

Hausverwaltung Dyckmanns-Sölken
Friedrichstraße 47
58636 Iserlohn
Tel.: 02371 228 02
E-Mail: Dyckmanns@t-online.de

Exposé Eigentumswohnung

Kurt-Schumacher-Ring 2
58636 Iserlohn



Objektart: Eigentumswohnung mit großer Terrasse

Lage: Kurt-Schumacher-Ring 2, 58636 Iserlohn

Baujahr: 1981

Hausgeld: 359 € inkl. 128,40 Rücklage

Wohnfläche: 82 m²

Balkon/Terrasse: 110 m²

Wohnfläche insgesamt: 137 m²

Etage: Dachgeschoss

Zustand: hochwertig/gepflegt

Heizung: Fernwärme

Verfügbarkeit: 01.06.2023

Kaufpreis: 265.000 €

Provision: 3,57%



Ausstattung

- Komplette Wohnung ist mit weißen Fliesen verlegt
- Das Badezimmer verfügt über eine große Badewanne und eine separate Dusche
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Auf der 110m² großen Terrasse sind hochwertige Terrassenplatten verlegt
- Personenaufzug von der Tiefgarage zur 4. Etage
- Elektrische Rollläden
- Die Terrasse verfügt zwei elektrische Markisen



Diese schöne Dachgeschosswohnung Wohnung bietet einen tollen Ausblick über die Dächer von Iserlohn. In den Abendstunden lässt sich auf der 110m² großen Terrasse der Alltag vergessen. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt 137m² aufgeteilt in Küche, Flur, Bad und Wohnzimmer, Schlafzimmer und Terrasse. Die Wohnung liegt in einem Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus 24 Einheiten. Das Gebäude besteht aus 4 Geschossen inkl. des Untergeschosses, von dort ist eine dazugehörige Tiefgarage zu erreichen. Einzelne Kellerräume für die Nutzer gibt es nicht. In dem Gebäude befinden sich verschiedene Ärzte, einen Steuerberater und mehrere Wohneinheiten. Das Haus verfügt über einen Personenaufzug, der in regelmäßigen Abständen gewartet wird. Das Gemeinschaftseigentum wird von einer WEG-Verwaltung betreut, die auch die jährlichen Abrechnungen, jährliche Wirtschaftspläne und Eigentümerversammlungen plant und durchführt. Der Energieausweis ist bis zum 26.06.2024 gültig. Der Endenergieverbrauch der Immobilie beträgt 46 kWh/(m²*a) und kann somit als sehr gut (**Klasse A**) klassifiziert werden.

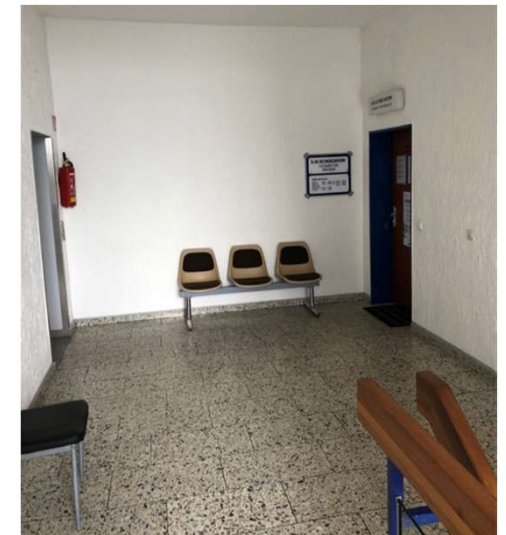
In der näheren Umgebung, des Mehrfamilienhauses, ist die Iserlohner Innenstadt mit einigen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten zu erreichen. Ebenfalls können fußläufig einige Bars und Restaurants erreicht werden. Das Grundstück selbst liegt an einem kleinen Hang. Die Zufahrt auf einen kleinen Hof ist über den Kurt-Schumacher-Ring zu befahren. Die dort liegenden Stellplätze sind an Bewohner/Eigentümer des Hauses vermietet. Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage, die vom Westergarben befahren werden kann. Zu der Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage.

Weitere kostenlose Parkmöglichkeiten bietet die nähere Umgebung nicht. Für Bewohner besteht die Möglichkeit einen Langzeitparkplatz in dem gegenüberliegenden Parkhaus anzumieten. Das Gebäude wird wöchentlich von einem Reinigungsunternehmen gesäubert.

Außerdem kümmert sich ein Hausmeister um das Gemeinschaftseigentum.



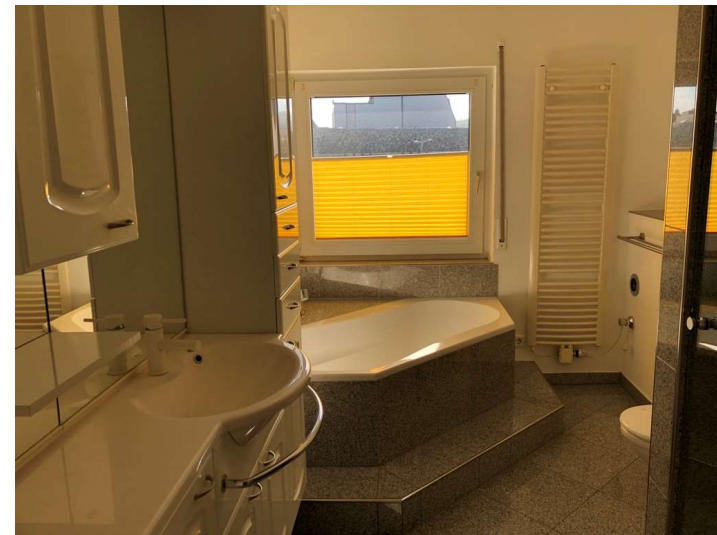
Treppenhaus



Flur in der Wohnung



Badezimmer





Küche



Schlafzimmer



Außenansicht



Wohnzimmer





Terrasse

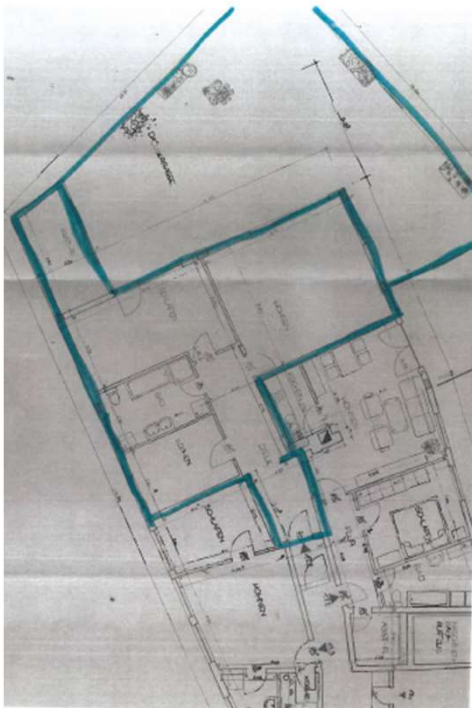




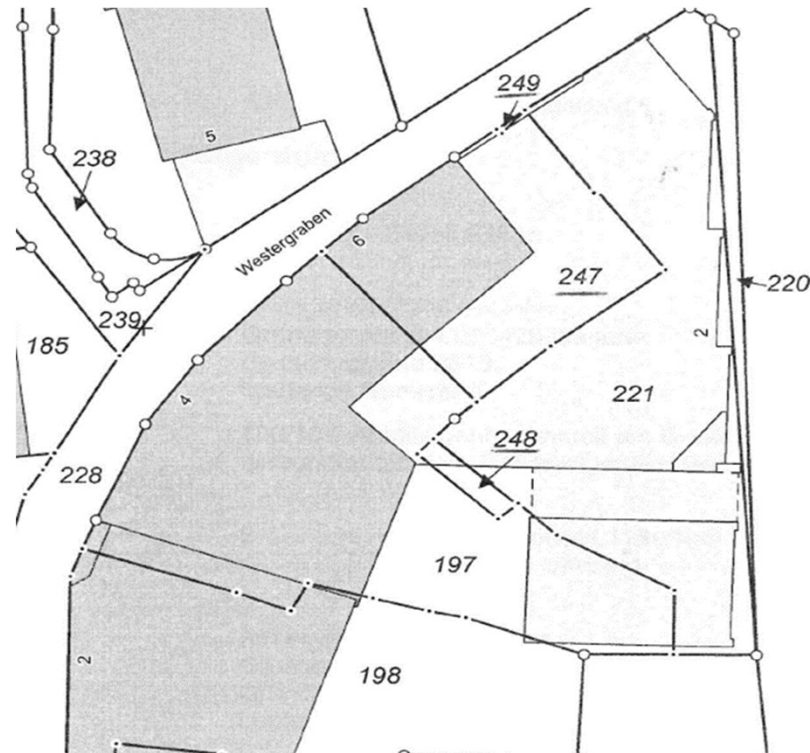
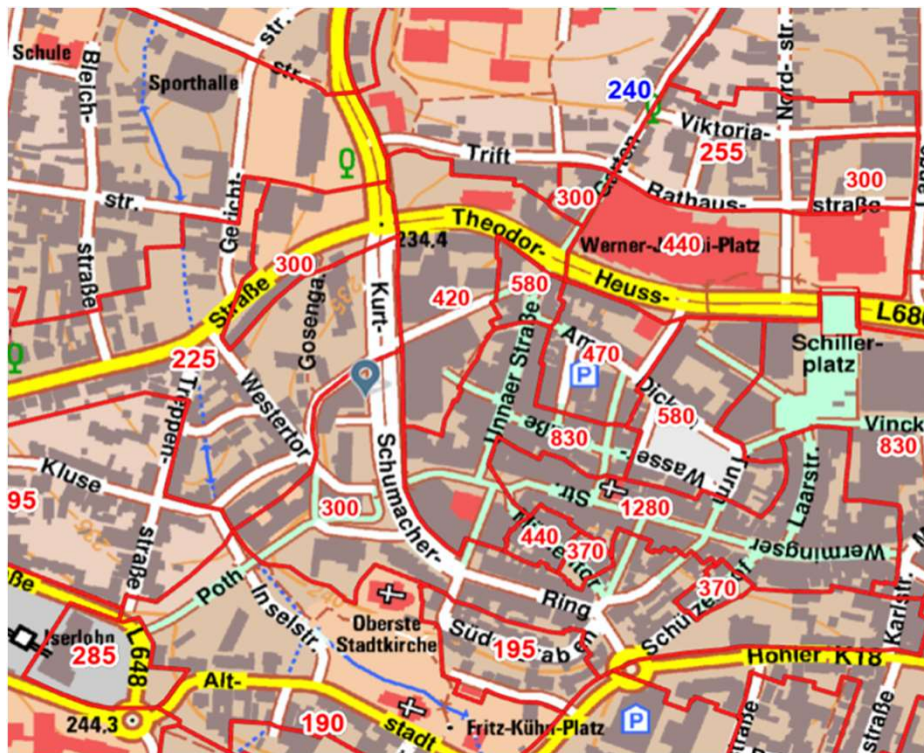
Garten-/Terrassenhaus



Grundriss



Lageplan



Kurt-Schumacher-Ring

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 11.2013

Gültig bis: 26.06.2024

Registriernummer * NW-2014-00000614
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...)

1

Gebäude	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude
Gebäudetyp	Kurt-Schumacher-Ring 2, 58636 Iserlohn
Adresse	ganzes Gebäude
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude*	1961
Baujahr Wärmeerzeuger**	1961
Anzahl Wohnungen	14
Gebäudenutzfläche (A _G)	4483m² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wärmefläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser*	Nah-Fernwärme in kWh
Erneuerbare Energien	Art: keine ☐ Verwendung: keine ☐ ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fenstertüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf ☐ (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 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 werden auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. (Erläuterungen - siehe Seite 5)
- ☒ 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	Architektbüro Dyckmanns Pachtweg 27 58710 Merden
27.06.2014	Ausstellungsdatum

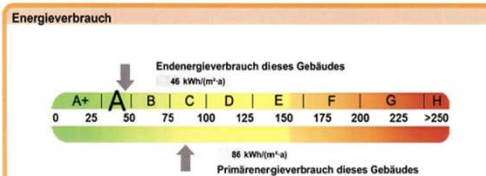
*Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer § 17 Absatz 4 Satz 4 und § 19 EnEV ist das Datum der Antragstellung einzureichen; die Angaben der Wärmeerzeuger sind nach dem Stand der Technik zu bezeichnen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 11.2013

Registriernummer * NW-2014-00000614
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...)

3

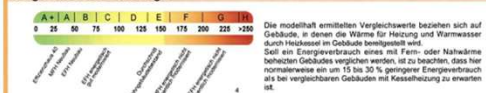


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 46 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger *	Primärenergie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2011	01.01.2012	Nah-Fernwärme	1,3	17668	0	17668	1,12
01.01.2012	01.01.2013	Nah-Fernwärme	1,3	20500	0	20500	1,02
01.01.2013	01.01.2014	Nah-Fernwärme	1,3	22058	0	22058	0,96
01.01.2011	01.01.2014	Warmwasserzuschlag	1,1	8960	8960		

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wärmefläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeverlustes und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

*siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
**siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
***siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises
****siehe Fußnote 4 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 11.2013

Registriernummer * NW-2014-00000614
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...)

4

Empfehlungen des Ausstellers

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	in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro m² Gebäudenutzfläche	geschätzte Kosten pro m² Gebäudenutzfläche
1	Fenster	Austausch der Fenster	☐	☒	☒			
2	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke	☐	☒	☒			
3	Wärmeverteilung / -abgabe	Dämmung von freiliegenden Rohrleitungen	☐	☒	☒			

☐ 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: Architekturbüro Dyckmanns

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wohn- und Bürogebäude mit Ladenlokal. Die Büroanlage entspricht im Wesentlichen der Wohnanlage. Damit überwiegt die Wohnnutzung deutlich. Das Ladenlokal nach weniger als 10% der Gesamtfäche aus, somit muss diese nicht gesondert berücksichtigt werden.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 11.2013

Registriernummer * NW-2014-00000614
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...)

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Erneuerbare Energien - Seite 1

Energiebedarf - Seite 2

Primärenergiebedarf - Seite 2

Energieverbrauch - Seite 3

Erläuterungen

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Der Energieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdokumente 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 Energieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringeren 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 einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiche gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die gegebenen Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Energieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorteile der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16 Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind den Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

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

*siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

**siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

***siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises