

Exposé

Wohnung in Hannover

Moderne 3-Zimmer-Smart Home-Wohnung mit Außenstellplatz



Objekt-Nr. OM-373851

Wohnung

Verkauf: **264.000 €**

Ansprechpartner:
Sezer Ceylan

30453 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	76,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Hausgeld mtl.	245 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Smart-Home und Außenstellplatz – 76 m² in Hannover-Ahlem

Ausstattung

3 großzügige Zimmer mit idealem Schnitt für Wohnen, Schlafen und Arbeiten

Gehobene Ausstattung mit edlem Bodenbelag, modernen Türen und klarer Raumgestaltung

Moderne Einbauküche mit allen wichtigen Geräten – direkt einziehen und losleben

eingebaute elektrische Rollläden

Smart-Home-Schalter für Licht & Technik – bequem und zeitgemäß steuerbar

Heller Balkon mit Platz für Tisch und Stühle – perfekt für den Feierabend

Tageslichtbad mit großem Fenster und moderner Ausstattung

2. Etage – angenehm hell und ruhig gelegen

Keller-/Abstellraum sowie Trockenraum

3 PKW Stellplätze am Haus.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, smarte Technik und ruhige Lage in einer der gefragtesten Wohngegenden Hannovers. Ideal für alle, die stilvoll wohnen möchten – ohne Kompromisse.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Ihre Vorteile:

- Provisionsfrei - direkt vom Eigentümer
- hohe Rücklagen vorhanden
- Ruhige Lage mit bester Anbindung

Lage

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 76 m² befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Stadtteil Hannover-Ahlem. Die Wohnung bietet modernen Wohnkomfort mit hochwertigen Details – ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit gehobenem Anspruch.

Ahlem bietet die perfekte Mischung aus Stadt und Natur. In wenigen Minuten erreichen Sie die Innenstadt per Stadtbahn (Linie 10), Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote. Spaziergänge ins Grüne oder entspannte Abende auf dem Balkon – hier ist beides möglich.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	133,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



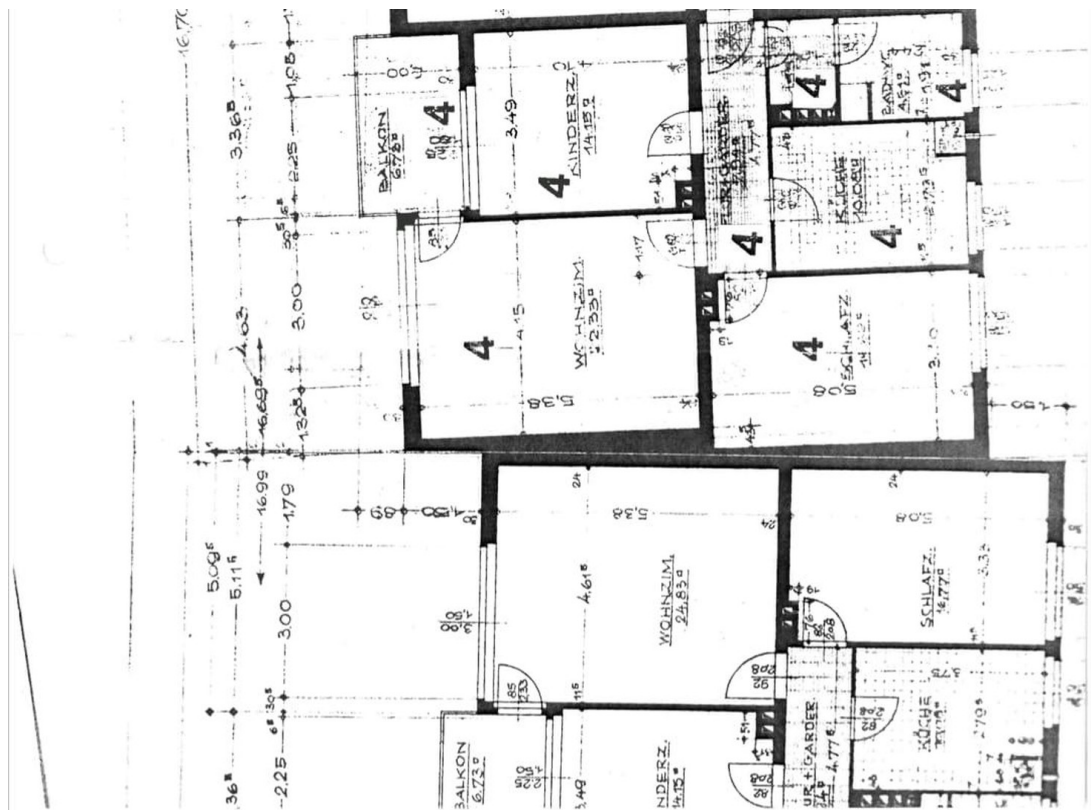
Flur

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 18.12.2023

Ausweis-Nr.: 72615

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Liegenschaftsnummer	2718815	
Adresse	Am Lebersood 1 30453 Hannover	
Kundennummer	4538902	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1960	
Baujahr Anlagentechnik	2001	
Anzahl Wohnungen	9	
Gebäudenutzfläche (A _N)	705,36	
Erneuerbare Energien	Nicht vorhanden	
Lüftung	Nicht vorhanden	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" 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 standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 3**).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.
☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

BRUNATA Wärmemesser-Gesellschaft
Schultheiss GmbH + Co.
i.A. Bernhard Mundry
Dipl. Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Str. 2
50354 Hürth

Unterschrift des Ausstellers



19.12.2013

Datum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes (Lg.-Nr.: 2718815)

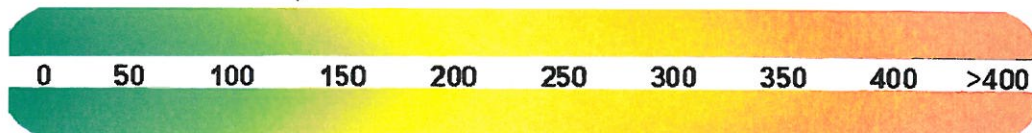
Ausweis-Nr.: 72615

Adresse: Am Lebersood 1, 30453 Hannover

2

Energieverbrauchskennwert

↓ Dieses Gebäude:
130 kWh/(m²·a)



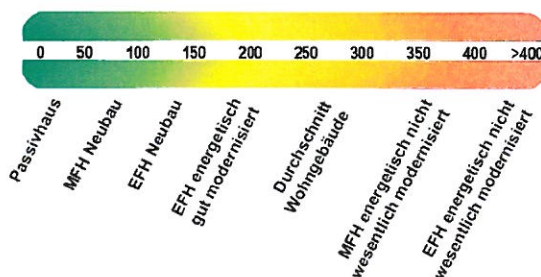
Energieverbrauch für Warmwasser: ☐ enthalten ☒ nicht enthalten

☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas in kWh	01.01.2012	31.12.2012	90759	—	1,11	143	—	143
Erdgas in kWh	01.01.2011	31.12.2011	75886	—	1,22	131	—	131
Erdgas in kWh	01.01.2010	31.12.2010	84919	—	0,97	117	—	117
Durchschnitt								130

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

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

1)

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach EnEV. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes kann insbesondere wegen sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert abweichen.

1) EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

3

Gebäudenutzfläche(A_N) - Seite 1

Die Gebäudenutzfläche wird mit einem in der Energieeinsparverordnung festgelegten Umrechnungsfaktor über die Wohnfläche ermittelt. Dieser Umrechnungsfaktor beträgt - je nach Gebäude - 1,2 oder 1,35. Die Gebäudenutzfläche ist daher immer größer als die Wohnfläche.

Klimafaktor - Seite 2

Der Klimafaktor ist ein vom Deutschen Wetterdienst angegebener Wert. Dabei wird der Standort des Gebäudes einer hauptamtlichen Wetterstation zugewiesen und für die entsprechenden Zeiträume der Klimafaktor ermittelt und monatlich aktualisiert. Mit dem so ermittelten Klimafaktor werden die Heizenergieverbräuche multipliziert. Dieser kann zwischen den verschiedenen Abrechnungszeiträumen - je nach Witterung - stark abweichen.

Zeitliche Bereinigung - Seite 2

Weicht der Abrechnungszeitraum, für den die Verbräuche vorliegen, von einem vollen Jahr ab, werden die Verbräuche zeitlich bereinigt. D.h. diese werden bei kürzeren oder längeren Abrechnungszeiträumen auf 365 Tage umgerechnet.

Energieverbrauchskennwert - Seite 2

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserverbräuchen nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist von der Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte und beziehen sich auf Quadratmeter Gebäudenutzfläche (s. oben). Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohnungen und Gewerbe in einem Gebäude) beziehen sich die Energieverbrauchsdaten lediglich auf alle Wohnungen.

Über Klimafaktoren (s. oben) wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes.

Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den zukünftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen.

Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie, dass sich abhängig vom Energieverbrauchsverhalten der Nutzer im Vergleich von bedarfs- und verbrauchsorientiertem Energieausweis Abweichungen ergeben können. Dies kann dazu führen, dass der Energieverbrauchskennwert im Vergleich zum Energiebedarfskennwert günstiger oder gegebenenfalls ungünstiger ausfallen kann.

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude (Lg-Nr.: 2718815)

Ausweis-Nr.: 72615

Adresse Am Lebersood 1
30453 Hannover

Hauptnutzung /
Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☒ möglich

☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Außenwand	
2	Fenster	
3	Oberste Geschosßdecke / Dach	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, eine Erhöhung der Dämmdicke für eine mögliche energetische Verbesserung zu überprüfen.
4	Unterer Gebäudeabschluß / Kellerdecke	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, eine Erhöhung der Dämmdicke für eine mögliche energetische Verbesserung zu überprüfen.
5	Heizung	Einsparpotenziale liegen oft in: hydraulischer Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.
6	Energieverbrauchskennwert	
<input type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt		

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.


Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller

BRUNATA Wärmemesser-Gesellschaft
Schultheiss GmbH + Co.
i.A. Bernhard Mundry
Dipl. Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Str. 2
50354 Hürth

Unterschrift des Ausstellers



19.12.2013

Datum

Unterschrift des Ausstellers