

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Lemgow

### Immobilie / großzügiges Haus im Wendland



Objekt-Nr. OM-332333

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:  
C.Antoni

29485 Lemgow  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1920	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.706,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	10
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	540,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige, charmante und gepflegte Haus bietet Platz für verschiedene Modelle: ein Mehrgenerationen Projekt, zwei bis drei Familien, Wohngruppen oder auch Vermietung.

Die Immobilie besteht aus 2 großen Wohneinheiten, die entweder separat von einander bewohnt werden können (mit jeweils eigenen Eingängen, Badezimmern und Küchen) oder auch als gemeinschaftlicher Wohnraum dienen kann. Der grüne Innenhof ist nicht einsehbar und geschützt und verfügt zudem über eine überdachte Terrasse, diese spendet im Sommer Schatten und schützt vor Regen. Zudem gibt es einen zusätzlichen Obstgarten.

Das Haus wurde über die letzten Jahrzehnte konstant modernisiert, gedämmt und ausgebaut. So entstand zusätzlich zu dem zweietagigem Haupthaus aus dem ehemaligen Heuboden eine moderne 210m<sup>2</sup> große Wohnung.

## Ausstattung

Alle Wohnbereiche sind sehr gepflegt und liebevoll gestaltet.

Im Haupthaus liegt im Eingangsbereich und in der Küche Terrazzoboden. In allen anderen Räumen, bis auf die Badezimmer und Küchen, sind Holzdielen verlegt.

Die Räume sind hell und freundlich und in einigen Küchenbereichen gibt es Fußbodenheizung.

Ein großes Plus sind die zwei großen PV-Anlagen (14 und 12kw). Eine PV Anlage deckt den Eigenbedarf des Hauses und speist unverbrauchten Strom ins Netz, die andere speist ausschliesslich ein. Ausserdem verfügt das Haus über einen eigenen Brunnen, hat aber auch Anschluss an die örtliche Wasserversorgung. Abwasser wird über die eigene im Jahr 2022 neu eingebaute Kleinkläranlage entsorgt.

Glasfaser liegt bereit, womit der Arbeit von zu Hause aus nichts im Wege steht.

Im Gartenbereich befindet sich eine Sauna.

Zusätzlich zur Gasheizung verfügen viele der Räume über Holzöfen, die im Winter Behaglichkeit herstellen.

Die Garage bietet Platz für 2 PKWs und verfügt über mehrere Räume /Abstellräume.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Im Umkreis von 5 Kilometern gibt es einen gut sortierten und liebevollen Bioladen und Hofladen, einen kleinen Tante Enso Lebensmittelladen und diverse Höfe an denen regionale Produkte eingekauft werden können.

Auch im Umkreis von 5km befindet sich eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Über die Schüler:innenbeförderung ist der Transport zu anderen Schulen im Landkreis garantiert.

In den Kleinstädten Salzwedel und Lüchow (ca. 15-20km) gibt es einen Bahnhof mit guten Zugverbindungen nach Berlin und Hamburg, sowie Supermärkte, Baumärkte, Einkaufsstraße, Kino und ein breites kulturelles und sportliches Angebot.

Von Wittenberge (ca 40km) fährt stündlich ein Regionalexpress nach Berlin

Seehausen (zukünftige Autobahnanschlussstelle A14): 30km

Das Dorf liegt im Lemgow, der für seine waldigen Naturschutzgebiete im Wendland bekannt ist. Die umliegenden Wälder und Wiesen laden zu ausgiebigen Spaziergängen und Pilze sammeln im Herbst ein.

Die Badestelle am großen Arendsee ist ca 7km entfernt, der Gartower See ca 15km.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Südseite Front



Westseite

# Exposé - Galerie



Zimmer Erdgeschoss Haupthaus



Wohnzimmer mit eigenem Aufgang



Haupthaus Eingang

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Haupthaus



Blick auf den Spielplatz



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Terrazzo Boden

# Exposé - Galerie



Ostflügel

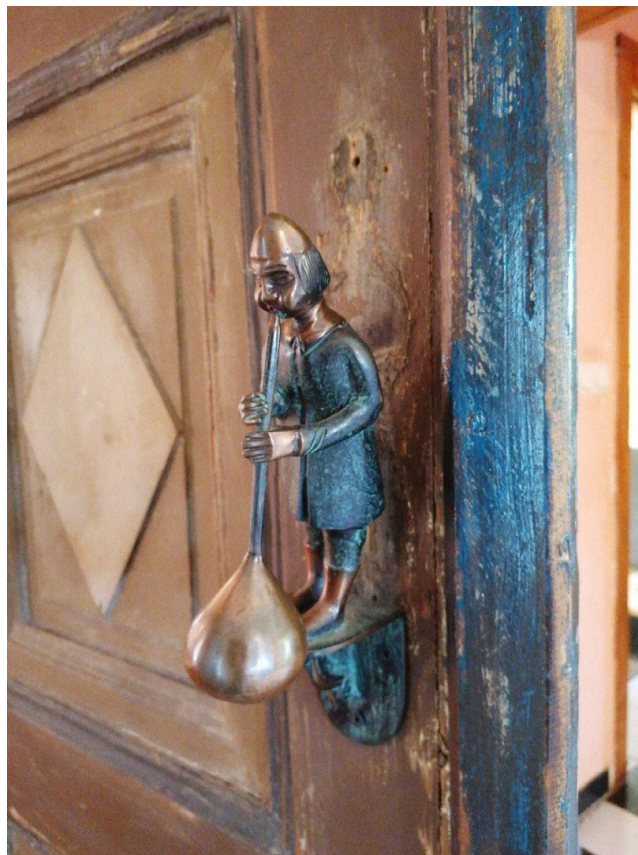


Küche Haupthaus

# Exposé - Galerie



umschlossener Innenhof



# Exposé - Galerie



Zimmer mit kleinem SZ



Erdgeschoss Haupthaus

# Exposé - Galerie



barrierefreie Wohneinheit

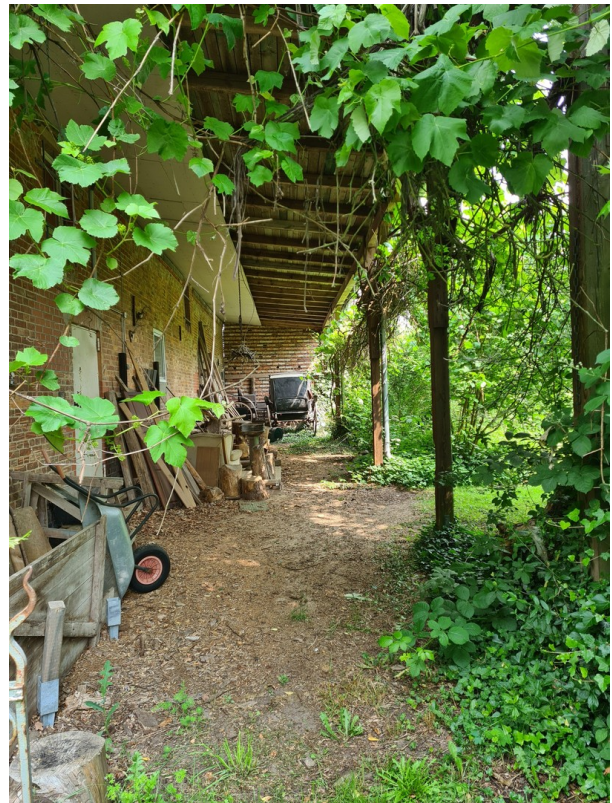
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



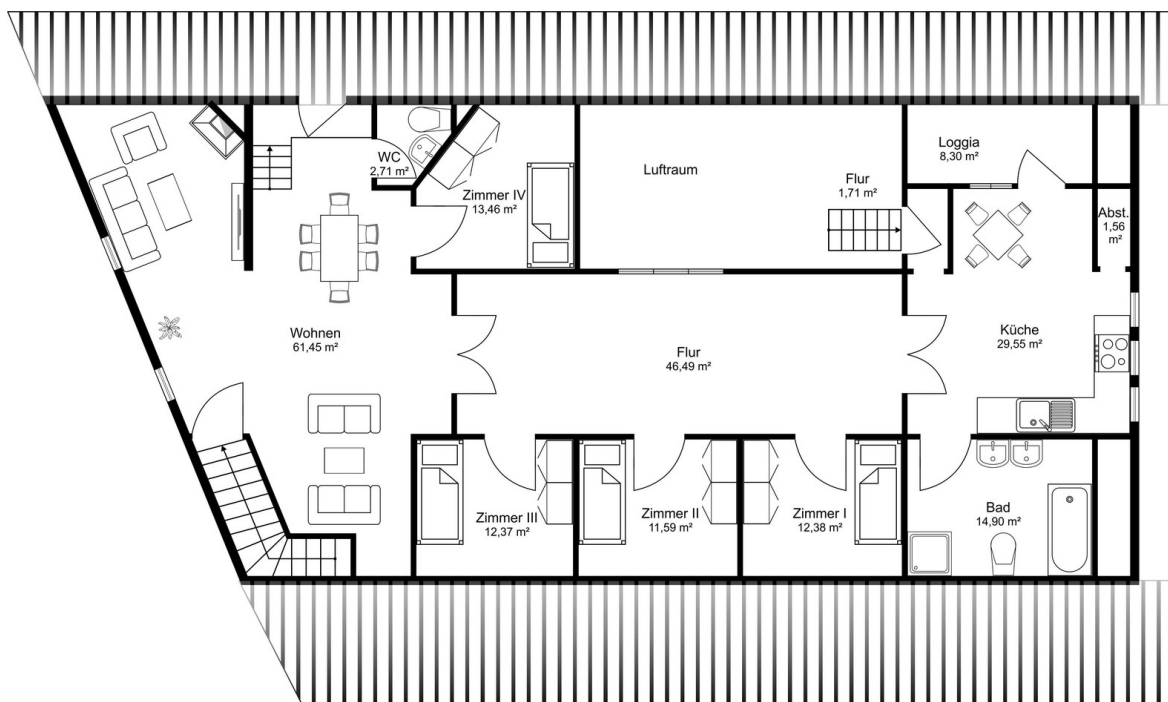
# Exposé - Galerie



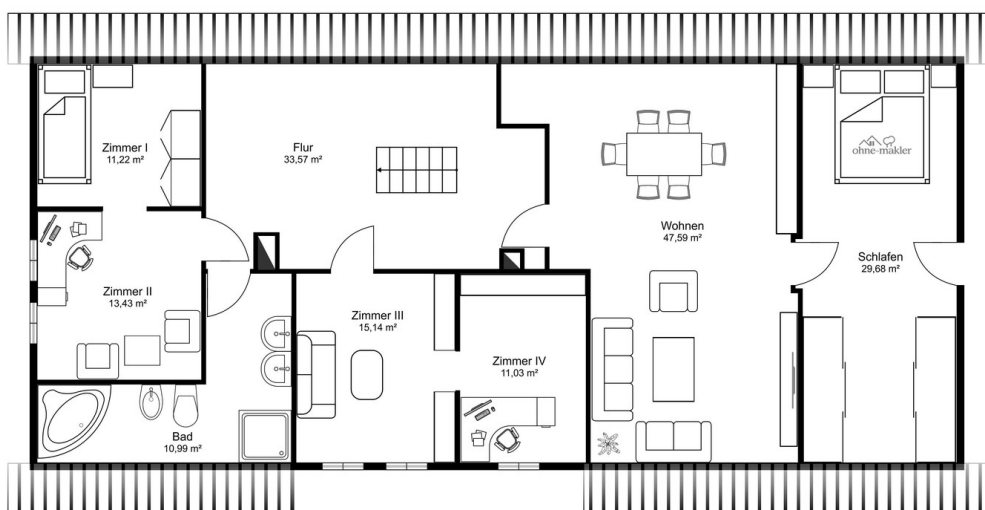
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



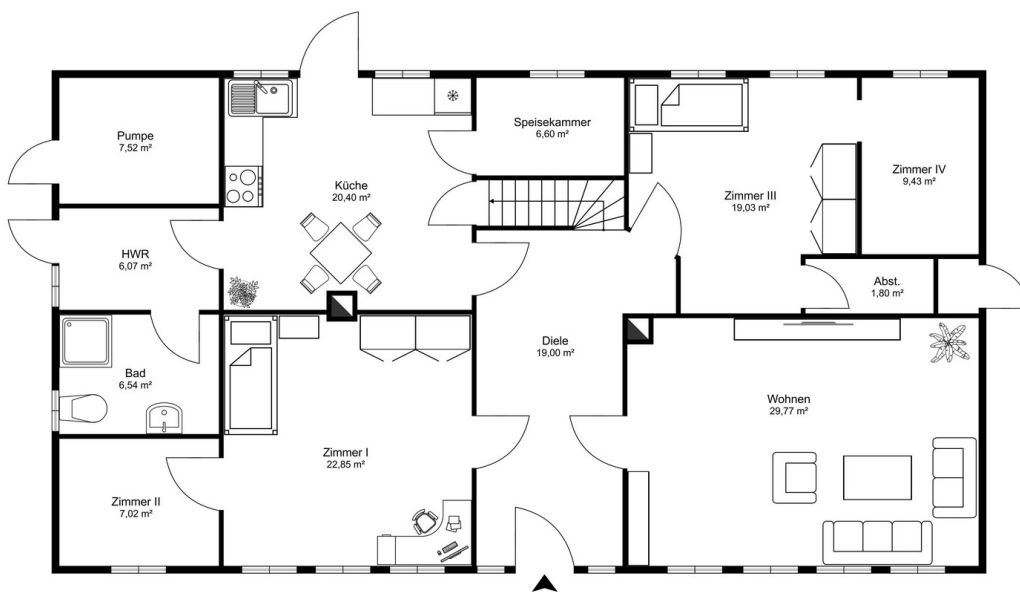
Ostflügel



Haupthaus Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Haupthaus Erdgeschoss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 08.08.2031

Registriernummer: NI-2021-003754618

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau		
Adresse	Im Sandberg 2 29485 Lemgow OT Schletau		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1920 (genaues Baujahr unbekannt)		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1999		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	1.500,1 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie	Verwendung:	Brauchwassererzeugung
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	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 <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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)

Jörn Rademacher  
Gebäudeenergieberater im Handwerk  
Stettiner Straße 6  
29439 Lüchow (Wendland)



09.08.2021

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

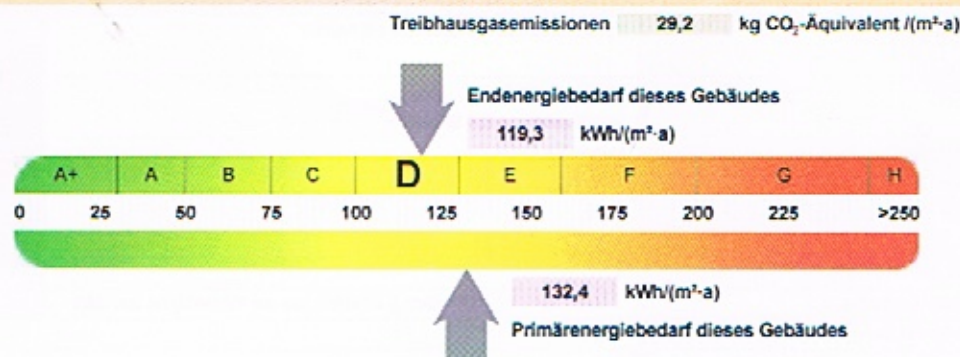
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2021-003754618

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 132,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>v</sub>'

Ist-Wert 0,48 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·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]

119,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 <sup>4</sup>



## 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 Bedarfswerteder Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>v</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2021-003754618

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



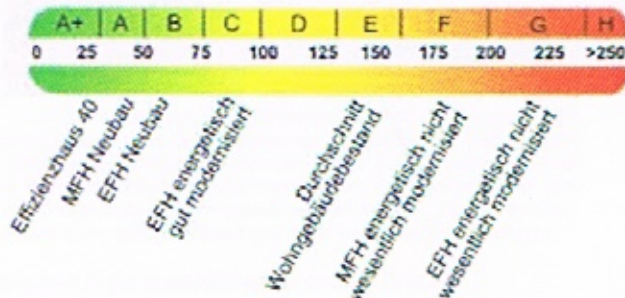
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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<sub>0</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus