

Exposé

Doppelhaushälfte in Bad Nenndorf

**Preiswerte, neue BJ. 2023 und große Doppelhaushälfte,
schöne, ruhige Lage Stadtnah!**



Objekt-Nr. OM-288281

Doppelhaushälfte

Verkauf: **420.000 €**

Mobil: 0171 4820538

31542 Bad Nenndorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	351,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	126,06 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Träumen Sie von einem Zuhause mit einem schönen Ausblick über weite Felder und den Deister, statt auf die Wände der Nachbarhäuser zu blicken und noch dazu ganz nah der Innenstadt? Dann könnte dies das perfekte Zuhause für Sie und Ihre Familie sein. Hier genießen Sie die Ruhe und pure Entspannung nach einem langen Arbeitstag oder am Wochenende. Nicht nur kurze Wege in die Innenstadt bietet die Lage, sondern auch für Ihre Schulkinder einen Busstop fast "vor der Tür"!

Das Haus bietet großzügige Wohnräume und einen Garten von idealer Größe, der Ihren Kindern reichlich Platz zum Spielen im Freien bietet.

Aktuell profitiert die Gegend von einer umfassenden Straßenerneuerung, inklusive dem Bau eines Fahrradweges. Dadurch eröffnen sich wunderbare Möglichkeiten für Fahrradausflüge mit Ihrer Familie in die Innenstadt von Bad Nenndorf. Dort können Sie gemeinsame Zeit beim Eis essen oder im Hallenbad verbringen und so wertvolle Erinnerungen schaffen.

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in einer Lage, die sowohl die Ruhe des Landlebens als auch die Bequemlichkeit städtischer Infrastruktur bietet. Ein Zuhause, das Ihren Alltag bereichert und gleichzeitig ein Ort der Entspannung und des Glücks für Ihre Familie ist.

Dieses hochwertig erbaute Stein-auf-Stein-Haus überzeugt durch seine durchdachten Grundrisse und bietet ausreichend Platz für das komfortable Familienleben sowie Raum für Ihre persönlichen Einrichtungsideen.

Die Innenausstattung ist Modern und pflegeleicht und zeichnet sich durch gehobene Qualität und die Verwendung hochwertiger Materialien aus. Ein zentrales Merkmal des Hauses ist das dezentrale Lunos-Lüftungssystem, das eine kontinuierliche Frischluftzufuhr sicherstellt. Ergänzt wird dies durch radiale Abluftgeräte Lunos RA 15-60 in Bädern, Hauswirtschaftsraum und Küche, die für eine effiziente Entlüftung sorgen.

Das Objekt umfasst neben einem modern gestalteten Badezimmer und einem separaten Gäste-WC mit ebenerdigen Duschen insgesamt fünf einladende Zimmer sowie einen Abstell- bzw. Ankleideraum, die viel Raum für individuelle Lebensgestaltung bieten. Im Erdgeschoss befindet sich ein besonders großes Büro, das auch als Gäste- oder Kinderzimmer №3 genutzt werden kann. Die Flure im Erd- und Obergeschoss bieten reichlich Platz für Schränke und Stauraum. Im Dachgeschoss ermöglichen die ab 1,25m beginnenden Dachschrägen und eine Gaube im Schlafzimmer die Unterbringung eines großzügigen Kleiderschranks von bis zu 3,50m Länge. Der Dachboden ist bereits mit Schalungsbrettern ausgelegt und dient nur als zusätzliche Abstellfläche.

Das großzügige Grundstück mit 351 qm bietet viel Freiraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Parkplätze direkt am Haus. Die Immobilie ist bezugsfertig, alle Hausanschlüsse sind vorhanden! Die Außenanlagen/Pflasterarbeiten sind durch den Käufer noch zu vervollständigen und im Kaufpreis bereits berücksichtigt worden sind.

Auf Wunsch kann die angrenzende Doppelhaushälfte mit moderne Nobilia Einbauküche erworben werden.

Ausstattung

- Das beste Angebot mit gute Lage und Ausstattung!
- Neubau bezugsfertig!
- hochwertiger Massivbau Stein-auf-Stein!
- Mauerwerk der Trennwände x 2 aus Kalksandstein für bessere Schallschutz!
- Hausanschlüsse.
- nach neuestem energetischem Standard.
- Energiebedarf A+(18kWh).

- mit hochwertigem Wärmedämmverbundsystem 160mm/WLG035.
- Fassade 2 mal gestrichen mit schöne Silikonharz Farbe (kein einfaches weiß).
- Dachziegel aus hochwertigen Tonen, schöne Farbe Kupferrot.
- Malerarbeiten.
- Bodenbeläge.
- Fußbodenheizung im ganzen Haus..
- Abstellraum/Ankleiderzimmer im OG.
- gleichmäßig geschnittene 2 Kinderzimmer im OG.
- Großes Büro oder Gast oder Kind 3 im EG.
- modernste Luft-Wasser-Wärmepumpe.
- Dezentraler Lunos Lüftungssystem.
- Große Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer.
- Fenster mit Dreifachverglasung : Wärmeschutzglas Supra Teherm 0,5 g-Wert mit Schalldämmwert Glas von 34 bis 36dB und elektrischen Rollläden Fa. WERU!
- Im Bad OG Velux Fenster mit elektrischen Antrieb und Regensensor.
- Aluminium Haustür mit Seitenteil.
- Gäste-Duschbad im EG und ein Vollbad im OG mit je ebenerdigen Duschen!
- Doppelwaschbecken im Bad OG.
- Eine hochwertige und moderne Massivholztreppe.
- Schöne weiße Türen mit Struktur.
- Großformatige Fliesen 60x60 in HWR und Bäder.
- Hochwertiger Disignboden mit einer Nutzschichtstärke von 0,55. (Vorteil: Klick Vinyl lässt sich schnell und einfach auf andere Bodenbeläge zu ändern).
- Extra Elektroausstattung.
- Glasfaser Internet.
- Extra Kabel verlegt für: Wallbox, für Carport Beleuchtung, Kabel für eventuell Satellitenschüssel und Leerrohr von HWR zum Dach für PV Anlage.
- und das zum spitzen Neubaupreis!

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Es ist ein Privatverkauf ohne Maklerprovision. Bitte keine Maklern Anfragen!

Privatverkauf. Eingabefehler vorbehalten, keine Garantie etc...

Lage

Das Objekt befindet sich in Bad Nenndorf OT, im ruhigen Neubaugebiet Riepen, ganz nah der Innenstadt. Ruhe und Natur zu genießen, ohne auf die Nähe zur Innenstadt verzichten zu müssen. Mehrere Buslinien sind nur paar Meter entfernt vom Haus. In näherer Umgebung

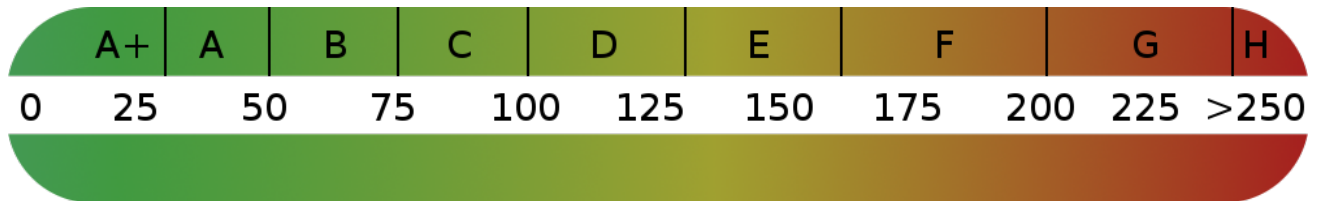
finden Sie ein Restaurant. Bad Nenndorf selbst ist ein Kurstadt und außerdem bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie einen Bahnhof. Über die B65 mit Anschluss an die A2 haben Sie einen hervorragenden überregionalen Anschluss. Auch nach Hannover sind das nur 31 km.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

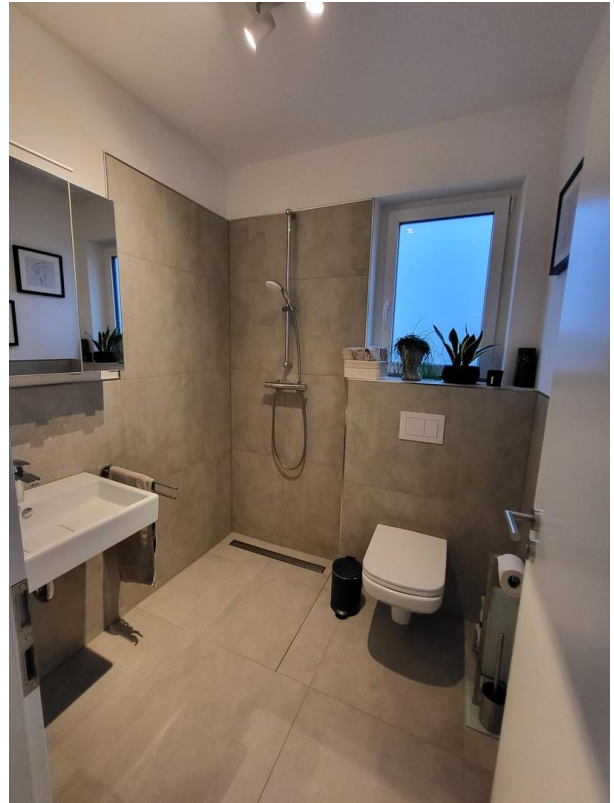


Sonnenaufgang von WZ/Terrasse

Exposé - Galerie



Flur EG



-Gäste-Duschbad im EG



Vollbad im DG

Exposé - Galerie



Vollbad im DG



Kind 1

Exposé - Galerie



Flur DG



Abstellzimmer/Ankleide

Exposé - Galerie



Kind 2



SZ

Exposé - Galerie



SZ



Büro/Gast/Kind3 im EG

Exposé - Galerie



WZ/Küche



WZ

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



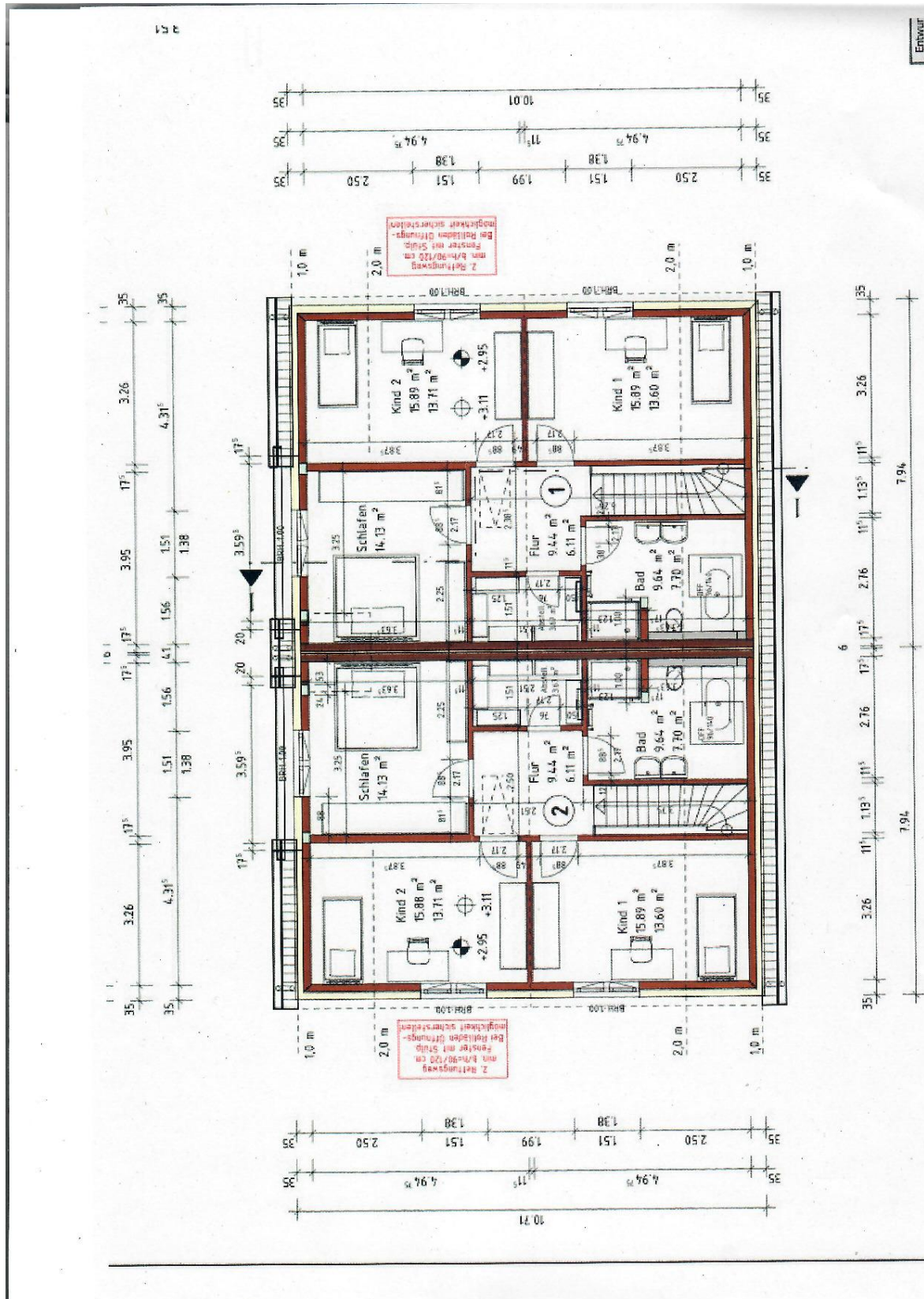
Exposé - Galerie



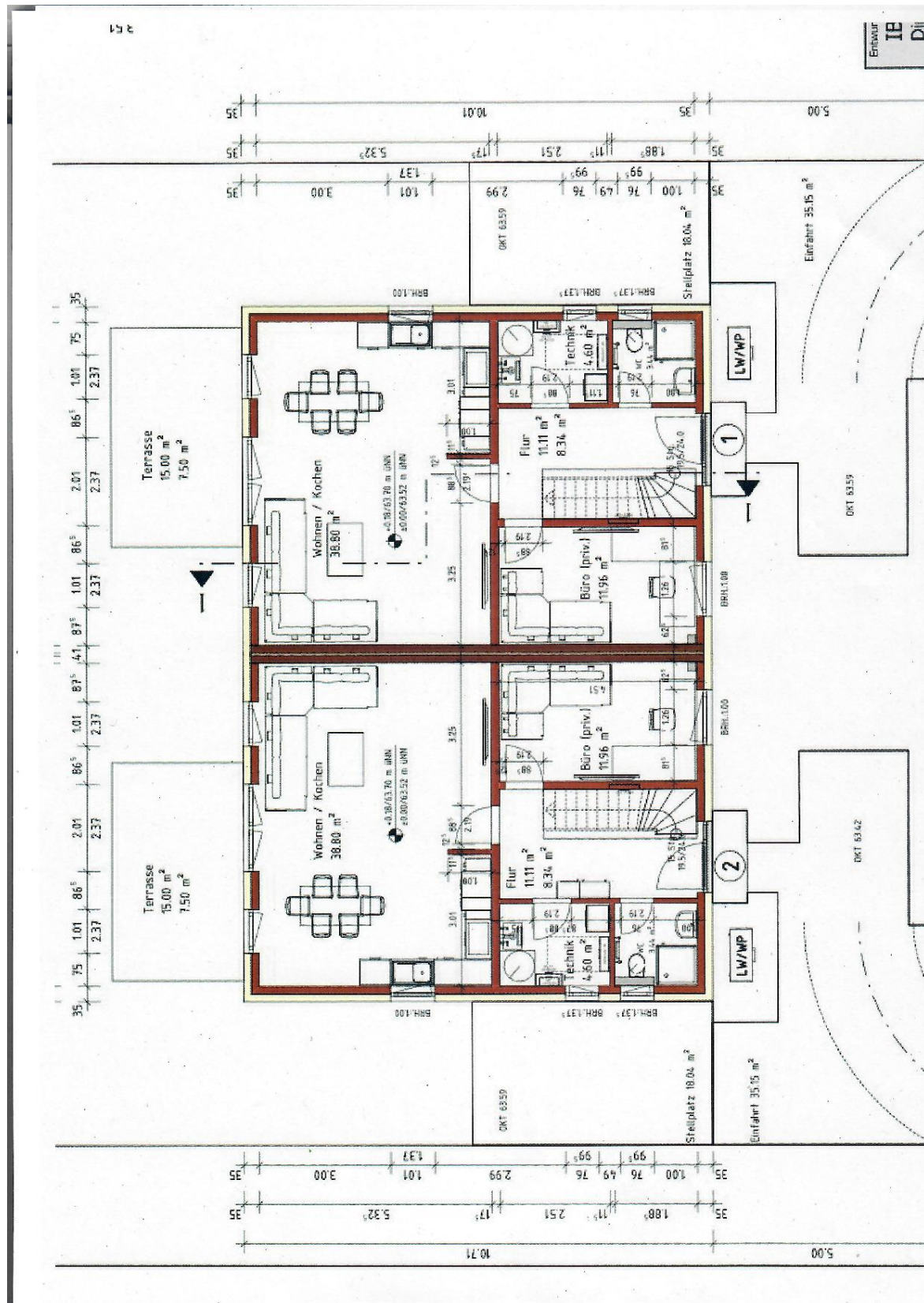
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

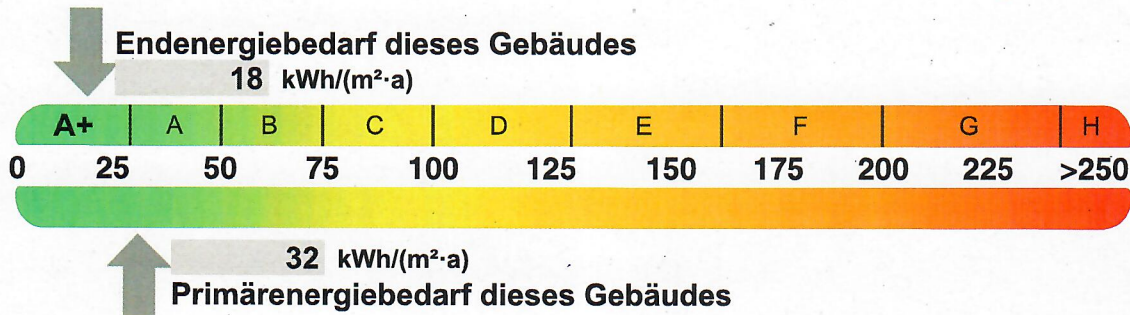
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-004969130

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,86 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 32 kWh/(m²·a) Anforderungswert 37 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert 0,28 W/(m²·K) Anforderungswert 0,37 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

18 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

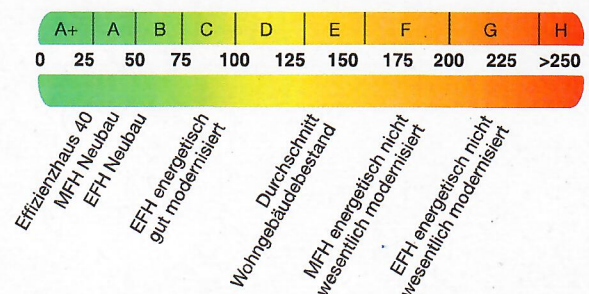
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Geothermie oder Umweltwärme	95 %	190 %
	%	%
Summe:	95 %	190 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus