

Exposé

Reihenendhaus in Lehrte

Energieeffizientes Reihenendhaus mit PV-Anlage, Wärmepumpe und Wellnessbereich



Objekt-Nr. OM-380216

Reihenendhaus

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Ina Eberhart

31275 Lehrte
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	335,00 m²	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	130,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	30,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses ruhig gelegene und sehr gepflegte 2½-geschossige Reihenendhaus wurde im Jahr 2023 umfassend energetisch saniert. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden eine Photovoltaikanlage mit Speicher, eine Luft-Wärmepumpe, eine Hybrid-Heizungsanlage sowie eine Wallbox installiert. Durch die energetische Sanierung fallen sehr geringe Nebenkosten an: Der Strom wird über die Photovoltaikanlage erzeugt und teilweise ins Netz eingespeist. Die Wärmepumpe deckt nahezu den gesamten Heizbedarf ab, sodass der Gasverbrauch auf ein Minimum reduziert wird. Die Hybridheizung mit Gas dient lediglich als Ergänzung, falls es für die Wärmepumpe zu kalt ist – ein Umstand, der nur äußerst selten eintritt. Es liegt ein Energieausweis der Klasse A-B vor.

Ebenfalls 2023 wurde eine neue, hochwertige Einbauküche im Landhausstil eingebaut. Das Haus wurde fortlaufend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. 2013 wurden neue Velux-Dachfenster installiert, während das Badezimmer im Obergeschoss aus dem Jahr 1991 stammt und mit einer Dusche ohne Badewanne ausgestattet ist. Im Erdgeschoss steht zudem ein Gäste-WC zur Verfügung.

Der Garten verfügt seit 2021 über eine Fass-Sauna und eine Gartendusche. Zur Bewässerung kann Wasser aus einem Regenwasserschacht im Garten genutzt werden. Der Keller besteht aus einer Betonwanne und ist vollständig wasserdicht. Weitere Abstellflächen befinden sich auf dem Dachboden über dem ausgebauten Dachgeschoss, der jedoch nicht gedämmt ist. Im gesamten Haus wurden Laminat, Vinylboden in Holzoptik oder Fliesen verlegt. Die Terrasse ist mit Holzfliesen gestaltet und lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein.

Ausstattung

-Ruhig gelegenes, sehr gepflegtes 2½-geschossiges Reihenendhaus

-Regelmäßig modernisiert

Energetische Sanierung (2023)

-Photovoltaikanlage mit Speicher

- Luft-Wärmepumpe

- Hybrid-Heizungsanlage (Gas nur selten in Betrieb, als Ergänzung bei sehr niedrigen Temperaturen)

- Wallbox für Elektrofahrzeuge

- Hydraulischer Abgleich der Heizkörper

- Sehr geringe Nebenkosten

- Stromerzeugung über PV, teilweise Einspeisung ins Netz

- Energieausweis: Klasse A-B

-2023: Neue, hochwertige Einbauküche im Landhausstil

-2013: Neue Velux-Dachfenster

-Badezimmer im OG (Bj. 1991) mit Dusche, ohne Badewanne

-Gäste-WC im EG

-Böden: Laminat, Vinylboden in Holzoptik oder Fliesen im gesamten Haus

-Zusätzlicher Stauraum im Dachboden über dem ausgebauten Dachgeschoss (nicht gedämmt)

Außenbereich & Wellness

-2021: Fass-Sauna im Garten

- Gartendusche
- Terrasse mit Holzfliesen
- Regenwasserschacht zur Gartenbewässerung
- Keller
- Ausführung als Betonwanne, vollständig wasserdicht

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Durch die energetische Sanierung fallen sehr geringe Nebenkosten an. Der Strom wird über PV generiert und teilweise eingespeist. Die Wärmepumpe ersetzt fast gänzlich den Gasverbrauch. Die Hybridheizung mit Gas wird selten benötigt und dient lediglich als Ergänzung, falls es für die Wärmepumpe zu kalt ist. Dies kommt äußerst selten vor. Es gibt einen Energieausweis (A-B). Das Wasser zum Gießen kann aus einem Regenwasserschacht im Garten gewonnen werden.

Lage

Das REH liegt in Lehrte-Hämelerwald Süd in der östlichen Region Hannover, in einer verkehrsberuhigten Zone mit einer Sackgasse. Im Ort sind alle notwendigen Infrastrukturen wie Arzt, Apotheke Kita, Grundschule, IGS, Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Hämelerwald liegt direkt an der Autobahn A2 und hat eine sehr gute Bahnverbindung Richtung Hannover und Braunschweig. Der nahegelegene Wald und der Waldsee bieten hervorragende Erholungsmöglichkeiten, es gibt einen Sport- und einen Tennisverein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,99 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 01.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer ² NI-2023-04581283 (oder „Registriernummer wurde beantragt am...“) 2

Energiebedarf Treibhausgasemissionen 39,76 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 57,99 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 127,78 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf (ist-Wert) 127,78 kWh/(m²a) Anforderungswert 103,78 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HF (ist-Wert) 0,76 W/(m²K) Anforderungswert 0,45 W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten ☒ vereinfacht nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 57,99 kWh/(m²a) [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

Art: Deckungsanteil: %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs 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 ⁴

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienteste 40 kWh/(m²a) EPH Neubau EPH Modernisiert

Deutscher Durchschnitt 100 kWh/(m²a)

Mit Energieausweis nach § 10 Absatz 2 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 57,99 kWh/(m²a)

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 Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Abs. 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 01.08.2020

Gebäude Registriernummer ² NI-2023-04581283 1

Gültig bis: 08.06.2033

Gebäudetyp	Reiheneckhaus
Adresse	Schneebühlweg, 2, 31275 Lehrte
Gebäudejahr ¹	Gesamt 1991
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	2023
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (AN)	186,24 m ² <input type="checkbox"/> nach § 62 GEG aus Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ¹	Strom
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ¹	Strom
Erneuerbare Energien	Art: Solaranlage Verwendung: Wärmepumpe und Wärmespeicher
Art der Lüftung ¹	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schraffung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ¹	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geleitetes Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionsschlichte Klimaanlage ¹	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input checked="" 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 der EN 15502, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller **Harsche-Energieberatung**
Inh. Roland Harsche
(Energieberater)
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

08.06.2023
Ausstellungsdatum

Roland Harsche
Roland Harsche
Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

