

Exposé

Einfamilienhaus in Neustadt OT Mardorf

Großzügiges Architektenhaus am Steinhuder Meer



Objekt-Nr. OM-290578

Einfamilienhaus

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
Familie L

31535 Neustadt OT Mardorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	779,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	198,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	50,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnangebot mit Platz für Homeoffice und Familie – dieses Haus bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss überzeugt der offene Grundriss mit zum Wohnraum hin offener, großer Küche. Die zum Kaltwintergarten ausgebaute Terrasse lässt eine Nutzung über einen Großteil des Jahres zu und verbindet so in idealer Form Haus und Garten.

Im Obergeschoss finden Eltern und Kinder oder Gäste Ihren jeweils individuellen Bereich – einschließlich eigener Bäder mit Fußbodenheizung. Und es bleibt noch Platz für ein Büro oder einen Hobbyraum.

Gaiben und die bis unter das Dach offene Raumgestaltung lassen Luft zum Atmen.

Neben dem großem Doppel-Carport und dem angebauten massiven Mehrzweckraum finden Sie weitere, vielfältige Abstellmöglichkeiten im Haus und auf dem Grundstück wie Gartenhaus, Fahrradgarage und Brennholzlager.

Der liebevoll angelegt Garten lädt zur Entspannung ein.

Ausgestattet mit Brennwerttherme, Brauchwasserwärmepumpe, PV-Anlage mit Speicher und Wallbox sind Sie energetisch bestens aufgestellt – die erstaunlich niedrigen Betriebskosten dieses großen Hauses werden Sie überzeugen.

Ausstattung

Technik und Ausstattung

- Brennwerttherme 13 kw - Gas
- Wärmepumpenspeicher Stiebeltron zur Warmwassererzeugung als Raumgerät
- Warmwasser mit Zirkulationsleitung
- Fußbodenheizung in den Bädern
- große Einbauschränke
- Einbauküche
- Photovoltaikanlage mit 10 Kwp und 9,8 kw Speicher
- Kamin (letzte Feuerstättenschau 2023 – keine

Einschränkungen)

- Ladestation (Wallbox) für Elektrofahrzeuge max. 22 kw
- Alarmanlage
- Rasenmäroboter
- Glasfaseranschluss
- Satelittenanlage mit Mehrfach-LNB
- Komplett eingezäuntes Grundstück
- 3-fach Verglasung
- Außensteckdosen
- Frostfreie Außenwasserhähne

- Starkstrom in der Werkstatt
- Rundum Außenbeleuchtung
- großes Gartenhaus
- Holzlager
- Fahrradgarage

Ein ausführliches Exposé stellen wir Ihnen gerne nach Zusendung des vollständigen Namen mit postalischer Adresse, Mailadresse und Telefonnummer per Mail zur Verfügung.

Sie können gerne auch kurzfristig einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Mardorf ist ein anerkannter Erholungsort am Nordufer des Steinhuder Meeres. Naturnahes Wohnen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten lassen sich hier ideal verbinden.

Im Ort gibt es einen Kindergarten und eine private Grundschule, einen Supermarkt, einen Bäcker, Höfläden sowie verschiedene Restaurants.

Mit dem Linienverkehr und dem flexiblen Rufbus „Sprinti“ können Sie bequem den Bahnhof Neustadt erreichen. Hier haben Sie Regional- und S-Bahnanschluss in Richtung Bremen und Hannover.

Das Haus liegt in einer „Spielstraße“ am Ende einer kleinen Sackgasse, eingebettet in einem gewachsenen, modernen Wohnumfeld in ruhiger Ortsrandlage. In wenigen Schritten sind Sie im Grünen und „auf dem Grün“ des angrenzenden Golfparks und der Feldmark.

Das Steinhuder Meer mit seinen vielfältigen Wassersport- und sonstigen

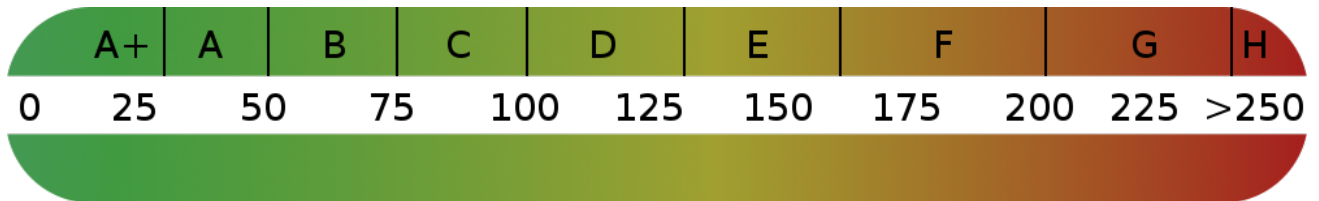
Freizeitangeboten erreichen Sie fußläufig in ca. 15 min. Der Badestrand „Weiße Düne“ ist mit dem Rad ebenfalls schnell zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Küche



Treppenaufgang und Galerie OG

Exposé - Galerie



Zimmer EG



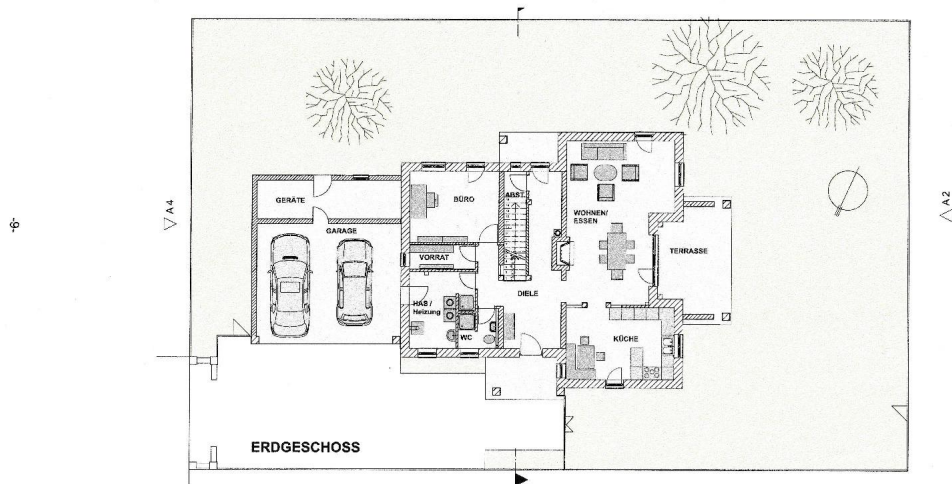
Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie

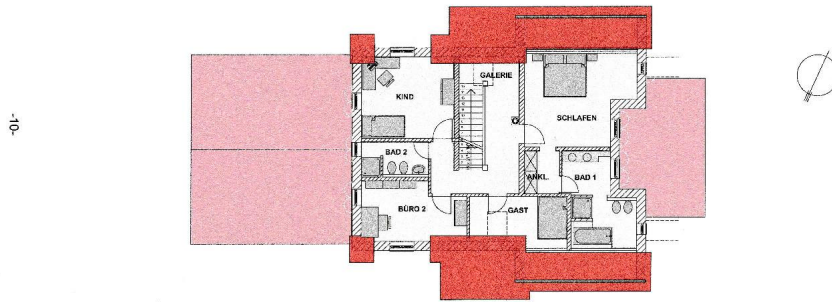


Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS M 1:100

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

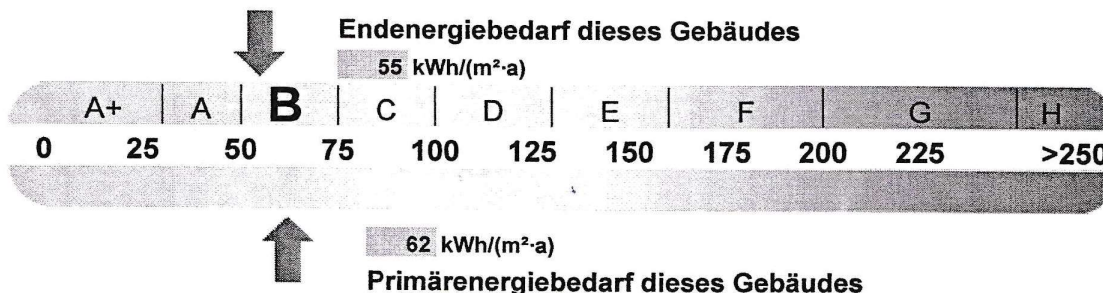
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² NI-2016-000959085
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 13 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 62 kWh/(m²·a) Anforderungswert 74 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵

Ist-Wert 0,25 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

55 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

EnEV		16 %
Art:	Deckungsanteil:	0 %
		0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

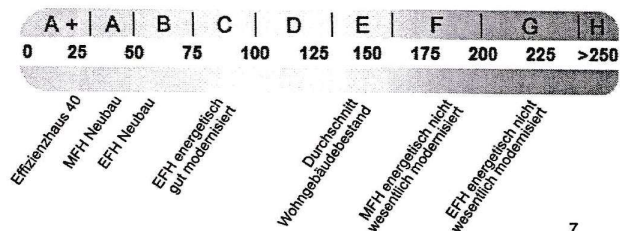
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☒ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 15 % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 62,8 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵: 0,34 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Angabe

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige
⁵ nur bei Neubau