



iCai Finanz GmbH 易财金融 德国房产投资项目

独立金融咨询师 – 肖劲光

015781378888

info@icai-finanz.de

卡塞尔学生宿舍项目



卡塞尔 61 套学生公寓 - Mombachstraße 86 – Der Schöffenhof

卡塞尔学生宿舍项目

卡塞尔 (Kassel) 是德国黑森州的一座独立市，同时也是同名行政区 (Regierungsbezirk) 以及卡塞尔地区的行政中心。作为北黑森地区唯一的大城市，它在规模上仅次于法兰克福和威斯巴登，是黑森州第三大城市，同时也是该州十个区域中心之一。截至2019年12月，人口为204,021 人。

Mombachstraße 位于 Rothenditmold 区。该城区位于市中心区 (Mitte) 的西北方向。从北向顺时针方向看，其相邻城区包括：Nord-Holland、Mitte、West、Kirchditmold、Harleshausen，以及西北方向的 Jungfernkopf。Rothenditmold 被 Wolfhager Straße 主干道贯穿，这条路从 Holländischer Platz 出发，通往城市外围区域。步行区距离大学校园仅需几分钟。

Rothenditmold 北部区域以工业为主。卡塞尔较早受到产业结构转型的影响，主要源于20世纪60年代末 Henschel 集团 被 ThyssenKrupp 收购。Henschel 的部分业务被转移至其他企业，例如：Daimler AG, Bombardier, Thyssen 或作为独立企业继续运营。位于 Baunatal 的 Henschel 航空发动机工厂被 Volkswagen AG 收购，并在此建立了卡塞尔大众工厂。大众在该地区还有两个重要基地，包括原厂零部件中心 (Original Teile Center) 以及位于 Kassel-Bettenhausen 的总成再制造工厂。在原 Henschel Mittelfeld 工厂中，曾开发磁悬浮列车技术 (Transrapid)，以及轨道高速列车技术 InterCity Experimental，后者发展成为如今的 ICE 高速列车。Bode 公司生产火车和公交车车门。自1990年代起，该地区还恢复了军工生产，例如：Rheinmetall, Krauss -Maffei Wegmann

该地区的对外交通连接包括：A7、A44 和 A49 高速公路入口，以及 B3、B7 和 B83 联邦公路

卡塞尔学生宿舍项目

Mombachstraße 86、86A 以及 88 位于非常中心的位置，靠近市中心，坐落在原 Schöffershof 场地上，并且紧邻大学校园。这里总共有 187 套学生公寓。明年该街区将新增 386 套新建住宅，从而进一步提升其价值。

主火车站距离仅 600 米。公交车和有轨电车等公共交通就在该物业旁边。日常所需的商店、服务机构以及医院都在附近，并且可以步行到达。

Mombachstraße 86 这栋建筑建于 1996 年，采用实体结构建造，目前处于良好状态。

这栋三至四层的 multi-unit 住宅楼设有完整地下室，拥有已开发为居住用途的阁楼，总共包含 61 套住宅/公寓。部分住宅带有露台或阳台。所有住宅/公寓均配备小型厨房。此外，所有单元已经或将配备床、带活动柜的书桌、衣柜以及其他细节家具。所有家具均为高质量木工制作。

截至 2023 年 1 月 1 日的目标租金为每平方米 13.50 欧元，或 (40 平方米以上) 每平方米 13.00 欧元。



威廉高地宫位于卡塞尔的威廉高地山地公园中。该宫殿于 1786 年至 1798 年间以古典主义风格建造，是为黑森领地伯威廉九世（自 1803 年起为选帝侯威廉一世）修建的。

威廉高地宫自 1786 年起在卡塞尔市上方建成。如今，这里设有古代大师绘画馆、古典文物收藏、版画收藏，以及位于魏森施泰因翼楼的宫殿博物馆和位于教堂翼楼的一个学术参考图书馆。

卡塞尔学生宿舍项目

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 08.05.2029

Registrierungsnummer ² HE-2019-002691930
oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am ...“

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohnanlage
Adresse	Mombachstr. 86, 34127 Kassel
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1992
Baujahr Wärmeerzeuger ³	1992
Anzahl Wohnungen	61
Gebäudenutzfläche (A _n)	2.329,884 m ²

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ Erdgas H in kWh Heizwert

Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
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 Bezugsgröße 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

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

Planungsgruppe Bau + Energie
Lange Straße 47
34131 Kassel
Tel.: 0561-318896-0
Dieser Ausweis wurde erstellt in Zusammenarbeit mit:
MAW Service GmbH

08.05.2019
Ausstellungsdatum


Planungsgruppe Bau + Energie
apl.-Ing. Carsten Peters
Lange Str. 47
34131 Kassel
Unterschrift des Ausstellers
Carsten Peters

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ Bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

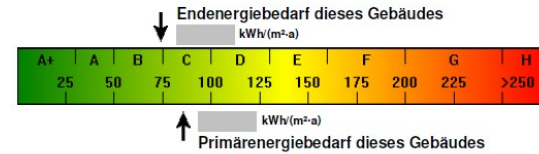
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 21.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer ² HE-2019-002691930
oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am ...“

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle Hr:

Ist-Wert: W/(m²·K) Anforderungswert: W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
 Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

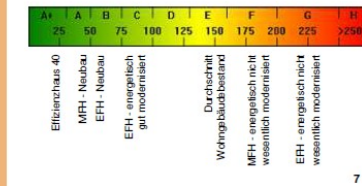
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle Hr: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

⁵ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁶ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁷ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 17 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

卡塞尔 61 套学生公寓 - Mombachstraße 86 – Der Schöfflerhof

卡塞尔学生宿舍项目



卡塞尔 61 套学生公寓 - Mombachstraße 86 – Der Schöffenhof

卡塞尔学生宿舍项目



卡塞尔 61 套学生公寓 - Mombachstraße 86 – Der Schöffenhof

卡塞尔学生宿舍项目



卡塞尔 61 套学生公寓 - Mombachstraße 86 – Der Schöffenhof

卡塞尔学生宿舍项目



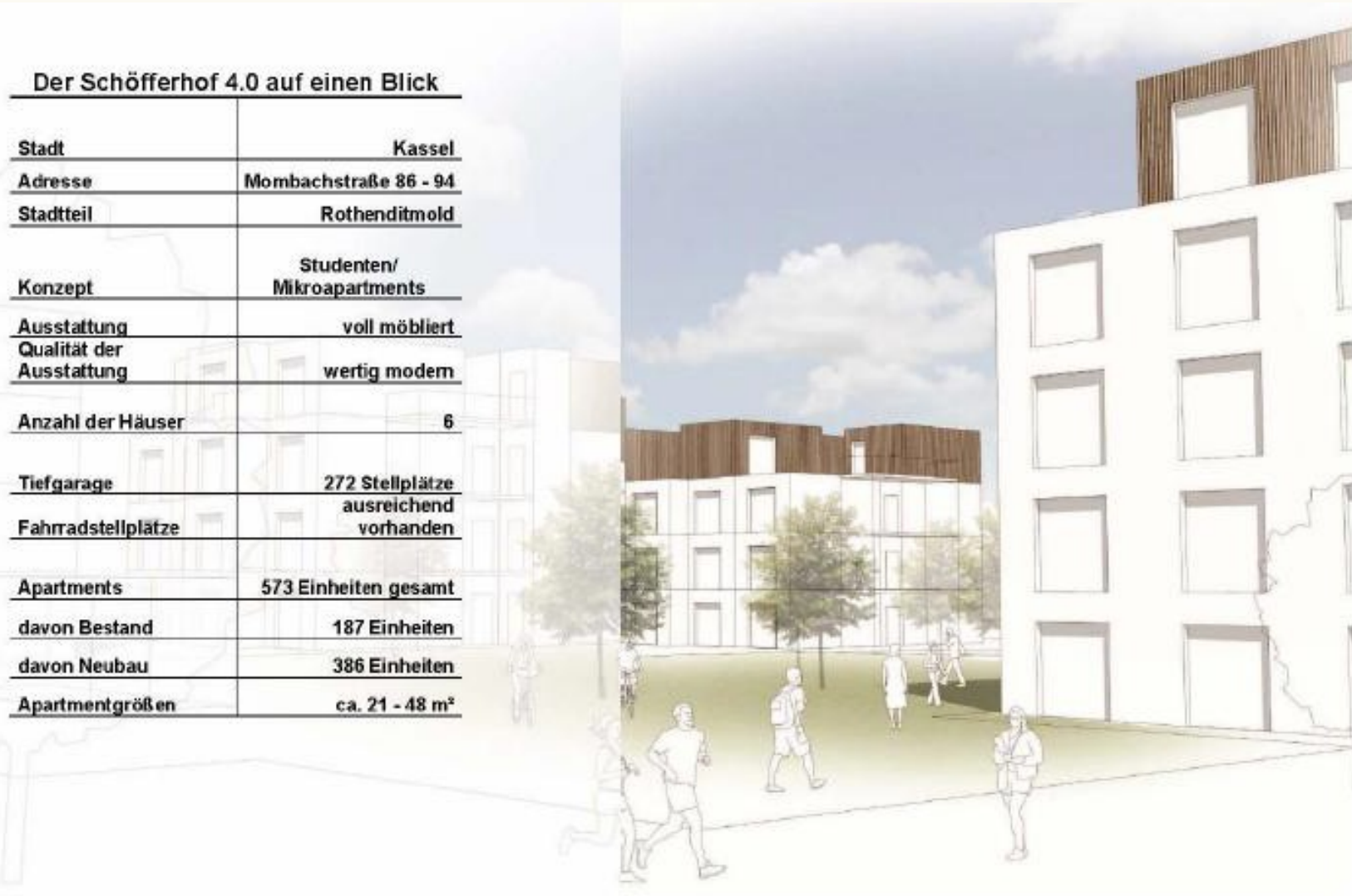
卡塞尔 61 套学生公寓 - Mombachstraße 86 – Der Schöffenhof

卡塞尔学生宿舍项目



卡塞尔 61 套学生公寓 - Mombachstraße 86 – Der Schöffenhof

卡塞尔学生宿舍项目



卡塞尔 61 套学生公寓 - Mombachstraße 86 – Der Schöffert Hof

卡塞尔学生宿舍项目





Ausstattungsmerkmale Wohn- und Essbereich

- Hochwertiger Vinylboden für maximale Langlebigkeit
- Maßgefertigte Einbaumöbel (Bett inkl. Bettkasten, Einbauschränk, Schreibtisch, Bestuhlung, Rollcontainer mit Sitzbezug, Wandregal)
- Kücheneile mit Cerankochfeld, Dunst-
abzugshaube, Spüle, Kühlschrank,
Multifunktions-Mikrowelle,
- Maßgefertigte Jalousien

Ausstattungsmerkmale Badezimmer

- Moderne, großformatige Fliesen an Wand und Boden
- Neue Duschkabinen mit flachem Einstieg und Vollverglasung
- Hochwertige Armaturen
- Waschtisch mit beleuchtetem Spiegel und Unterschrank
- Heizkörper mit Handtuchwärmer

卡塞尔 61 套学生公寓 - Mombachstraße 86 – Der Schöffenhof

卡塞尔学生宿舍项目



Mustergrundriss - TYP A

	Fläche	
Zimmer	19,56 m ²	
Dusche/WC	2,20 m ²	
Flur/Abstellraum	2,69 m ²	
Terrasse	3,00 m ²	
Gesamt	27,45 m²	



卡塞尔 61 套学生公寓 - Mombachstraße 86 – Der Schöffenhof

卡塞尔学生宿舍项目

Mustergrundriss - TYP B

Hausnr. 86 / Wohnung 3 / 1 1/2 Zimmer
(Maisonette)

	Fläche
Zimmer	17,93 m ²
Dusche/WC	2,20 m ²
Flur/Abstellraum	2,67 m ²
Galerie	18,30 m ²
Gesamt	41,10 m²



Ebene 1



Ebene 2

Mustergrundriss - TYP C

Hausnr. 86a / Wohnung 65 / 2 Zimmer

	Fläche
Zimmer 1	19,43 m ²
Zimmer 2	12,30 m ²
Dusche/WC	2,20 m ²
Flur/Abstellraum	2,67 m ²
Terrasse	3,00 m ²
Gesamt	39,60 m²



卡塞尔 61 套学生公寓 - Mombachstraße 86 – Der Schöffertof



感谢关注!

独立金融咨询师 – 肖劲光

015781378888

info@icai-finanz.de