

Exposé

Mehrfamilienhaus in Alfeld Leine/ Brunkensen

**2-Familienhaus im schönen Leinebergland mit
Weitblick // neue Wärmepumpe**



Objekt-Nr. **OM-330055**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:
H. Wollenweber

Beim Gericht 7
31061 Alfeld Leine/ Brunkensen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	900,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	270,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hereinspaziert in dieses einladende, zweigeschossige 2-Familienhaus in idyllischer Feldrandlage in Brunkensen bei Alfeld!

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Räume und einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Sie steht ab sofort zum Verkauf und eignet sich ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Teilvermietung. Das Erdgeschoss ist zudem barrierefrei und somit für Senioren gute geeignet.

Das Haus wurde 2025 technisch umfassend modernisiert und verfügt über eine neue, hocheffiziente WOLF Luft-/Wasser-Wärmepumpe sowie eine erneuerte Elektroverteilung – energetisch auf dem neuesten Stand und zukunftssicher. Damit ist der neue Eigentümer unabhängig von fossilen Energieträgern.

Highlights des Hauses:

- ca. 110 m² Wohnfläche pro Etage (EG & 1. OG)
- insgesamt 10 Zimmer
- teilausgebautes Dachgeschoss
- 3 Badezimmer, 2 Küchen
- großzügige Terrasse & Balkon
- neue WOLF CHA-20/24 Wärmepumpe (2025)
- Elektroanlage erneuert und überprüft (2025)
- Sauna im Vollkeller
- großes Grundstück (ca. 900 m²) in Feldrandlage
- Doppelgarage & Carport

Erdgeschoss – Wohnen auf einer Ebene mit Terrasse & Gartenblick

Das helle Erdgeschoss besteht aus 4 Zimmern, Küche sowie einem modernisierten, rollstuhlgerechten Badezimmer.

Das große Wohnzimmer (ca. 30 m²) bietet einen Essbereich mit Küchenanbindung sowie einen gemütlichen Wohnbereich mit offenem Kamin und herrlichem Blick in den Garten und über die Felder.

Vom Wohnzimmer wie auch vom Elternschlafzimmer gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit Natursteinpflaster.

Obergeschoss – identischer Grundriss mit Weitblick-Balkon

Das Obergeschoss verfügt über die gleiche Raumaufteilung wie das Erdgeschoss – 4 Zimmer, Küche und Bad.

Der große Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen beeindruckenden Fernblick über die Felder.

Erdgeschoss und Obergeschoss sind jeweils vollständig separat nutzbar – ideal für Eigenbedarf oder Vermietung.

Dachgeschoss – zusätzliche Fläche & flexible Nutzung

Das teilausgebaute Dachgeschoss bietet ein größeres und ein kleineres Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche, sowie einen Trocken-/Abstellraum mit großzügigen Stauraumflächen. Ideal als Gästeetage, Hobbyraum, Studio oder Jugendbereich.

Technik & Modernisierung – energieeffiziente Heizung & Elektroanlage

Die WOLF CHA-20/24 Luft-/Wasser-Wärmepumpe sorgt für besonders effizientes und leises Heizen sowie niedrige Betriebskosten.

Die Elektroanlage wurde ebenfalls 2025 modernisiert, inklusive neuer Zähleranlage im Kellergeschoss, vorbereiteter Zählerplätze für zukünftige Wohneinheiten und neuer Unterverteilungen auf allen Etagen. Damit ist das Haus optimal für Photovoltaik, Batteriespeicher oder E-Mobilität vorbereitet.

Keller, Sauna & weitere Besonderheiten

Das Haus ist voll unterkellert und bietet u. a. eine Sauna mit original finnischem Saunaofen und Dusche, ideale Voraussetzungen für Wellness zuhause.

Weitere Nutzflächen eignen sich hervorragend für Vorräte, Hobby oder Werkstatt.

Außenbereich – Privatsphäre, Ruhe & Natur pur

Zum Objekt gehören:

- Doppelgarage mit Fahrrad- und Geräteraum sowie Reparaturgrube
- Carport für 1–2 Fahrzeuge
- großzügiges, gepflegtes Grundstück in Feldrandlage

Fazit

Dieses großzügige Haus bietet neben einer neuen energieeffizienten Technik viel Platz, eine traumhafte Lage und flexible Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, mehrere Generationen oder Wohnen mit optionaler Vermietung.

Ein schneller Einzug ist uneingeschränkt möglich.

Ausstattung

finnische Sauna, offener Kamin, Doppelgarage, Carport, teilweise ausgebauter Dachboden, voll unterkellert. Erdgeschoss, 1. Etage und das Dachgeschoss sind jeweils separat abgeschlossen und verfügen über ein gemeinsames Treppenhaus.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Lage

Unser Haus liegt in Brunkensen-Alfeld (Leine) in einer Sackgasse mit Blick ins unverbaute Grüne. Die Buslinie 65 verkehrt unweit des Hauses. Im Ort gibt es zwei Restaurants. In einem Umkreis von ca 6 km finden sich darüber hinaus mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. verschiedene Fitnessstudios) und interessante Ausgehmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im nahen Umkreis. Brunkensen ist umgeben von wunderschönen Wander- und Joggingstrecken, so dass das Auto zu Hause bleiben kann, da die Wanderwege fußläufig 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	74,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

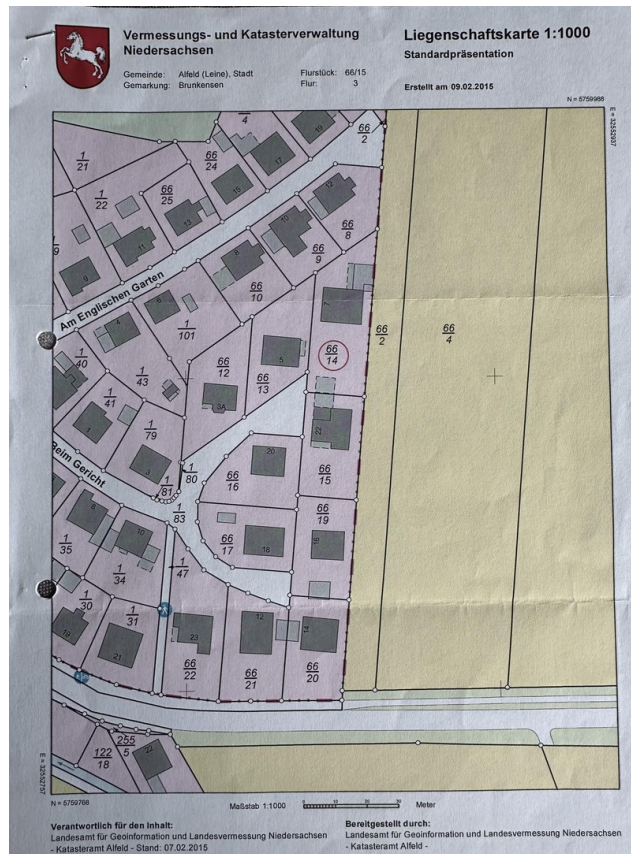


rollstuhlgerechtes Bad (EG)



Badezimmer mit Wanne (1.OG)

Exposé - Galerie



Lageplan



Ausblick 1

Exposé - Galerie



Doppelgarage



Balkon

Exposé - Galerie



Dachgeschoss 1



Garage 6x6m

Exposé - Galerie



Dachgeschoss 2



seitliche Ansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Kaminecke im Wohnzimmer



Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Bad Dachgeschoss



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie

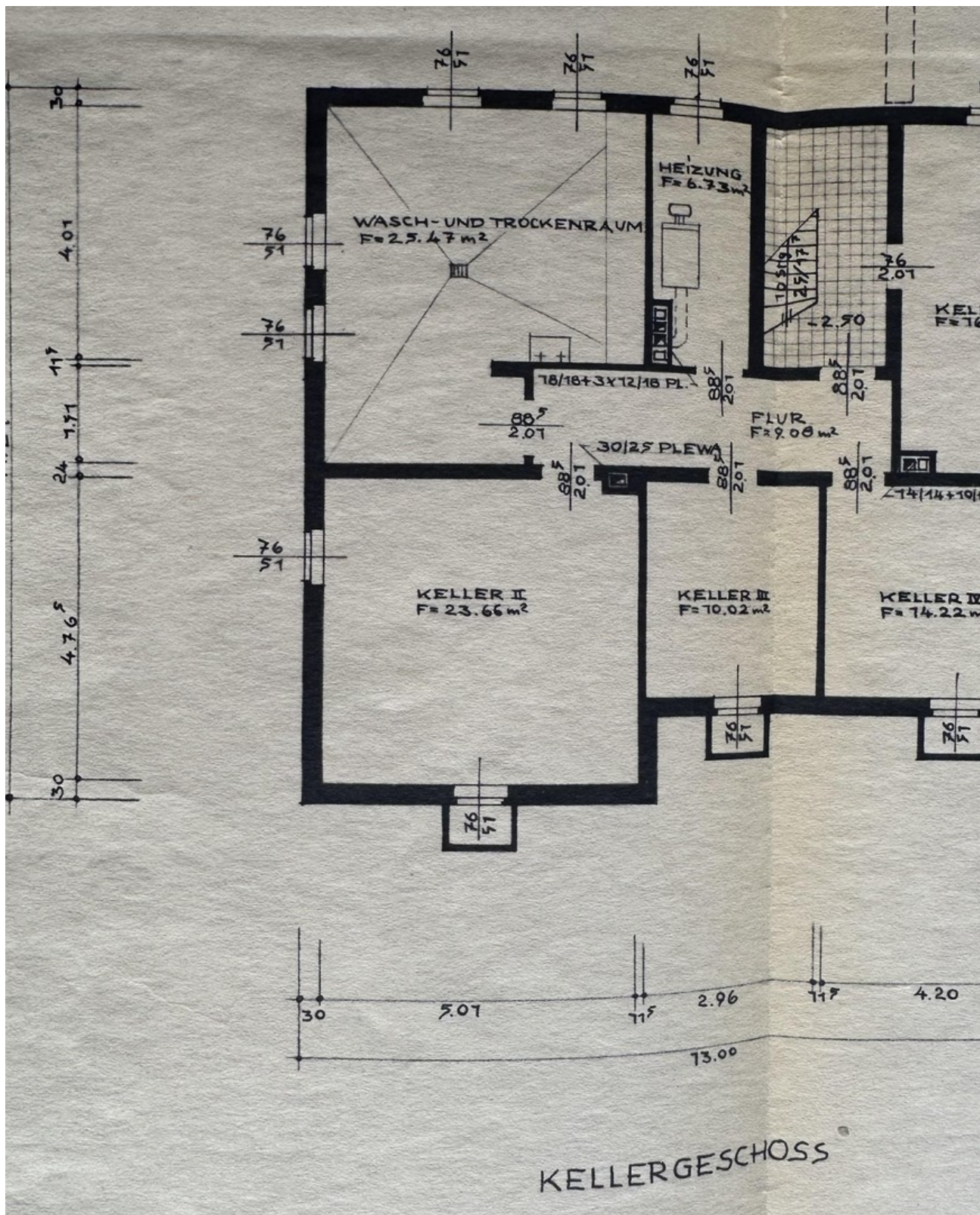


Küche EG



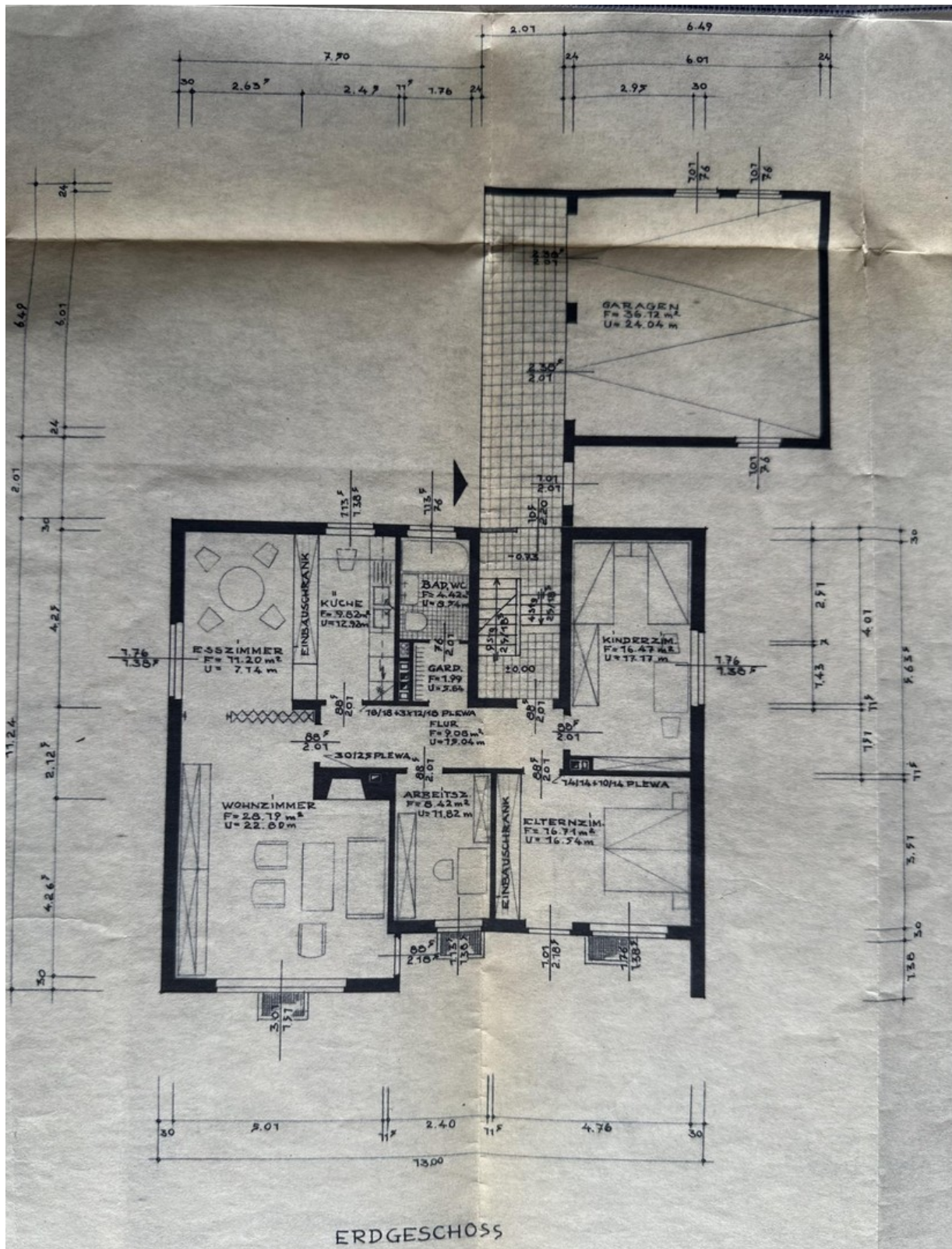
Küche EG

Exposé - Grundrisse



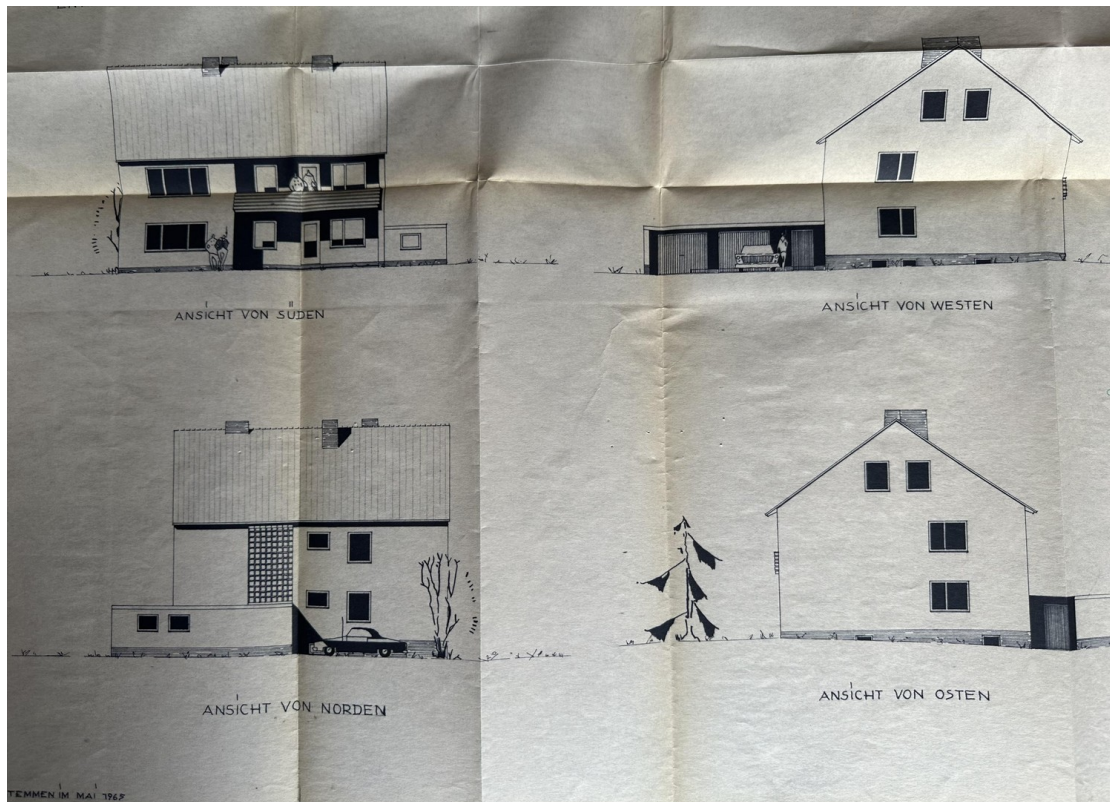
Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse

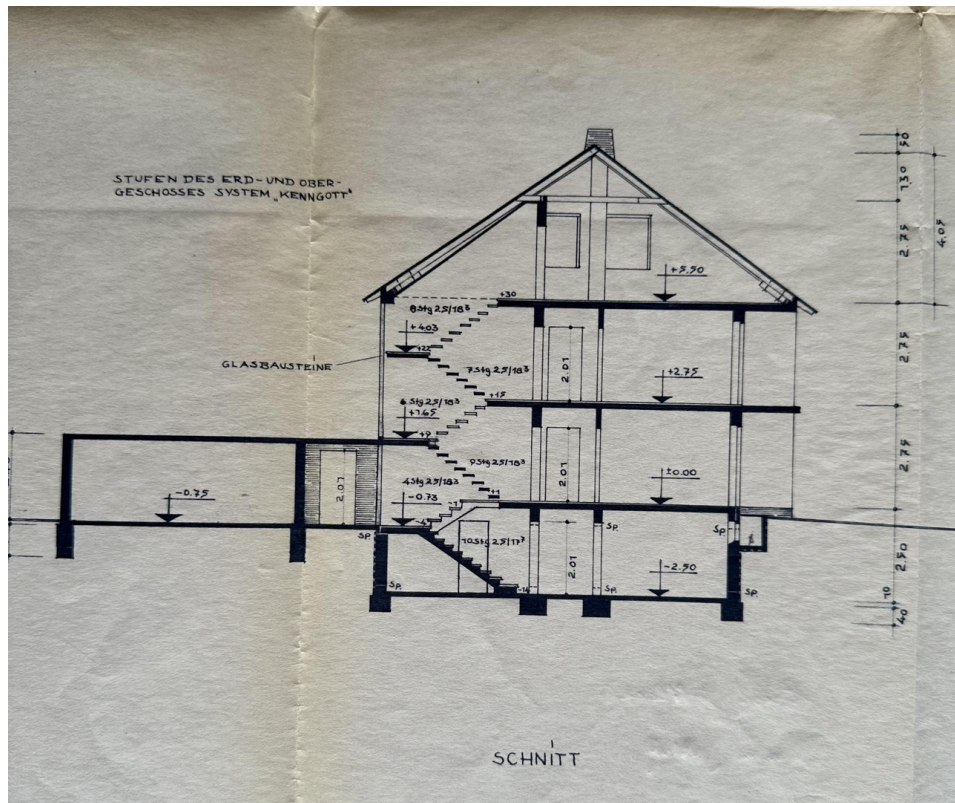


Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

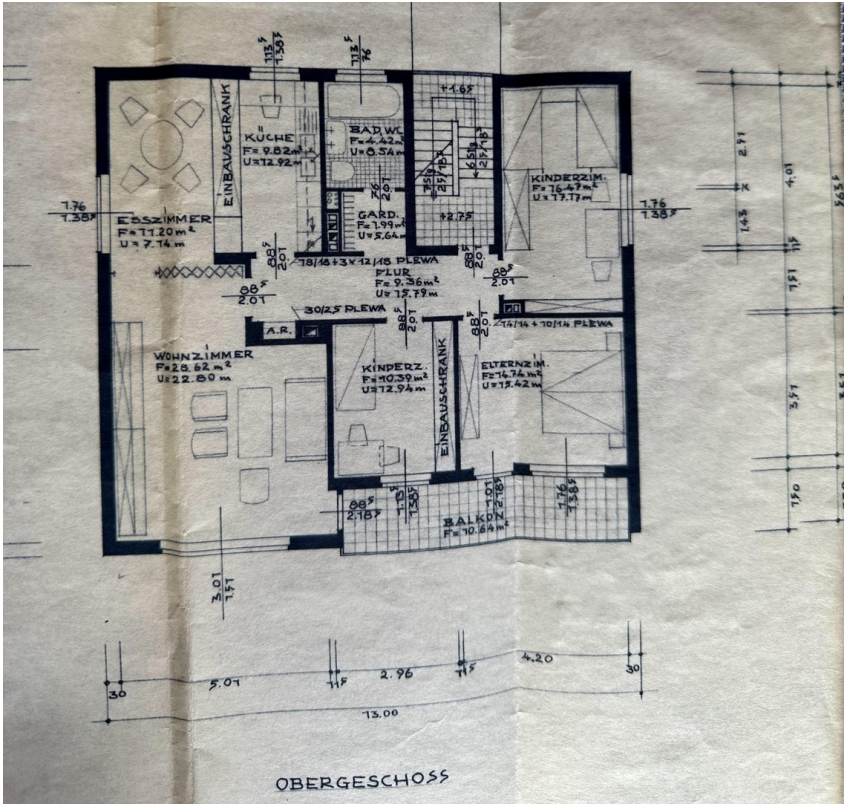


Ansichten



Querschnitt

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **14.01.2036**

Registriernummer: NI-2026-006160522

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Beim Gericht 7 31061 Alfeld (Leine) OT Brunkensen	
Gebäudeteil ²	Mehrfamilienhaus	
Baujahr Gebäude ³	1967	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2025	
Anzahl der Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _W)	253,2 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien ³	Art: <input type="checkbox"/> Verwendung: <input type="checkbox"/>	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0 <input type="checkbox"/> Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: <input type="checkbox"/>	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)	

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)

Christian Thomschke
Energieberater
Drachenhohl 52
31073 Grünenplan

Unterschrift des Ausstellers


Ausstellungsdatum 15.01.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

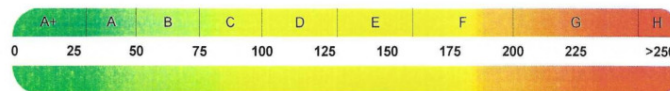
NI-2026-006160522

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



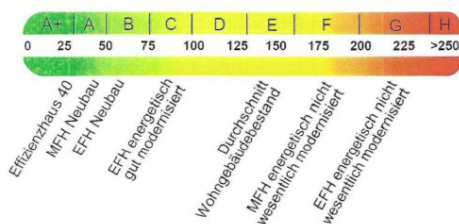
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 711 - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises