Exposé

Einfamilienhaus in 38350 Helmstedt

Energiesparende Stadtvilla (KFW40+) mit schöner Aussicht in Helmstedt

Objekt-Nr. OM-288795

Einfamilienhaus

Verkauf: **520.000 €**

Oderring
38350 38350 Helmstedt
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	604,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	164,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird ein energiesparendes Einfamilienhaus mit guter Anbindung und schöner Aussicht über Helmstedt.

Das junge Haus wurde erst im Jahr 2020 nach dem Standard KFW40+ errichtet und erstreckt sich über zwei Volletagen. Ausgelegt an den Energieverbrauch wurde es mit einer Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und PV-Anlage incl. Speicher errichtet.

Raumaufteilung Erdgeschoss:

- Wohnbereich/Küche: Aufgeteilt in drei verbundene Bereiche, die ein schönes Raumgefühl wiedergeben. Das Wohnzimmer grenzt an die Küche und der Essbereich wurde separat mit Ausgang zur Terrasse angelegt. Über die bodentiefen Fenster/Türen gelangt durch die Südwest-Ausrichtung viel Sonnenlicht in diese Räume.

- Arbeits- bzw. Gästezimmer: genügend Platz um zu arbeiten

- Hauswirtschaftsraum: Es befindet sich das E3DC-System, bestehend aus Batteriespeicher und Wechselrichter. Zudem sind hier die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner und weiterhin bietet der Raum weitere Abstellmöglichkeiten.

- Heizungsraum: Beinhaltet Luftwärmepumpe samt Warmwasserspeicher, sowie die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

- Gäste-WC

- Flur: Zugang aus dem Flur zu allen Räumen und ausgestattet mit einer schönen Holztreppe mit Edelstahlsprossen

Raumaufteilung Obergeschoss:

- Schlafzimmer: An das Schlafzimmer grenzt der separate Ankleidebereich. Durch das bodentiefe Fenster hat man einen schönen Blick über Helmstedt.

- zwei Kinderzimmer: Beide Zimmer sind ähnlich groß und bieten viel Platz. Auch hier hat man die Aussicht auf Helmstedt und auch auf den Elm.

- Badezimmer: Das Zimmer ist groß ausgelegt und ist ausgestattet mit einer ebenerdigen Regendusche und einer eingelassenen Badewanne

Außenbereich:

Durch die Hanglage unterteilt sich der Garten in zwei Ebenen, der Hauptgarten und die PKW Stellplätze sind dabei ca. Meter tiefer als das Haus. Die 45qm große Terrasse verbindet die verschiedenen Höhenebenen und fügt sich so ins Gesamtbild ein. Über drei Wege gelangt man aus dem Haus auf die Terrasse, die den Wohnbereich umspannt.

Es existiert ein Fundament und ein Mauerwerk ist vorbereitet für eine Garagen-/ Carportkombination mit Anschluss einer Wallbox.

Ausstattung

- KFW 40+ Standard mit Jahresenergiebedarf von 8 kWh

- Wärmeschutzverglasung aller Fenster

- elektrische Rollläden an allen Fenstern (bis auf HWR, HAR und Gäste-WC)

- kombinierte SAT-/Netzwerkdose in allen Wohn- und Schlafzimmern

- Fliesen in alle Räumen bis auf die Schlaf-/Gästezimmer

- Laminat in Schlaf-/Gästezimmer

- Küche der Marke Musterring mit Kochfeldabzugssystem Bora

- Hansgrohe Badarmaturen

- Vorbereitung Gartenbewässerungsanlage

- PV-Anlage 5,12 kWp

- Batteriespeicher mit 6,5 kWh

- Terrassenüberdachung durch drei Sonnenschirme der Firma Schneider

- Terrassen-Edelstahlgeländer mit bruchsicherem Milchglas

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Eine Besichtigung ist nach Absprache möglich.

Von Makler-Anfragen bitten wir Abstand zu nehmen.

Lage

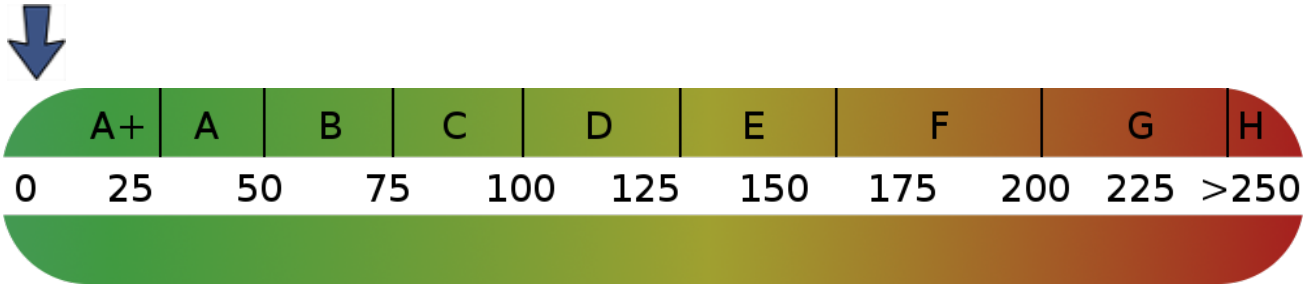
Das Objekt liegt in Helmstedt. In unmittelbarer Umgebung des Objekts fahren einige Buslinien. In Laufnähe gibt es mehrere Supermärkte, Restaurants, Bäckereien, Drogerie, Ärzte und Werkstätten. Auch einige Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Bars, ein Kino und ein Club sind fußläufig gut zu erreichen. Die Innenstadt befindet sich 20 Gehminuten entfernt.

Zudem befindet sich das Haus in unmittelbarer A2 Umgebung, sodass die Städte Wolfsburg, Braunschweig und Magdeburg in 30 Minuten erreichbar sind.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	8,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

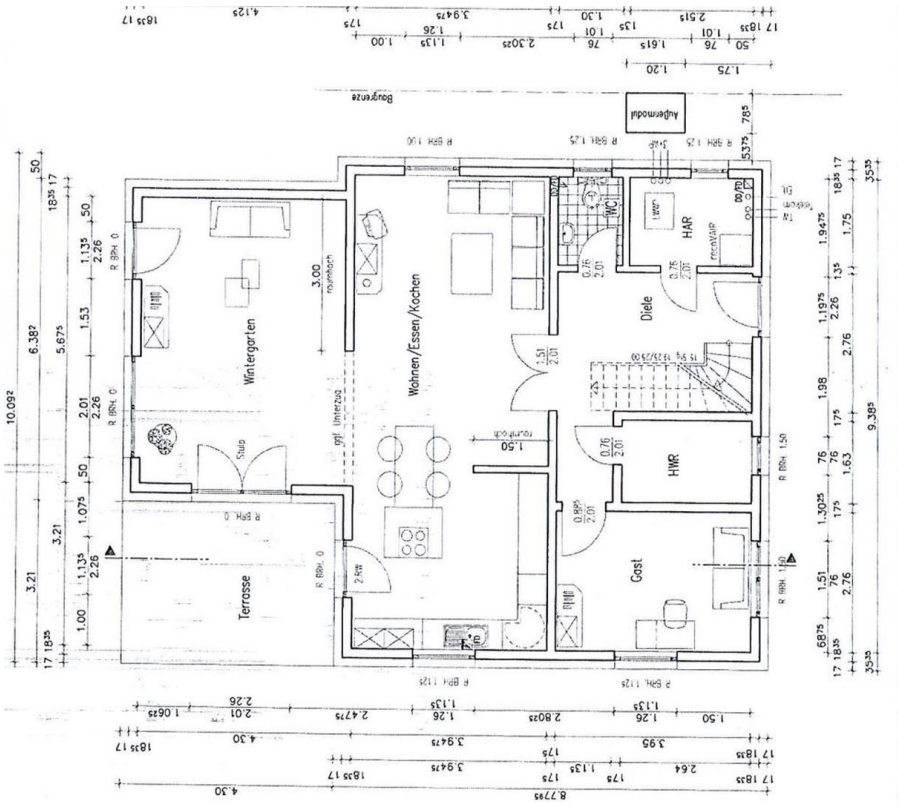
Exposé - Galerie

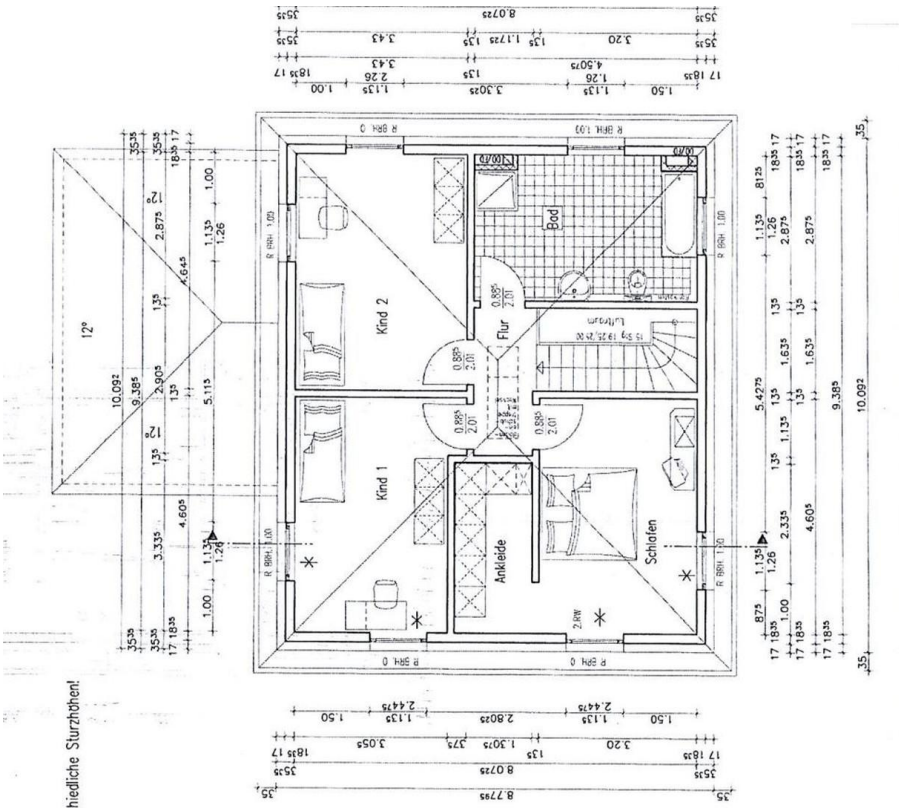
Exposé - Galerie

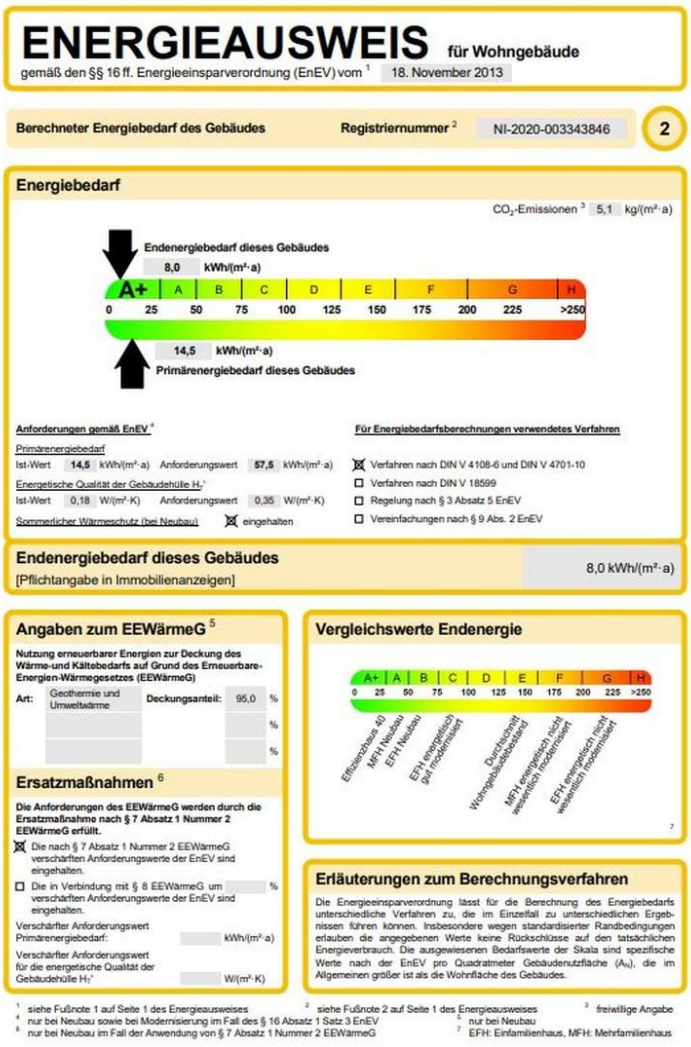
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie







ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — **Registriernummer** [2] NI-2020-003343846 — **2**

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 5,1 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
8,0 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

14,5 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 14,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 57,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,18 W/(m²·K) Anforderungswert 0,35 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 § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 8,0 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:	
	Geothermie und Umweltwärme	95,0	%
			%
			%

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 verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 | MFH Neubau | EFH Neubau | EFH energetisch gut modernisiert | Durchschnitt Wohngebäudebestand | MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert | EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

[7]

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.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] 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 § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
[7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus