

# Exposé

## Einfamilienhaus in Tosterglope

**Modernisierter Wohnsitz oder Ferienhaus provisionsfrei  
von Privat**



Objekt-Nr. **OM-348078**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Regina Niklass

Am Rosengarten 4  
21371 Tosterglope  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.401,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser schönes, modernisiertes Einfamilienhaus auf 1400 qm Grundstück.

Das Haus hat 6 Zimmer. Im Erdgeschoss gibt es ein großes Schlafzimmer, ein Bad mit Platz für eine Sauna, Gäste-WC, Küche, Esszimmer und ein großes Wohnzimmer mit anschließendem Kaminzimmer. Die Decken im Wohnzimmer, Kaminzimmer und Schlafzimmer sind aus weiß lackiertem Holz.

Im Dachgeschoss haben wir 3 weitere Zimmer, ein Gäste-WC und eine praktische Abstellkammer. Das größte Zimmer im Dachgeschoss hat Zugang zum verglasten Balkon (Wintergarten) mit großer Schiebetür, ausgerichtet nach Westen.

Die Fenster im Erdgeschoss haben elektrische Außenrolläden.

Ungefähr 16 qm unserer ca 50 qm großen Südterrasse sind überdacht.

Es gibt ein separates Garagengebäude mit Hauswirtschaftsraum/ Werkstatt. Außerdem 4 Holzhäuschen für den Holzvorrat, Gartengeräte, Gartenmaschinen und Fahrräder.

Unser Haus wurde 1975 in folgender Bauweise gebaut:

Mauerwerk: Ytong mit Verblendmauerwerk (Klinker)

Dach : Betonpfannen. Das Dach ist gedämmt mit Zwischensparren-Dämmung

Wir sind 2010 eingezogen und haben seitdem vieles modernisiert:

Fenster und Haustür in Echtholz (Meranti), Wärmedämmglas Ug=1,1 (2014, 2015)

Zimmertüren im Erdgeschoss (2020)

Bodenbeläge im Erdgeschoss mit Buchenparkett erneuert (2010)

Bodenbeläge im Dachgeschoss mit Ahornparkett erneuert (2010)

Neues Badezimmer als Duschbad mit Platz für Sauna oder Fitnessgeräte.

Gäste-WC im Erdgeschoss und Gäste-WC im Dachgeschoss erneuert

Elektrogeräte in der Küche ersetzt (Miele-Induktionskochfeld, Neff Backofen mit Selbstreinigungsfunktion, Miele Geschirrspüler, Liebherr Kühlschrank)

Neue Gasheizung Weisshaupt Gas-Brennwertgerät (2019)

Durchlauferhitzer für Warmwasser (2023)

Kaminkassette (2012)

Innenbeschichtung der Regenrinnen (2024)

Unser Gasverbrauch beträgt ca 17.000 kWh jährlich, dafür zahlen wir ca 2200 €.

Wir haben einen Energiebedarfsausweis, der bei Besichtigung eingesehen werden kann.

Er besagt: Endenergiebedarf: 155,41 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Unser Haus liegt sehr ruhig an einer Sackgasse. Eine HVV-Bushaltestelle ist ca 200m entfernt.

Einen Kindergarten gibt es 4 km entfernt in Tosterglope. Zur Grund- und Oberschule fahren die Kinder per Bus nach Dahlenburg. Ein Gymnasium gibt es in Bleckede.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Im Schnee

# Exposé - Galerie



Nordseite



U-förmige Küche

# Exposé - Galerie



Miele Geschirrspüler



# Exposé - Galerie



Indirekte Beleuchtung



Balkon mit Schiebetür

# Exposé - Galerie



Nordseite



Balkon zum Westen

# Exposé - Galerie



Garage mit Nebenraum



Blick aus dem Küchenfenster

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC im Erdgeschoss



Duschbad Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer Obergeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Esszimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Südterrasse mit Außenkamin



Pavillon in der Abendsonne

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

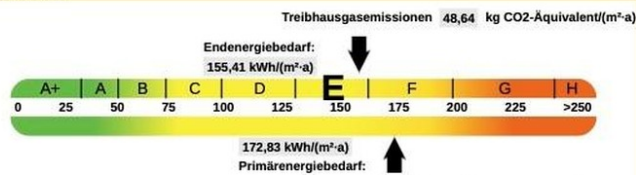
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-005583318

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

##### Primärenergiebedarf

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

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>2</sup>

Ist-Wert 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)

155,41 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

- Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser
- Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG
- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungssituationen nach § 71 Absatz 1 a, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis 71c GEG<sup>4</sup>
- Hausübergabestation (Wärmepumpe) (§ 71 b)
  - Wärmepumpe (§ 71 c)
  - Stromerzeugung (§ 71 d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71 e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71 f, g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
  - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG<sup>5</sup>

Anteil der Wärmebereitstellung Anteil EE der Anteil EE aller Anlagen

Art der erneuerbaren Energie Einzelanlage

Summe #:

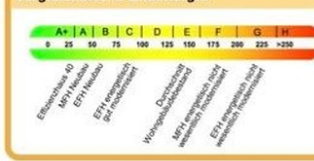
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>6</sup>

Art der erneuerbaren Energie Anteil EE<sup>7</sup>

Summe #:

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

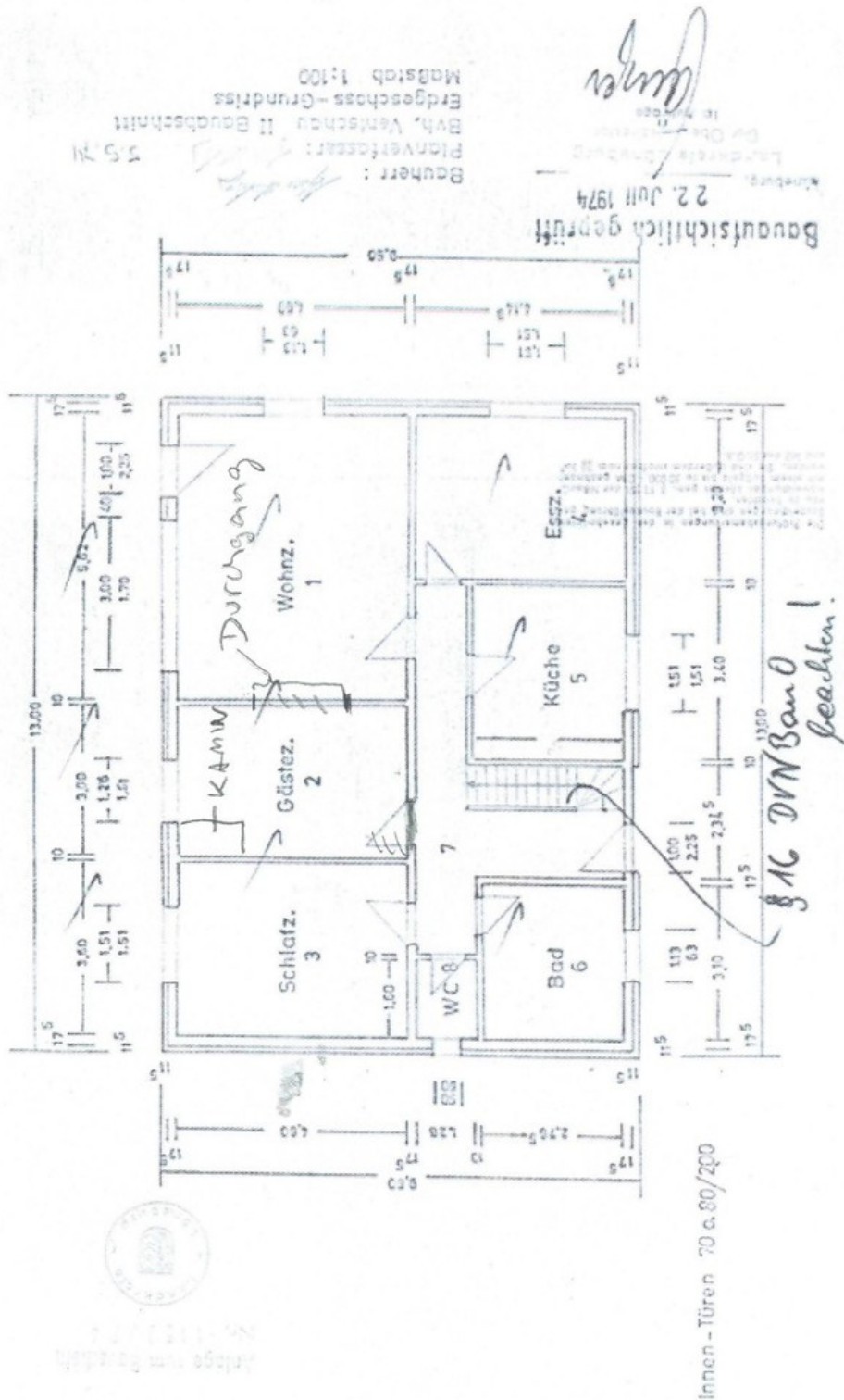
Das GEG läßt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>N</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 des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Über-gangregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Energieausweis

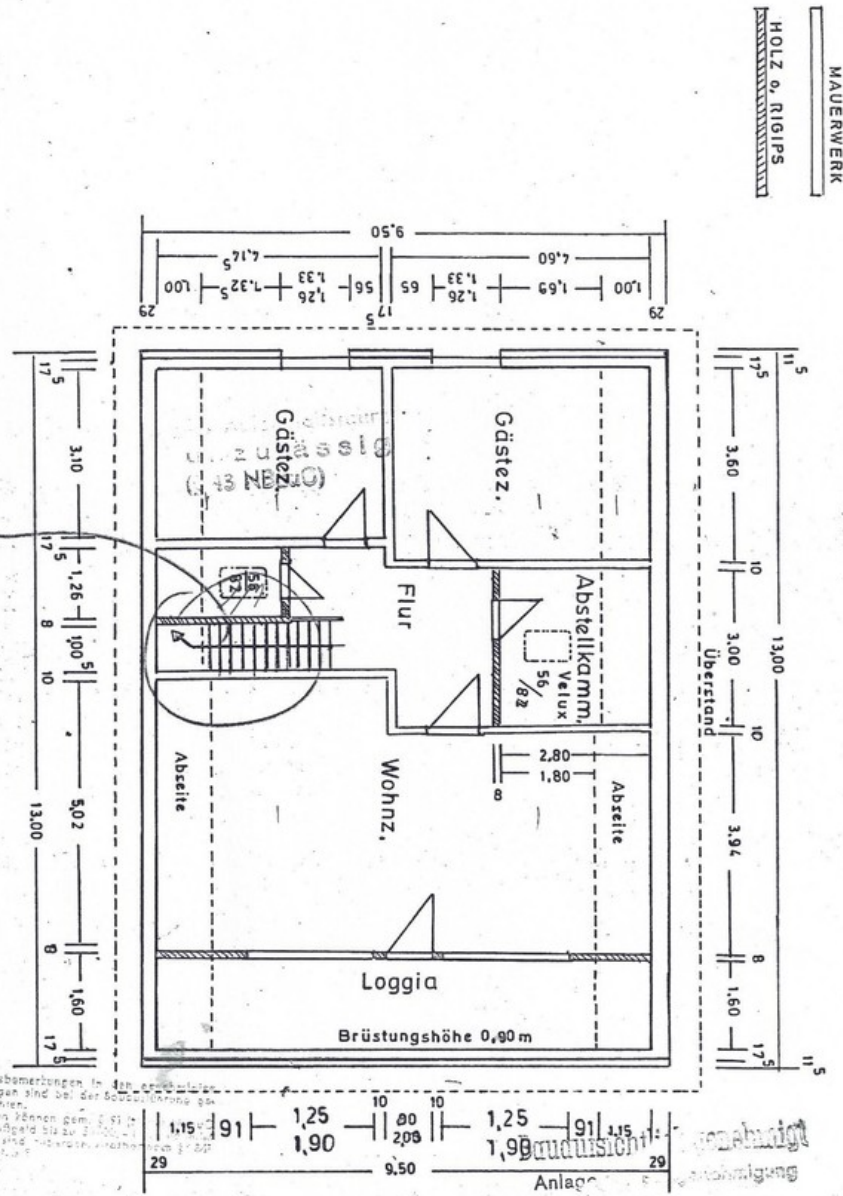
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

*Siehe Detail.*



Amt 63

In bauordnungrechtlicher/hochbau-  
technischer Hinsicht genehmigt

Lsg. dat. 4. Juli 1976

*Teußer*

Lüneburg  
Bauamtsdirektor

Bauherr: *H. W. W. W.*  
Planverfasser: *H. W. W. W.*  
Bvh. Ventschau. II Bauabschnitt  
Dachgeschoss  
Maßstab 1:100

Grundriss Obergeschoss