

Exposé

Zweifamilienhaus in Wunstorf

PROVISIONSFREIE "Kaffeemühle" in Alleinlage, mit viel Platz, am Steinhuder Meer!



Objekt-Nr. OM-321747

Zweifamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Geißner

31515 Wunstorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1920	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.546,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	188,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	116,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Liebevoll saniertes Kaffeemühlenhaus, in ansprechender Alleinlage mit großzügigem Grundstück, nur einige 100 Meter vom Steinhuder Meer entfernt und somit fußläufig erreichbar.

Es sind verschiedene Nutzungskonzepte vorstellbar und daher für unterschiedliche Familienkonstellationen geeignet.

Und das alles ganz ohne Maklerprovision. D.h. Sie sparen 3,57% des Kaufpreises. Hier: 21.384,30 Euro!

Absolut kein Haus von der Stange.

Im Inneren befinden sich zwei Wohneinheiten. Im EG eine Zweizimmerwohnung mit Einbauküche und modernem Duschbad. Von der Küche aus gelangt man auf die große Terrasse. Die andere Wohneinheit erstreckt sich über zwei Geschosse (OG und DG) mit jeweils zwei Zimmern und Bad. Die Einbauküche und ein Balkon befinden sich im OG.

Der Vollkeller verfügt über mehrere gut nutzbare Räume sowie HWR mit Heizungsanlage.

Ans Haus angegliedert sind eine Garage sowie ein Carport.

Der Garten besitzt u. a. einen "Beachbereich" mit Holzterrasse und Lagerfeuerstelle.

Ferner eine größere Holzhütte, die individuell gestaltet werden kann.

Ein Großteil des 1546 qm umfassenden Grundstücks ist gepflastert und bietet viele Stellplatzmöglichkeiten für z. B. Boote, Wohnwagen, Wohnmobile und könnte daher auch für Wassersportler besonders reizvoll sein.

Möchten Sie sich selbst von der Atmosphäre des Hauses und der Umgebung überzeugen, dann machen Sie gerne einen persönlichen Termin mit mir aus, um zu sehen und zu fühlen, ob es Ihr neues Zuhause werden kann.

Ausstattung

- Massive Bauweise
- doppelschaliges Mauerwerk, ab EG
- Walmdach mit harter Dachung (in 2008) komplett erneuert
- Putzfassade mit Wärmedämm-Verbundsystem (in 2009)
- Gas-Zentralheizungsanlage (in 2008), jährlich gewartet
- überwiegend 3-fach verglaste Kunststofffenster
- überwiegend erneuerte Elektrik
- Baujahr ca. 1920 oder später
- ca. 1546 qm Grundstück
- ca. 188 qm Wohnfläche
- steht unter Bestandsschutz
- 2 Wohneinheiten
- voll unterkellert
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (ggf. Ferienwohnung, Büro, Praxis,...)

- Deckenhöhe im EG ca. 2,60 m und OG ca. 2,78 m
- 3 Bäder
- 2 voll ausgestattete Einbauküchen
- Garage
- Carport
- Gartenhütte
- Beachbereich mit Feuerstelle
- Kellersanierung in 2021
- Balkonsanierung in 2021
- Erneuerung der Hofeinfahrt 2021
- sofort bezugsfertig, nach Absprache

Man würde hier wohl, mit den bei Einzug üblichen Renovierungen (Malerarbeiten und Bodenbeläge, etc.) gut auskommen.

Auf Fotos ggf. enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Steinhude gehört zur Stadt Wunstorf und liegt direkt am Naturpark Steinhuder Meer, wo sich wundervoll wohnen, erholen und leben lässt. Alles hat seinen Raum. Es gibt die unterschiedlichsten Freizeitangebote, wie z. B. Segeln, Surfen, Radfahren, Wandern, Reitsport. Außerdem sind in zu Fuß erreichbarer Nähe u. a. Bäcker, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Restaurants sowie Kindergärten und Grundschule vorhanden.

Die nur in ca. 7 km Entfernung liegende Stadt Wunstorf bietet alle weiteren Schulformen (z. B. IGS, Gymnasium). Vom Bahnhof Wunstorf aus ist man mit den Zügen, zwischen ca. 12 und 22 Minuten, am Hauptbahnhof Hannover. Auch die A2 ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hof

Exposé - Galerie



Garage und Carport



Terrasse EG

Exposé - Galerie



"Beach", Lagerfeuerstelle



Winterstimmung

Exposé - Galerie



Hofeinfahrt



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Duschbad EG

Exposé - Galerie



Flur, Garderobe, Treppe zum OG



Flur OG, Treppe zum DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Balkon OG



Küche OG, Balkon

Exposé - Galerie



Wannenbad OG



Flur DG

Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG



Zimmer 2 DG

Exposé - Galerie



Wannenbad DG



Einer von drei Kellerräumen

Exposé - Galerie



Schaltkasten Strom im Keller

Exposé - Grundrisse


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 08.04.2032
Registriernummer: NI-2022-004035015
1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus / freistehend	
Adresse	Im Sandbrinke 11, 31515 Wunstorf	
Gebäudeteil ¹	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	
Baujahr Gebäude ²	1920 / Sanierung: 2009 - 2022	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2009	
Anzahl der Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _W)	253 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt



Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Architektur + Energieberatung GO
Dipl.-Ing. Gabi Oswald, Architektin
Kleine Düwelstr. 21
30171 Hannover

Unterschrift des Ausstellers

G. Oswald

Ausstellungsdatum 08.04.2022

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
²Mehrfachangaben möglich
³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Energieausweis

<https://www.ohne-makler.net/immobilie/321747/>

Seite 17/20

Exposé - Grundrisse

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)
 Gültig bis: 30.09.2019

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NI-2022-004035015 **2**

Energiebedarf Treibhausgasemissionen 21,2 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
85,7 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
95,5 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert	kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	kWh/(m ² ·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert	W/(m ² ·K)	Anforderungswert	W/(m ² ·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **85,7 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

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

Art:	Deckungsanteil:	Pflichterfüllung:
Summe:		

Maßnahmen zur Einsparung²

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 Endenergie³

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

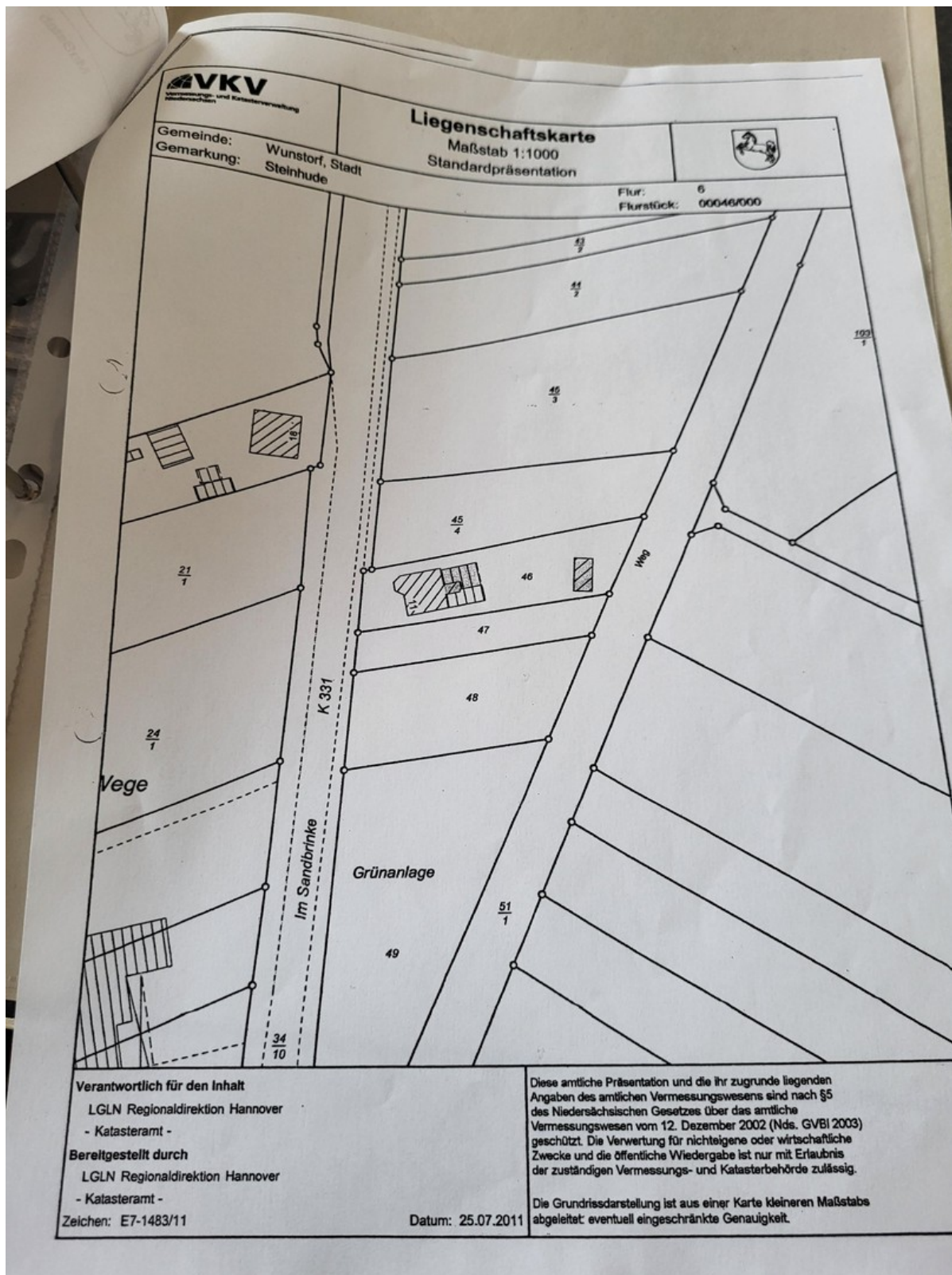
Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. 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.

Erstellt mit EVEBI 11.3.12 von ENVISYS

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
² nur bei Neubau
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

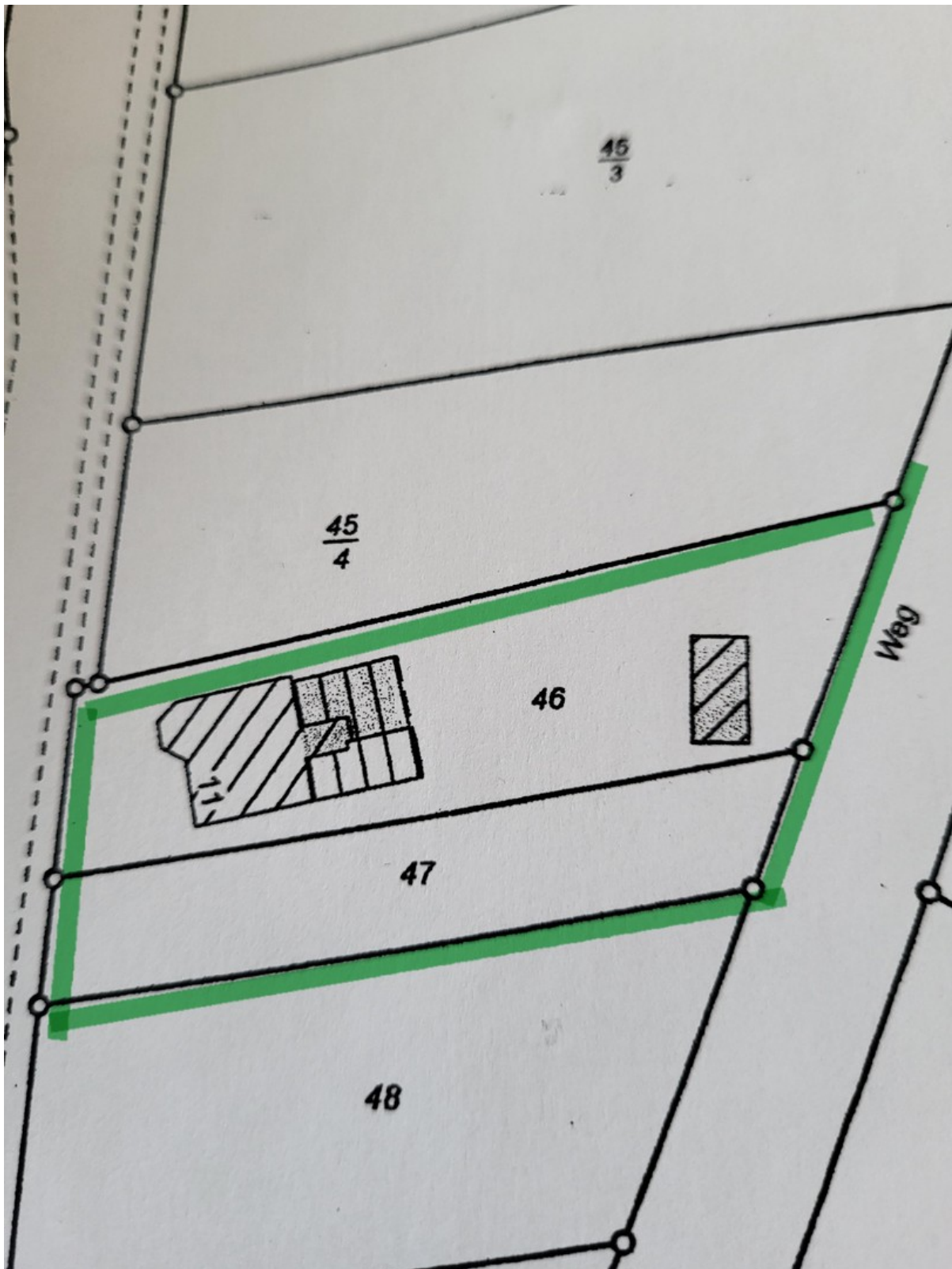
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Flurkarte

Exposé - Grundrisse



Flurstücke