

Exposé

und Mietangebot
für die



Etagenwohnung Nr. 7
im ersten Obergeschoß
des Mehrfamilienhauses
Hafenstraße 1 in Nordenham

von

MIETVERWALTUNG
SCHRÖTER
OLDENBURG

MIETVERWALTUNG
SCHRÖTER
OLDENBURG

**Mietangebot zu der
Etagenwohnung Nr. 7 des Hauses
Hafenstraße 1 in Nordenham**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit biete ich Ihnen die 3 ZKB Etagenwohnung Nr. 7 im ersten Obergeschoß links des Mehrfamilienhauses Hafenstraße 1 in 26954 Nordenham – Mitte zur Anmietung an.

Zum Objekt nenne ich Ihnen die wichtigsten Eckdaten wie folgt:

I. Die Hafenstadt Nordenham:

Die Hafenstadt Nordenham an der Unterweser ist durch die Bundesstraße 212 in Nord-Süd-Richtung gut an den Fernverkehr angeschlossen. In West-Ost-Richtung existiert einerseits über die Bundesstraße 437 durch den Wesertunnel eine gute Verbindung, andererseits eine Fährverbindung zur Seestadt Bremerhaven.

Nordenham bietet ein touristisches Angebot mit Museen und Sehenswürdigkeiten.

Der dortige Fremdenverkehrsverband bietet hierzu weitere Informationen im Internet.

Siehe Anlage -15-, Impressionen zur Hafenstadt Nordenham.

Siehe Anlage -1-, Anfahrt zum Mietgrundstück in Nordenham.

II. Die Lage der Immobilie in Wilhelmshaven:

Das Mehrfamilienhaus Hafenstraße 1 besitzt eine zentrale Lage in Nordenham, wobei zu Fuß schnell die Haupteinkaufstraße erreicht ist.

Gleichzeitig liegt das Haus direkt an der Hochwasserschutzanlage, an welcher stets ein weiter Blick auf die Unterweser möglich ist.

Ferner ist die Immobilie für Auswärtige sehr leicht zu finden.

Schulen und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt in der Nachbarschaft.

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

Viele öffentliche und gebührenfreie PKW-Parkplätze befinden sich direkt neben dem Mietobjekt.

Siehe Anlage -3-, Liegenschaftskarte.

Siehe Anlage -4-, Straßenansichten am Haus Hafenstraße 1.

III. Das Mehrfamilienhaus Hafenstraße 1:

Das Haus Hafenstraße 1 wurde ursprünglich im Jahr 1900 als Hotel erbaut und später zu reinen Wohnzwecken umgewidmet.

Siehe Anlage -12-, Historische Zeichnung aus der Bauakte.

In den Jahren bis 2020 wurden innerhalb des Hauses eine Sanierung durchgeführt, wobei viele Funktionsteile wie

- Isolierfenster,
- Brennwert – Sammelzentralheizung,
- Badeinrichtungen,
- und Isolierung.

erneuert.

Zurück gestellt wurde die Sanierung der Fassade und des Treppenhauses, was zu einem gegebenen Zeitpunkt nachgeholt werden soll.

Das Haus wird ausschließlich zu Wohnzwecke genutzt.

Siehe Anlage -5- & -6-, Fotos Außenansichten & Verkehrsflächen.

Energetisch besitzt ein das Haus den berechneten Bedarf von 114,2 kWa *a, sodass damit ein zufriedenstellender Wert vorliegt.

Siehe Anlage -13- & -14-, Energieausweis.

IV. Die Mietwohnung Nr. 7:

Die hiermit angebotene 3-Zimmer-Küche-Bad-Flur-Wohnung Nr. 7 im ersten Obergeschoß links besitzt eine Gesamtgröße von ca. 83,18 m² Wohnfläche.

Siehe Anlage -7-, Grundrisszeichnung.

Die Raumhöhen der Wohnung sind zufriedenstellend.

Die Wohnung besitzt einen praktischen Grundriß und ist für eine kleine Wohngemeinschaft geeignet.

Die Böden wurden mit Fliesen und Laminat ausgestattet, sodass die Mietwohnung Nr. 7 pflegeleicht ist.

Siehe Anlage -8- bis -10-, Innenansichten.

Die Etagenwohnung Nr. 7 ist an die im Untergeschoß befindliche Brenntwert-Sammelzentralheizung angeschlossen.

Die Wärmeabnahmen in der Wohnung werden durch fernablesbare und moderne Verbrauchserfassungsgeräte der Firma gemessen. Hierzu erstellt die Firma ISTA im üblichen Mietverlauf eine jährliche Heizkostenabrechnung.

Geplant ist, die Etagenwohnung Nr. 7 mit einem neuen Küchenblock mit folgenden Teilen einzubauen und zu liefern:

- Oberschränke & Regal,
- Unterschränke,
- 4 Platten-Ceranherd,
- Backofen,
- Küchenspüle mit Armatur & Unterschrank.
- Dunstabzugshaube.
- Kühlschrank mit Gefrierschrank.
- Geschirrspüler.

Siehe Anlage -11-, Herstellerfoto neuer Küchenblock.

Die Mietwohnung Nr. 7 ist zwischenzeitlich geräumt und leerstehend.

Die Wohnung wird betriebsfertig und endgereinigt übergeben.

V. Die Miete:

Die monatliche Gesamtmiete der Wohnung Nr. 7 kalkuliert sich zur Zeit wie folgt:

Nr.	Position	m ²	€/m ²	€ gesamt
1	Grundmiete Mietwohnung Nr. 7	83,18	5,99 €	498,25 €
2	Grundmiete Einbauküche	0,00	- €	- €

Zwischensumme Grundmiete gesamt 498,25 €

3	Heizkostenvorauszahlung	83,18	2,53 €	210,10 €
4	Betriebskostenvorauszahlung	83,18	1,10 €	91,65 €

Zwischensumme Betriebskostenvorauszahlung gesamt 301,75 €

Gesamtwarmmiete 800,00 €

Die Kaution:

Bei Anmietung der Wohnung Nr. 7 ist ein Kautionsbetrag in Höhe von 1.000,00 € zu hinterlegen.

VI. Der Mietbeginn:

Ein Mietbeginn kann ab sofort jederzeit stattfinden

VII. Das Garagen- & Zusatzangebot:

Des Weiteren biete ich Ihnen hiermit die auf dem Hausgrundstück Hafenstr. 1 in Nordenham – Mitte befindliche

Garage Nummer 3

Hiermit für Ihre Anmietung an.

Die Garage Nr. 3 ist eine solide Stahlbetonkonstruktion, ist trocken und langlebig.

Die Garage Nr. 3 ist zur Zeit unvermietet und kann ab Mietvertragsabschluss genutzt werden.

Dieses Garagenmietangebot ist unabhängig von dem vorstehenden Mietangebot zur Mietwohnung Nr. 7, sodass Sie die Wahlmöglichkeit haben, die Mietwohnung Nr. 7 mit Garage, ohne Garage oder nur die Garage zu mieten.

Die monatliche Gesamtmiete zur Garage Nr. 3 kalkuliert sich zur Zeit wie folgt:

Nr.	Position	m ²	€/m ²	€ gesamt
1	Grundmiete Garage Nr. 3	18,33	3,07 €	56,25 €

Zwischensumme Grundmiete gesamt 56,25 €

2	Betriebskostenvorauszahlung	18,33	0,20 €	3,75 €
---	-----------------------------	-------	--------	--------

Zwischensumme Betriebskostenvorauszahlung gesamt 3,75 €

Gesamtmiete **60,00 €**

VIII. Die Vermittlungskosten:

Die Vermittlungs- & Vertragskosten in Höhe von 2 Monatsgrundmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer trägt die Vermieterin.

Ich würde mich freuen, wenn dieses Mietangebot Ihr Interesse findet und stehe für weitere Rückfragen sowie einer Besichtigung dieser praktischen Wohnung jederzeit zu Ihrer Verfügung.

Bis dahin verbleibe ich

mit freundlichem Gruß



.....
T. SCHRÖTER

Oldenburg, den 22. Oktober 2024

- Mietverwalter -

Anlage -1- zum Exposé und Mietangebot Wohnung Nr. 7, Hafensstraße 1 in 26594 Nordenham.



T.S.	Anlaß: Vermietung
Projekt 17-24	Oldenburg, 22.10.2024

Anfahrt zum Mehrfamilienhaus Hafensstraße 1 in 26594 Nordenham - Mitte.

Mietverwaltung
SCHRÖTER
OLDENBURG



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Nordenham, Stadt
Gemarkung: Nordenham
Flur: 7 Flurstück: 131

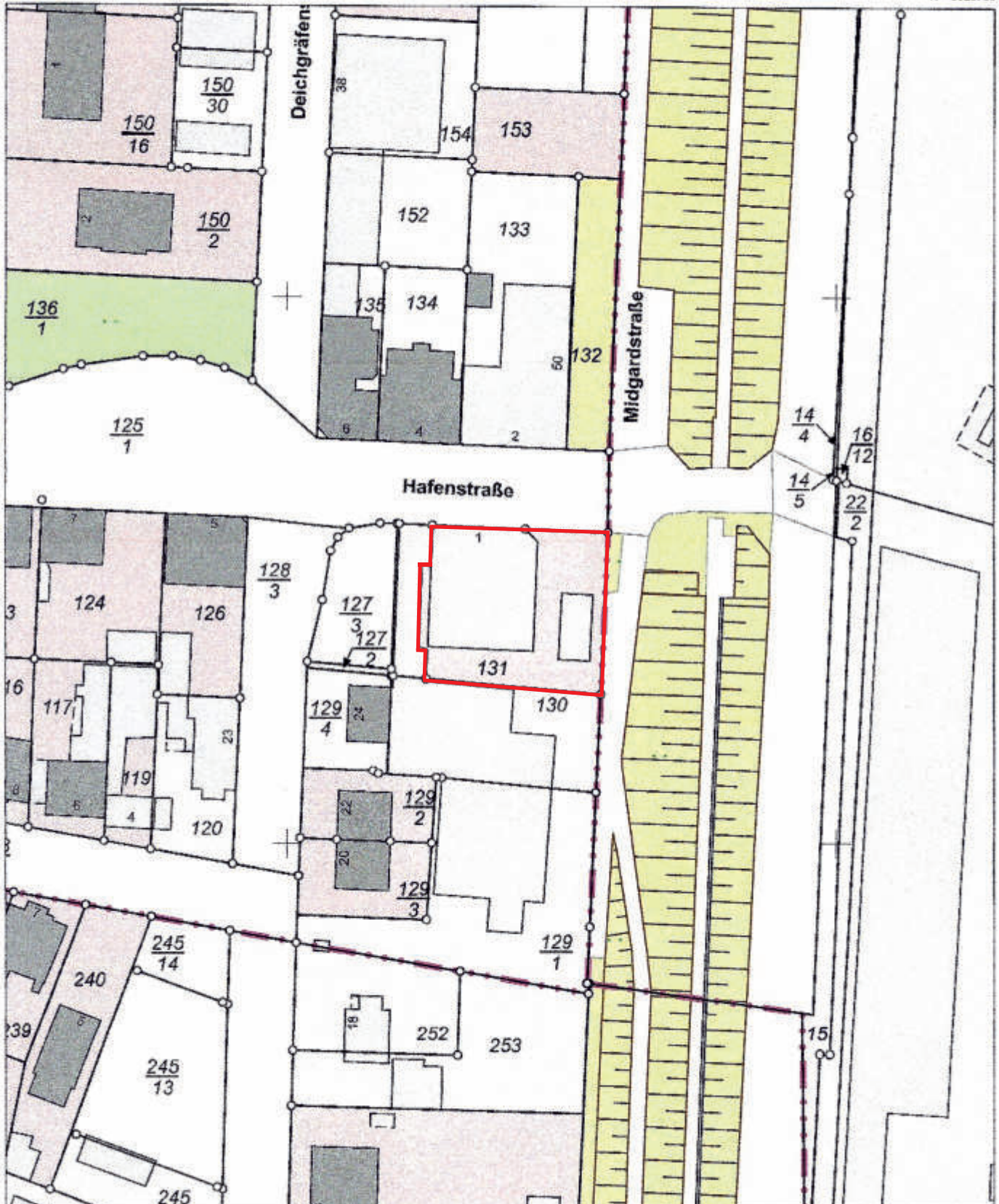
Mietgrundstück
rot umrandet.

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 27.05.2024
Aktualität der Daten 18.05.2024

N = 5926753



T.S.

Anlaß: Vermietung

Projekt 17-24

Oldenburg,
22.10.2024

Liegenschaftskarte zum Mehrfamilienhaus
Hafensstraße 1 in 26954 Nordenham.

MIETVERWALTUNG
SCHRÖTER
OLDENBURG

Anlage -4- zum Exposé und Mietangebot Wohnung Nr. 7, Hafensstraße 1 in 26594 Nordenham.



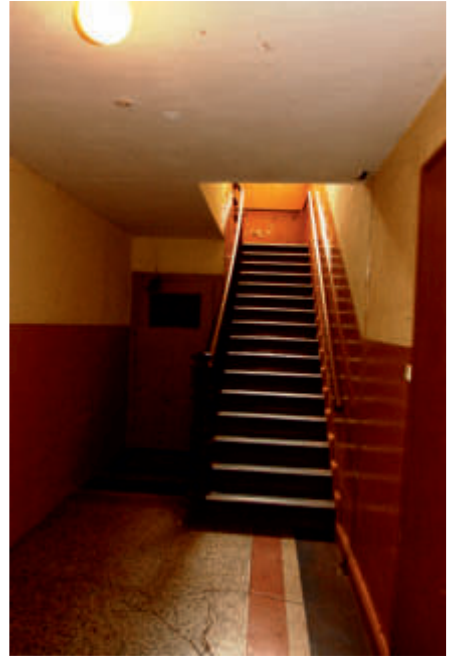
T.S.	Anlaß: Vermietung	Aussenansichten -1- von -2- zum Mehrfamilienhaus Hafensstraße 1, Nordenham.	MIETVERWALTUNG SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 17-24	Oldenburg, 22.10.2024		

Anlage -5- zum Exposé und Mietangebot Wohnung Nr. 7, Hafenstrabe 1 in 26594 Nordenham.



T.S.	Anlaß: Vermietung	Aussenansichten -2- von -2- zum Mehrfamilienhaus Hafenstrabe 1, Nordenham.	MIETVERWALTUNG SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 17-24	Oldenburg, 22.10.2024		

Anlage -6- zum Exposé und Mietangebot Wohnung Nr. 7, Hafenstraße 1 in 26594 Nordenham.



T.S.	Anlaß: Vermietung	Fotoansichten Verkehrsflächen des Mehrfamilienhauses Hafenstraße 1, Nordenham.	MIETVERWALTUNG SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 17-24	Oldenburg, 22.10.2024		

Inhalt	Datum	Änderung	Bezeichnet
City Apartments GmbH Roowinkler Landstraße 117 A 28325 Bremen			
Bauvorhaben: Altpeschosenreihenhäuser Gabelstiege-Wohnen Nordenham			
Plan-Nr.:	01	Bauzeit:	27.11.2020
M. 1:100		Bauart:	A. Sanitär
Architektur		01	
ARCHITYPE ARCHITEKTUR LIND MULTIMEDIA <small>ARCHITECTURE & DESIGN</small>			

Größennachweis Wohnfläche
 Wohnung Nr. 7, Hafenstr. 1
 in 26954 Nordenham

Mietsache & Wohnung Nr. 7
 - rot umrandet -

WE 7	Flur 1	12,93
	Wohnen	24,79
	Bad	9,15
	Schlafen	14,20
	Küche	10,80
	Kind	11,31
	Σ	83,18



T.S.

Anlaß: Vermietung

Projekt 17-24

Oldenburg,
 22.10.2024

Grundrisszeichnung 1. Obergeschoß - Hafenstr.1
 Nordenham, Mietgegenstand rot umrandet.

Mietverwaltung
SCHRÖTER
 OLDENBURG

Anlage -8- zum Exposé und Mietangebot Wohnung Nr. 7, Hafenstraße 1 in 26594 Nordenham.



T.S.	Anlaß: Vermietung	Innen- & Fotoansichten -1- von -3- zur Mietwohnung Nr 7 im 1. Obergeschoß links des Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham.	MIETVERWALTUNG SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 17-24	Oldenburg, 22.10.2024		

Anlage -9- zum Exposé und Mietangebot Wohnung Nr. 7, Hafenstraße 1 in 26594 Nordenham.



T.S.	Anlaß: Vermietung	Innen- & Fotoansichten -2- von -3- zur Mietwohnung Nr 7 im 1. Obergeschoß links des Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham.	MIETVERWALTUNG SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 17-24	Oldenburg, 22.10.2024		

Anlage -10- zum Exposé und Mietangebot Wohnung Nr. 7, Hafenstraße 1 in 26594 Nordenham.



T.S.	Anlaß: Vermietung	Innen- & Fotoansichten -3- von -3- zur Mietwohnung Nr 7 im 1. Obergeschoß links des Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham.	MIETVERWALTUNG SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 17-24	Oldenburg, 22.10.2024		



Deutsches
Qualitäts-
produkt

Stolarz-Lempert Küchenblock Promo Graphit B/H/T: ca. 270x200x60 cm

Graphit, weiß | Spanplatte | Breite/Höhe/Tiefe: 270,00/200,00/60,00 cm

T.S.	Anlaß: Vermietung	Herstellerfoto zum neuen Küchenblock der Mietwohnung Nr 7 im 1. Obergeschoß links, Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1, Nordenham.	Mietverwaltung SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 17-24	Oldenburg, 22.10.2024		

Neubau eines Hotels in
Nordenham.



T.S.

Anlaß: Vermietung

Projekt 17-24

Oldenburg,
22.10.2024

Historisches Zeichnung - Frontansicht - aus
der Kaiserzeit, befindlich in der Bauakte zum
Haus Hafenstraße 1 in 26954 Nordenham.

MIETVERWALTUNG
SCHRÖTER
OLDENBURG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 12.09.2034

Registriernummer NI-2024-005317594

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus freistehend	
Adresse	Hafestraße 1, 26954 Nordenham	
Gebäudeteil ¹		
Baujahr Gebäude ²	1900	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	2017	
Anzahl Wohnungen	9	
Gebäudenutzfläche (A _n)	1028,3 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom	
Erneuerbare Energien		
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geliferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ³	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> 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 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 beigelegt (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

Digital unterschrieben von Norbert Schnitzler
DN: cn=Norbert Schnitzler, o=engiwo.de, email=norbert.schnitzler@engiwo.de, c=DE
Date: 2024.09.13 11:17:42Z

Norbert

Schnitzler

Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater

13.09.2024

Datum

Unterschrift des Ausstellers

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

T.S.

Anlaß: Vermietung

Projekt 17-24

Oldenburg,
22.10.2024

Energieausweis & als Bedarfsausweis des
Mehrfamilienhauses Hafestraße 1 in 26954
Nordenham - Mitte, Seite -1- von -2-.

MIETVERWALTUNG
SCHRÖTER
OLDENBURG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

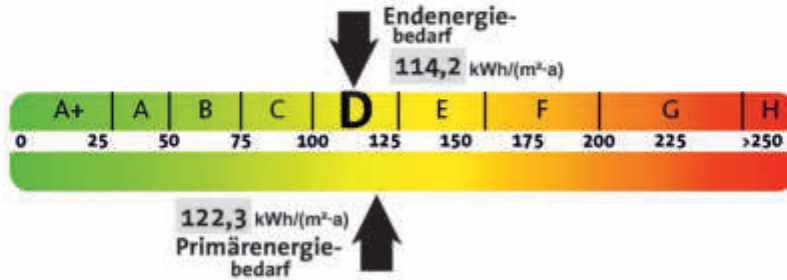
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer NI-2024-005317594

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 27,0 kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)

Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle ³,

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]

114,2 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) (§ 71 b)
 - Wärmepumpe (§ 71 c)
 - Stromdirektheizung (§ 71 d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71 e)
 - Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71 f, g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
 - Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

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

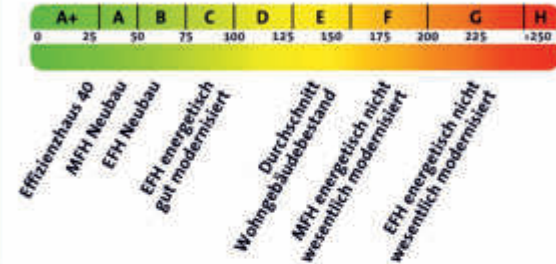
Art der EE	Wärme ⁷ [%]	EE Einzelanl. ⁸ [%]	EE aller Anl. ⁹ [%]
Summe ¹⁰ [%]:			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹¹:

Art der EE	Anteil EE ¹² [%]
Summe ¹³ [%]:	

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.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³Mehrfachnennungen möglich

⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

⁷nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁸Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage ⁹Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall ¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

T.S.

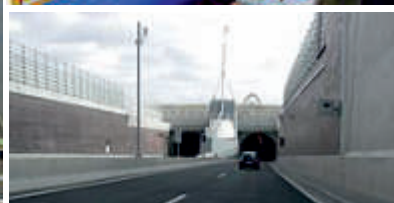
Anlaß: Vermietung

Projekt 17-24

Oldenburg,
22.10.2024

Energieausweis & als Bedarfsausweis des
Mehrfamilienhauses Hafestraße 1 in 26954
Nordenham - Mitte, Seite -2- von -2-.

Mietverwaltung
SCHRÖTER
OLDENBURG



Basisdaten

Koordinaten:	ø 53° 29' N, 8° 29' O
Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Wesermarsch
Höhe:	2 m ü. NHN
Fläche:	87,77 km ²
Einwohner:	26.410 (31. Dez. 2023) ^[1]
Bevölkerungsdichte:	301 Einwohner je km ²
Postleitzahl:	26954
Vorwahl:	04731
Kfz-Kennzeichen:	BRA
Gemeindeschlüssel:	03 4 61 007
Stadtgliederung:	35 Stadtteile
Adresse der Stadtverwaltung:	Walther-Rathenau-Straße 25 26954 Nordenham
Website:	www.nordenham.de
Bürgermeister:	Nils Siemen (parteilos)

T.S.

Anlaß: Mieten

Projekt 17-24

Oldenburg,
07.07.2024

Impressionen aus der Stadt
Nordenham an der Unterweser.

HAUSVERWALTER
SCHRÖTER
OLDENBURG