grundrisszeichnung zur Hauptwohnung Nr. 1
 im Erdgeschoß des Mehrfamilienhauses Heide-
 weg 11a in 26127 Oldenburg - Alexandersfeld.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
 OLDENBURG

Anlage -10-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Heideweg 11a in Oldenburg - Alexandersfeld.

Legende:



Küchenanschlüsse



Dusche



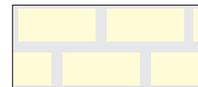
WC



Waschbecken



Badewanne



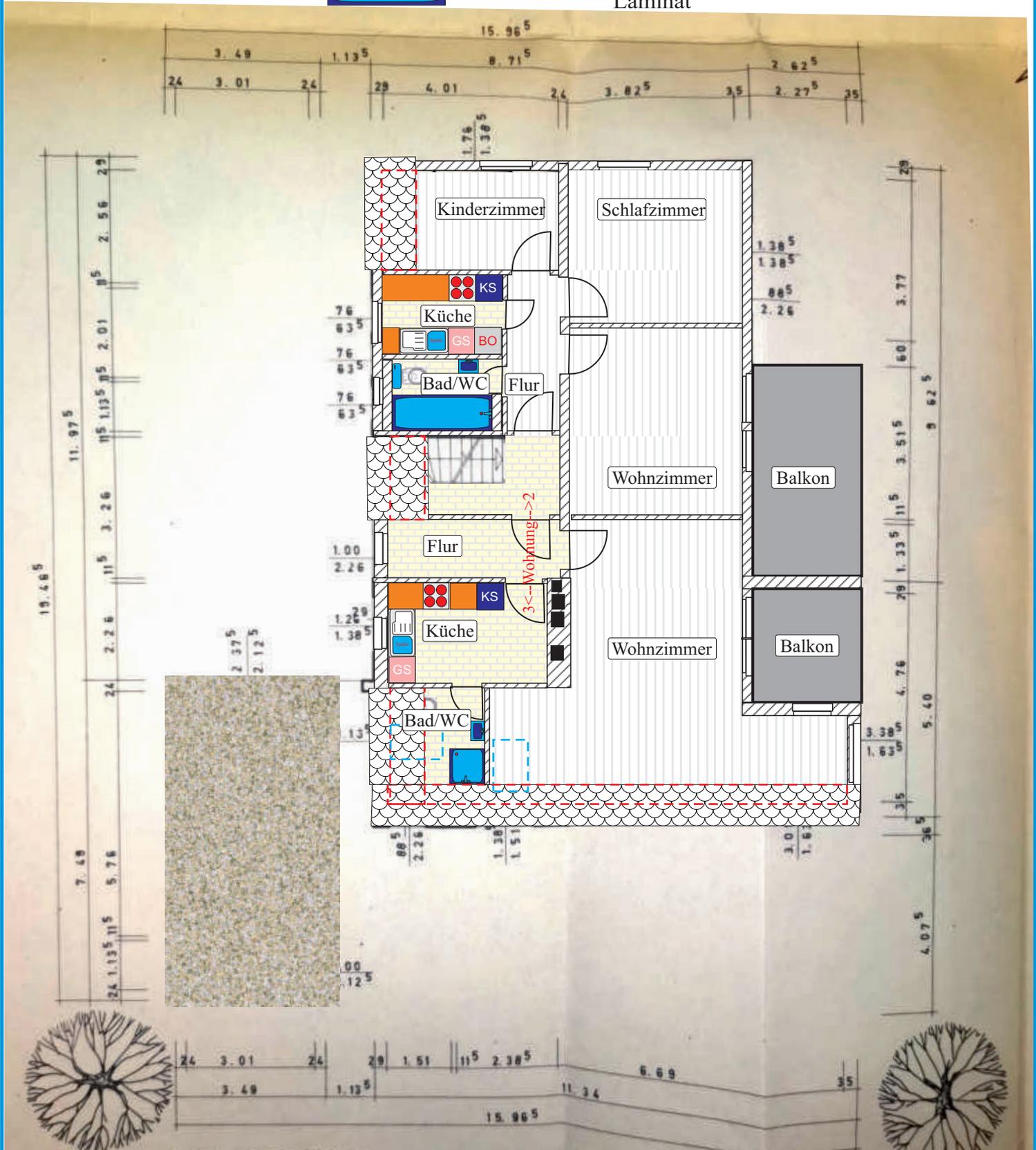
Bodenfliesen



Laminat



Schrägenabzug



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Grundrisszeichnung zu den Etagenwohnungen Nr.
2 & 3 im Obergeschoß des Mehrfamilienhauses
Heideweg 11a in 27576 Oldenburg - Alexandersfeld.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Verfasser: Thomas Schröter, Betriebswirt W.A. Diplominhaber, Lindenstr. 14 - 26123 Oldenburg.

Flächenberechnung

24.02.2025

zu den Wohn- & Nutzflächen nach WoFIV und DIN 277 des Mehrfamilienhauses Heideweg 11a in 26127 Oldenburg.

Grundstück:

Gemarkung 1904 -Eversten, Flur 18 und Flurtsück 1855/141 zur Größe von 938 m².

Vorlagen:

1. Unterlagen aus der zur Liegenschaft geführte Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Oldenburg.

Anlagen:

1. Grundrisszeichnung zum Erdgeschoß.
2. Grundrisszeichnung zum Obergeschoß.

Anlaß:

Verkauf der Immobilie.

| <u>Nr.</u> | <u>Etage</u> | <u>Flächenbezeichnung</u> | <u>Länge</u> | <u>Breite</u> | <u>Einheit</u> | <u>Raum</u> |
|---|--------------|----------------------------|--------------|---------------|----------------|--|
| Baulichkeiten Außenberechnung | | | | | | |
| 1 | EG | Hauptraum Garage | 5,760 | * 3,010 | m = | <u>17,34 m²</u> 17,34 m ² |
| 2 | EG | Abstellraum Garage | 1,135 | * 3,010 | m = | <u>3,42 m²</u> 3,42 m ² |
| Zwischensumme massive Garage, gesamt | | | | | | 20,75 m ² |
| 3 | EG | Blechanbau Garage | 3,500 | * 3,010 | m = | <u>10,54 m²</u> 10,54 m ² |
| Zwischensumme massive Blechanbau, gesamt | | | | | | 10,54 m ² |
| 4 | EG | Remisenunterstand, Holzbau | 5,380 | * 3,180 | m = | <u>17,11 m²</u> 17,11 m ² |
| Zwischensumme Remisenunterstand, Holzbau, gesamt | | | | | | 17,11 m ² |
| Summe / überdachte Nutzflächen Außenbereich gesamt | | | | | | <u>48,40 m²</u> |

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Flächenberechnung zum Mehrfamilienhaus
Heideweg 11a in Oldenburg, Seite -1- von -5-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

| <u>Nr.</u> | <u>Etage</u> | <u>Flächenbezeichnung</u> | <u>Länge</u> | <u>Breite</u> | <u>Einheit</u> | <u>Raum</u> |
|---|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------|---|----------------------------|
| Nutz- & Verkehrsflächen Untergeschoß | | | | | | |
| 5 | UG | Vorratsraum Süd | 2,385 * 4,010 | m = | <u>9,56 m²</u> | 9,56 m ² |
| 6 | UG | Hobbyraum | 3,770 * 3,825 | m = | <u>14,42 m²</u> | 14,42 m ² |
| 7 | UG | Vorratsraum Nord | 3,135 * 2,760 | m = | <u>8,65 m²</u> | 8,65 m ² |
| 8 | UG | Heizungsraum Abzug Schornstein | 2,010 * 4,010 2,010 m * -0,325 | m = m = | 8,06 m ² <u>-0,65 m²</u> | 7,41 m ² |
| 9 | UG | Lagerraum | 3,010 * 4,010 | m = | <u>12,07 m²</u> | 12,07 m ² |
| Zwischensumme / Nutzfläche Räume Untergeschoß | | | | | | 52,11 m ² |
| 10 | UG | Treppenraum | 3,260 * 4,010 | m = | 13,07 m ² | 13,07 m ² |
| <u>Summe / Flächen Untergeschoß gesamt</u> | | | | | | <u>65,19 m²</u> |

Wohn- & Verkehrsflächen Erdgeschoß

Wohnfläche Wohnung Nr. 1, Erdgeschoß:

| | | | | | | |
|--|----|---------------------|--|--------------------------|---|----------------------|
| 11 | EG | Wohnzimmer | 1,335 * 3,825 0,290 * 3,700 4,760 * 6,385 2,645 m * 0,484 | m = m = m = m = | 5,11 m ² 1,07 m ² 30,39 m ² <u>1,28 m²</u> | 37,85 m ² |
| 12 | EG | Essbereich | 3,010 * 2,385 | m = | <u>7,18 m²</u> | 7,18 m ² |
| 13 | EG | Küchenraum | 1,775 * 3,696 | m = | <u>6,56 m²</u> | 6,56 m ² |
| 14 | EG | Hauswirtschaftsraum | 3,010 * 1,512 | m = | <u>4,55 m²</u> | 4,55 m ² |
| 15 | EG | Flur | 4,413 * 1,260 | m = | <u>5,56 m²</u> | 5,56 m ² |
| 16 | EG | Diele | 2,009 * 3,330 | m = | <u>6,69 m²</u> | 6,69 m ² |
| Zwischensumme / Übertrag Wohnfläche EG | | | | | | 68,39 m ² |

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Flächenberechnung zum Mehrfamilienhaus
Heideweg 11a in Oldenburg, Seite -2- von -5-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

| <u>Nr.</u> | <u>Etage</u> | <u>Flächenbezeichnung</u> | <u>Länge</u> | <u>Breite</u> | <u>Einheit</u> | <u>Raum</u> |
|--|--------------|-------------------------------|--------------|---------------|----------------|------------------------------------|
| Zwischensumme / Übertrag Wohnfläche EG | | | | | | 68,39 m ² |
| 17 | EG | Raum Gäste - WC / Gardrobe | 1,135 | * | 2,760 m = | <u>3,13 m²</u> |
| | | | | | | 3,13 m ² |
| 18 | EG | Raum Bad | 2,010 | * | 2,760 m = | <u>5,55 m²</u> |
| | | | | | | 5,55 m ² |
| 19 | EG | Kinderzimmer Süd | 2,560 | * | 4,010 m = | <u>10,27 m²</u> |
| | | | | | | 10,27 m ² |
| 20 | EG | Elternschlafzimmer | 3,770 | * | 3,825 m = | 14,42 m ² |
| | | Einbauschränk | 0,600 | * | 3,825 m = | <u>2,30 m²</u> |
| | | | | | | 16,72 m ² |
| 21 | EG | Kinderzimmer Nord | 3,515 | * | 3,825 m = | <u>13,44 m²</u> |
| | | | | | | 13,44 m ² |
| 22 | EG | Hochparterre Terrasse (: 4) | 0,802 | * | 3,425 m = | 2,75 m ² |
| | | | 1,263 | * | 2,625 m = | <u>3,31 m²</u> |
| | | | | | | 6,06 m ² |
| <u>Summe Wohnfläche Wohnung Nr. 1, EG</u> | | | | | | <u>123,56 m²</u> |
| 23 | EG | Treppenraum | 0,960 | * | 1,020 m = | <u>0,98 m²</u> |
| | | | | | | 0,98 m ² |
| Summe Verkehrsfläche Erdgeschoß | | | | | | 0,98 m ² |
| <u>Summe Flächen Erdgeschoß gesamt</u> | | | | | | <u>124,54 m²</u> |

Wohn- & Verkehrsflächen 1. Obergeschoß

Wohnfläche Wohnung Nr. 2, 1. Obergeschoß links:

| | | | | | | |
|---|-------|-----------------------|-------|---|------------|----------------------------|
| 24 | 1. OG | Kinderzimmer | 2,560 | * | 4,010 m = | 10,27 m ² |
| | | Schrägenabzug (: 2) | 2,560 | * | -0,540 m = | <u>-1,38 m²</u> |
| | | | | | | 8,88 m ² |
| 25 | 1. OG | Schlafzimmer | 3,600 | * | 3,825 m = | <u>13,77 m²</u> |
| | | | | | | 13,77 m ² |
| 26 | 1. OG | Wohnzimmer | 4,285 | * | 3,825 m = | <u>16,39 m²</u> |
| | | | | | | 16,39 m ² |
| 27 | 1. OG | Balkon (: 2) | 2,483 | * | 2,585 m = | <u>6,42 m²</u> |
| | | | | | | 6,42 m ² |
| Zwischensumme / Übertrag Wohnfläche Nr. 2 | | | | | | 45,46 m ² |

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Flächenberechnung zum Mehrfamilienhaus
Heideweg 11a in Oldenburg, Seite -3- von -5-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

| <u>Nr.</u> | <u>Etage</u> | <u>Flächenbezeichnung</u> | <u>Länge</u> | <u>Breite</u> | <u>Einheit</u> | <u>Raum</u> |
|--|--------------|---------------------------|--------------|---------------|----------------|--|
| Zwischensumme / Übertrag Wohnfläche Nr. 2 | | | | | | 45,46 m ² |
| 28 | 1. OG | Flur | 3,260 | * 1,260 | m = | <u>4,11 m²</u> 4,11 m ² |
| 29 | 1. OG | Raum Bad / WC | 1,690 | * 2,635 | m = | <u>4,45 m²</u> 4,45 m ² |
| 30 | 1. OG | Küchenraum | 1,820 | * 2,635 | m = | <u>4,80 m²</u> 4,80 m ² |
| <u>Summe Wohnfläche Wohnung Nr. 2, OG</u> | | | | | | <u>58,82 m²</u> |

Wohnfläche Wohnung Nr. 3, 1. Obergeschoß rechts:

| | | | | | | | |
|--|-------|---------------------|--------|----------|-----|-----------------------------------|----------------------|
| 31 | 1. OG | Wohnzimmer | 1,770 | * 2,625 | m = | 4,65 m ² | |
| | | | 6,735 | * 3,825 | m = | 25,76 m ² | |
| | | | 3,010 | * 1,890 | m = | 5,69 m ² | |
| | | Schrägenabzug (: 2) | 8,580 | * -0,360 | m = | <u>-3,09 m²</u> | |
| | | | | | | | 33,01 m ² |
| 32 | 1. OG | Balkon (: 2) | 1,345 | * 2,275 | m = | <u>3,06 m²</u> | 3,06 m ² |
| 33 | 1. OG | Flur | 1,300 | * 4,010 | m = | <u>5,21 m²</u> | 5,21 m ² |
| 34 | 1. OG | Küche | 2,260 | * 3,650 | m = | <u>8,25 m²</u> | 8,25 m ² |
| 35 | 1. OG | Raum Bad / WC | 3,010 | * 2,245 | m = | 6,76 m ² | |
| | | Schrägenabzug (: 2) | 2,830 | * -0,540 | m = | <u>-1,53 m²</u> | |
| | | Schrägenabzug (: 2) | -0,360 | * 2,245 | m = | <u>-0,81 m²</u> | |
| | | | | | | | 4,42 m ² |
| <u>Summe Wohnfläche Wohnung Nr. 3</u> | | | | | | <u>53,95 m²</u> | |

| | | | | | | | |
|----------------------------------|----|---------------------|-------|----------|-----|----------------------------|---------------------|
| 36 | EG | Treppenraum | 1,845 | * 1,260 | m = | 2,32 m ² | |
| | | | 0,845 | * 2,750 | m = | 2,32 m ² | |
| | | Schrägenabzug (: 2) | 0,845 | * -0,540 | m = | <u>-0,46 m²</u> | |
| | | | | | | | 4,19 m ² |
| Summe Verkehrsfläche Obergeschoß | | | | | | 4,19 m ² | |

Summe Flächen Obergeschoß gesamt **116,96 m²**

| | | | |
|----------------|--------------------------|---|---|
| T.S. | Anlaß: Verkauf | Flächenberechnung zum Mehrfamilienhaus Heideweg 11a in Oldenburg, Seite -4- von -5-. | IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG |
| Projekt 011-25 | Oldenburg, 15.05.2025 | | |

Verfasser: Thomas Schröter, Betriebswirt W.A. Diplominhaber, Lindenstr. 14 - 26123 Oldenburg.

24.02.2025

Zusammenfassung Wohn- & Nutz- & Verkehrsflächen

Wohnflächen

| | | | |
|-----|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 1.) | Wohnfläche Wohnung 1, EG | 123,56 m ² | |
| 2.) | Wohnfläche Wohnung 2, OG links | 58,82 m ² | |
| 3.) | Wohnfläche Wohnung 3, OG rechts | <u>53,95 m²</u> | |
| | | | Summe Wohnfläche |
| | | | 236,33 m² |

Nutzflächen

| | | | |
|-----|------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 4.) | Nutzfläche Garage gesamt | 20,75 m ² | |
| 5.) | Nutzfläche Blechanbau Garage | 10,54 m ² | |
| 6.) | Nutzfläche Remisenunterstand | 17,11 m ² | |
| 7.) | Nutzfläche Kellerräume | <u>52,11 m²</u> | |
| | | | Summe Nutzfläche |
| | | | 100,51 m² |

Verkehrsflächen

| | | | |
|------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 8.) | Verkehrsfläche Untergeschoß | 13,07 m ² | |
| 9.) | Verkehrsfläche Erdgeschoß | 0,98 m ² | |
| 10.) | Verkehrsfläche Obergeschoß | <u>4,19 m²</u> | |
| | | | Summe Verkehrsfläche |
| | | | 18,24 m² |

Summe Gesamtflächen Mehrfamilienhaus Heideweg 11a - Oldenburg **355,08 m²**

| | | | |
|----------------|--------------------------|---|---|
| T.S. | Anlaß: Verkauf | Flächenberechnung zum Mehrfamilienhaus Heideweg 11a in Oldenburg, Seite -5- von -5-. | IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG |
| Projekt 011-25 | Oldenburg, 15.05.2025 | | |

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Gültig bis: 25.02.2035

Registriernummer NI-2025-005594768

1

Gebäude

| | | |
|---|--|---|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus freistehend | |
| Adresse | Heideweg 11a, 26127 Oldenburg | |
| Gebäudeteil ¹ | | |
| Baujahr Gebäude ² | 1973 | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2018 | |
| Anzahl Wohnungen | 3 | |
| Gebäudenutzfläche (A _n) | 257,9 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵ | Erdgas | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵ | Erdgas | |
| Erneuerbare Energien | | |
| Art der Lüftung ⁶ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung |
| | <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |
| Art der Kühlung ⁶ | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom |
| | <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁷ | Anzahl: | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: |
| | | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf | <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) |
| | <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) | |



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). 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 beugefügt (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

engiwo.de^{*}

– ein Service der archaeus.digital GmbH
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler
Im Hollergrund 3
28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH
Im Hollergrund 3
28357 Bremen
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

Norbert
Schnitzler

Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

26.02.2025
Datum

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Aktueller Energieausweis zum Mehrfamilienhaus
Heideweg 11a in Oldenburg, Seite -1- von -2-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

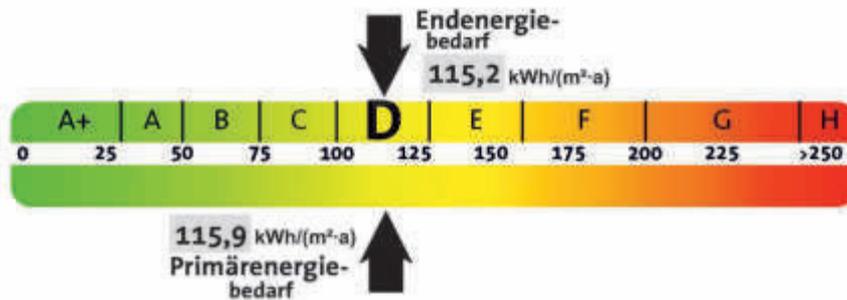
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer NI-2025-005594768

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 23,9 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H³,

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

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ⁴ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

115,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien⁵: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 b bis h GEG⁶

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

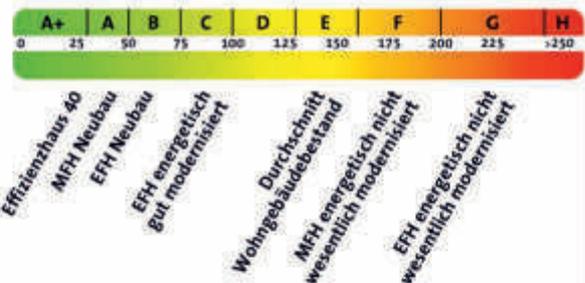
| Art der EE | Wärme ⁶ [%] | EE Einzelanl. ⁶ [%] | EE aller Anl. ⁶ [%] |
|------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | | |
| | | | Summe ⁶ [%]: |

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁷:

| Art der EE | Anteil EE ⁸ [%] |
|-------------------------|----------------------------|
| | |
| Summe ⁸ [%]: | |

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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.

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Aktueller Energieausweis zum Mehrfamilienhaus
Heideweg 11a in Oldenburg, Seite -2- von -2-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

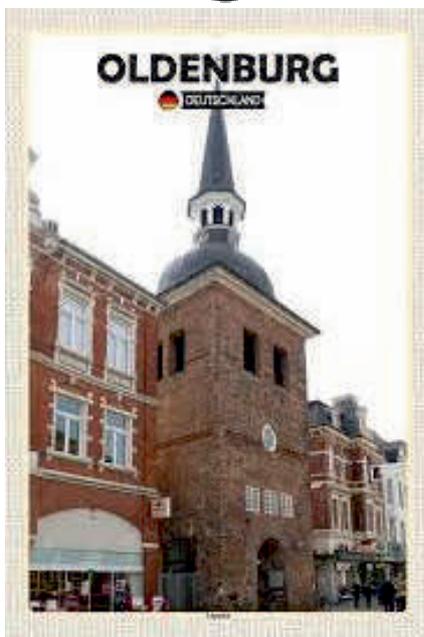
Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Impressionen aus der Stadt
Oldenburg, Seite -1- von -3-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



Basisdaten

| | |
|------------------------------|--|
| Koordinaten: | ♁ 53° 9′ N, 8° 13′ O |
| Bundesland: | Niedersachsen |
| Höhe: | 5 m ü. NHN |
| Fläche: | 103,09 km ² |
| Einwohner: | 174.629 (31. Dez. 2023) ^[1] |
| Bevölkerungsdichte: | 1694 Einwohner je km ² |
| Postleitzahlen: | 26121–26135 |
| Vorwahl: | 0441 |
| Kfz-Kennzeichen: | OL |
| Gemeindeschlüssel: | 03 4 03 000 |
| Stadtgliederung: | 34 Stadtteile, 9 statistische Bezirke |
| Adresse der Stadtverwaltung: | Markt 1 26122 Oldenburg (Oldb) |
| Website: | www.oldenburg.de ↗ |
| Oberbürgermeister: | Jürgen Krogmann (SPD) |

Lage der Stadt Oldenburg in Niedersachsen



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Impressionen aus der Stadt
Oldenburg, Seite -2- von -3-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Stadtteil Oldenburg Alexandersfeld

Alexandersfeld

Heideweg

Details zu Straße: Der Heideweg (benannt nach Heide (Landschaft), Biotoptyp) ist eine Wohnstraße (Anliegerstraße) im Stadtteil Alexandersfeld in Oldenburg. Höchstgeschwindigkeit 30 km/h. Fahrbahnbelag aus Asphalt. Straße in der Nacht (nach Zeitplan oder Helligkeit) beleuchtet.



Oldenburg
Alexandersfeld

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 011-25

Oldenburg,
15.05.2025

Impressionen aus der Stadt
Oldenburg, Seite -3- von -3-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG