

# Exposé

## Einfamilienhaus in Niedersachsen - Osterode am Harz Großes Wohnhaus mit Potential der Umgestaltung - bis zu 3 Whg. - möglich.



Objekt-Nr. OM-387623

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **379.000 €**

Telefon: 05835 9671660  
Mobil: 0175 2456390

Kapellenweg 26  
37520 Niedersachsen - Osterode am Harz  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.397,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	315,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	209,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großes Wohnhaus / 2 Familie-Haus / Wohn- u. Geschäftshaus

Das Objekt wurde 1966 als EFH geplant, 1973 wurde das DG kompl ausgebaut, 1976 die Garage verlängert, 1994 wurde über den ehem. Balkon ein Wintergarten angebaut mit einer integr. Treppe die in den Garten führt.

Im Jahr 1989 wurden die Leitungen erneuert auf 3-adrig und 1995 wurde das Heizungssystem von Öl auf Gas umgestellt. Dabei wurden die Öltanks entfernt der Heizungskeller wurde dadurch zu einem großen Bastel und Hobbyraum. Die aktuelle Gas-Brennwertheizung mit Wasserspeicher ist von 2001 lt. Typenschild.

Das Haus sieht von vorne klein und gemütlich aus - steht jedoch an einer Hanglage so, dass es 3 volle Geschosse gibt, d.h. das Objekt hat eine Geschossfläche von 524 m<sup>2</sup> und ist somit sehr groß - selbst die Kellerräume sind bis auf den Vorratsraum und die Sauna mit großen Fenstern und somit mit Tageslicht.

Das Haus hat ein zweischaliges Mauerwerk, überwiegend Satteldach - teilweise Walmdach, übl. Dachbetonsteine, Bauj.-typ. gedämmt. Holz-Fenster doppeltvergl. m. innenliegenden Sprossen. Im DG - Leichtbauwände umgestaltungsfreundlich. Holz-Zimmertüren, Betontreppen mit Natursteinstufen, Sanitäreinrichtungen Villory-u.Boch EG Bad mit Wirlpoolwanne, Dusche, WC und Waschtisch. Im DG, OG und UG mit Gäste-WC, Sauna und Solarium. Vaillant-Gasbrennwertheizung mit Warmwasserspeicher, im Wohnzi. - offener Kamin, im Hauswirtschaftsraum eine Ofenhexe. Hörmann Garagentor uns Einfahrtstor (Doppel-Schwing-Flügel) beides elektrisch mit Sensor. Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

### Raumaufteilung

OG - Schlafzimmer, großer Mehrzweckraum, Chef-Büro, Nähzimmer, WC und 1 Durchgangszimmer, Flur, zwei Dachkammern / Stauraum und zwei kleine Dachbodenflächen eher als Revisionsöffnung.

EG- sehr große Flurabschnitte die den geschäftl. Bereich mit dem Privatbereich trennen. Gäste-WC, Schlafzimmer, Zimmer Kind1 und Kind2, Badezimmer - mit Dusche, Wirlpool, Waschtisch und WC, Wohnzimmer mit Kamin, Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten, Küche, Abstellraum,

UG - 3 Flurbereiche die privat u. geschäftlich sich trennen lassen. 1 Bauernstube (Gastraum für 30 - 50 Per.), Mehrzweckraum ehem Pausraum, Sauna, Solarium, Dusche und WC, Vorratsraum, Waschküche/Hauswirtschaftsraum mit Ofenhexe, Heizungskeller und Bastelraum in dem u.a. Tischtennis gespielt wurde. Die Flurbereiche wurden teilw. als Buffetraum genutzt. Zugang zum Garten mit Teich und gepflasterten Wegen.

Die Wege ermöglichen ein Rundgang durch den Garten ohne einen Weg doppelt zu gehen. Es befindet sich auch eine gepflasterte Fläche als Schachbrett.

Der Baumbestand ist teilweise von 1965 - davon sind unter anderem Obstbäume die leckere Früchte tragen.

Der Garten war als Bauerngarten angelegt - ein Bereich des Gartens ist für einen Selbstversorgerbereich angelegt - dort hat ua. auch ein größeres Gewächshaus platz.

Die Nachbarn sind freundlich und umgänglich - wenn Nachbarschaftshilfe erforderlich ist, kann man diese wenn gewünscht ist erfahren.

Die Immobilie wurde als Wohnhaus mit 3 Kindern und einem Immobilienbüro genutzt bis es zu klein war - dann ist das Ing.-Büro in die Nachbarschaft gezogen.

Im Vorgarten befindet sich ein sher großer Findling, der seine besondere Geschichte mit sich bringt.

## Ausstattung

Eintragungen im Grundbuch Abteilung II sind keine enthalten. Das Baulastenverzeichnis ist ohne Eintragungen oder Hinweise. Es wurde beim Landkreis Göttingen über die Stadt Osterode am Harz das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen. Es liegen keine Wohn- und mietrechtlichen Bindungen vor. 1

Im Garten befindet sich ein Geräteschuppen mit Stromanschluss - für diesen ist keine baugenehmigung aufgrund der Größe erforderlich. Im Garten selbst sind Anschlussstellen für Stromversorgung - gesondert einschaltbar.

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden der Bauakte entnommen, und durch die örtlichen Gegebenheiten ergänzt. Das Objekt ist das Elternhaus des Sachverständigen somit hinreichend aus der Kindheit und Jugend bekannt.

Die technische Ausstattung ist baujahrstypisch, wie Steckdosen und Lichtauslässen, sowie Alarmanlage. Im Untergeschoss befindet sich eine fest eingebaute Schweden-Sauna sowie ein Klags-Infrarot-Solariumliege nebst Dusche und WC.

Mit dem Wintergartenanbau wurde der ehemalige Balkon mit einbezogen. Es führt eine Treppe mit Vollholzstufen und Glasreihing in den Garten. Die Tür zum Garten ist eine zweiflügelige Flügeltür über diese die Terrassen im Garten erreichbar sind. Sowohl der Balkon im Wintergarten als auch der untere Bereich des Wintergartens lädt zum verweilen ein. Tische und Stühle für mehrere Personen haben dort Platz.

Der Wintergarten ist vom Wohnhaus über eine typische Balkontür vom Esszimmerbereich begehbar.

Das Untergeschoss ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe über eine Tür zugänglich.

Von dort aus ist es ein kurzer Weg zu den Räumlichkeiten wie zB. die Bauernstube welche bisher für Familienfeste und Firmenfeste genutzt wurde.

Der Haupteingang zum Haus ist über 3 Stufen und einem Podest vor der Eingangstür erreichbar.

Aufgrund dieser Gestaltung der Eingänge ist das Haus über drei Zugänge zugänglich.

Die Dachgaube hat einen Stauraum von 15 m<sup>2</sup>.

Baumängel: kleine Spannungsrisse Risse die beim Dachausbau entstanden sind. Die Elektrischen Leitungen, sowie Wasser und Abwasser sind stets gewartet worden jedoch zu überprüfen und ggf. zu sanieren.

Beim Einbau des Wirlpools und der Erneuerung des Badezimmers wurden bereits einige Leitungen erneuert die jedoch trotzdem überprüft werden sollten.

Die Stromverteilung ist aufgrund des Ingenieurbüros wegen der EDV auf dem laufenden gehalten worden, jedoch ist der Betrieb bereits vor über 10 Jahren altersbedingt geschlossen worden.

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieausweis vor. Dieser klassifiziert das Objekt in der Stufe G ein, was einer schlechten Energieeffizienz entspricht. Diese Einstufung ist für ein Gebäude dieser Baujahrsklasse typisch. Da das Baujahr sowohl in das Sachwert- als auch in das Vergleichswertverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf der Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführter Instandhaltung können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - bisheriges Alter 59 Jahre.

Mittlerer Modernisierungsgrad gem. Anl. 2 ImmoWertV - ergibt eine Restnutzungsdauer von 35 Jahre.

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen sachverständig nach ImmoWertverzeichnis bestimmt.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Immobilienwertermittlung wurde durch den Miterben und Miteigentümer Dipl. Ing. Dirk Scholze ermittelt. Mit mehrjähriger Berufserfahrung als Dipl.-Bauingenieur als freier Unternehmer und inzwischen als Bausachverständiger im Öffentlichen Dienst.

Bei der Ermittlung wurde aktuelle Fachsoftware verwendet sowie die rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung.

Weitere Bilder sind auf der Facebookseite - Kapellenweg 26 Osterode veröffentlicht.

[facebook.com/ScholzeHausOHA](https://facebook.com/ScholzeHausOHA)

Beim Erwerb von Bestandsgebäuden gibt es eine Staatliche Förderung für Sanierungsmaßnahmen. Je nach Einkommen gestaffelt - bis zu 10.000 € pro Kind

Für den Einbau einer Wärmepumpe gibt über die Fa. Vaillant eine Förderung bis zu 70% - neue Technik an Bestandstechnik möglich ohne Heizkörperaustausch lt. Fa. Vaillant - Homepage.

Das Objekt ist bis zu 20% nach dem Energieförderungsgesetz über die KfW-Bank förderfähig.

Im Kaufpreis enthalten - Begleitung der energetischen Maßnahmen - wenn gewünscht, da mehrjährige Berufserfahrung als Vor-Ort-Energieberater vorliegt.

## Lage

Das Objekt liegt im Ortsteil Dreilinden der Stadt Osterode am Harz am Kapellenweg, einer Anliegerstraße mit einem geringen Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Osterode beträgt etwa 2 km.

Die Verkehrsanbindung zur nächsten Fernstraße sind ca. 3/4 km zur Bundesstraße B241 und B243, welche sich in Osterode kreuzen. Anschlussstelle Seesen auf die A7 befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 21 km Entfernung über eine Schnellstraße erreichbar. Die Bushaltestellen sind ebenfalls im Umkreis von 5 Min zu Fuß.

An örtlichen Einrichtungen sind in der Nähe Allgemeinmediziner, Fachärzte, Kindergarten, Schulen sowie weiterführende Schulen, Schwimmbad, Seniorenresidenz. Aufgrund der Nähe zum Zentrum ist alles gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe ist eine Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar bestehend aus gut sortiertem Supermarkt, Getränkemarkt und Apotheke.

Aufgrund der Lage an einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist kein Verkehrslärm festzustellen.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	214,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Gebäude Rückseite

# Exposé - Galerie



Seitenansicht links vom Haus



Flur EG Blick Richtung Küche



# Exposé - Galerie



Flur EG Blick aus Kind2



Wohnzimmer - vorher m. Möbel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Kamin - offen



Wohnzimmer - vorh. v. d. Kamin



# Exposé - Galerie



Esszi. m. Dg zu Küche+Winterg



Wintergarten m. Treppe

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Waschgelegenh. im EB-Schrank

# Exposé - Galerie



Kind2 Lichtdurchflutet



Einbauschränk Kind2



# Exposé - Galerie



EB-Landhausküche (Miele)



Nähzimmer / Zugang WC im OG



# Exposé - Galerie



Nähzimmer - Gaube zur Straße



Büro GF-Leitung



Büro GF-Leitung

# Exposé - Galerie



Zeichenbüro im OG



Zeichenbüro im OG



# Exposé - Galerie



Zeichenbüro im OG



Pausraum im UG - m EB-Schrank



Pausraum m. Schwingflügelfenster

# Exposé - Galerie



Leinwand f. Filmvorf Pausraum



Bauernstube möbliert (UG)



# Exposé - Galerie



Bauernstube möbliert (UG)



Waschküche /HWR - (UG)

# Exposé - Galerie



Waschküche /HWR - UG



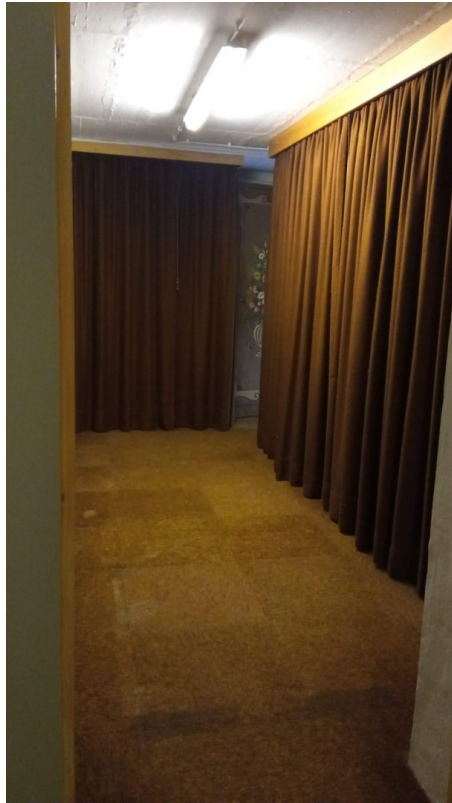
Ofenhexe im UG



Vorratsraum



# Exposé - Galerie



Vorratsraum - Durchgang



Schweden-Sauna

# Exposé - Galerie



Klafs Infrarot-Solarium



WC im UG



# Exposé - Galerie



Dusche im UG neben d. Sauna



Dachboden -neben Gäste-Schl-Zi

# Exposé - Galerie



Dachboden -neben GF-Büro



Luftbild von 1968



# Exposé - Galerie



Bild vor dem Haus - Fußweg



Impression aus d. Bauerngarten



# Exposé - Galerie



Blick auf das Igelhaus/Schuppe



Weg zum unteren Garten



Blick auf den kleine Teich



# Exposé - Galerie



Badezimmer im EG mit Wirlpool



Badezimmer im EG mit Dusche



# Exposé - Galerie



Heizungskeller - Raum teilbar



Heizungskeller - Raum teilbar

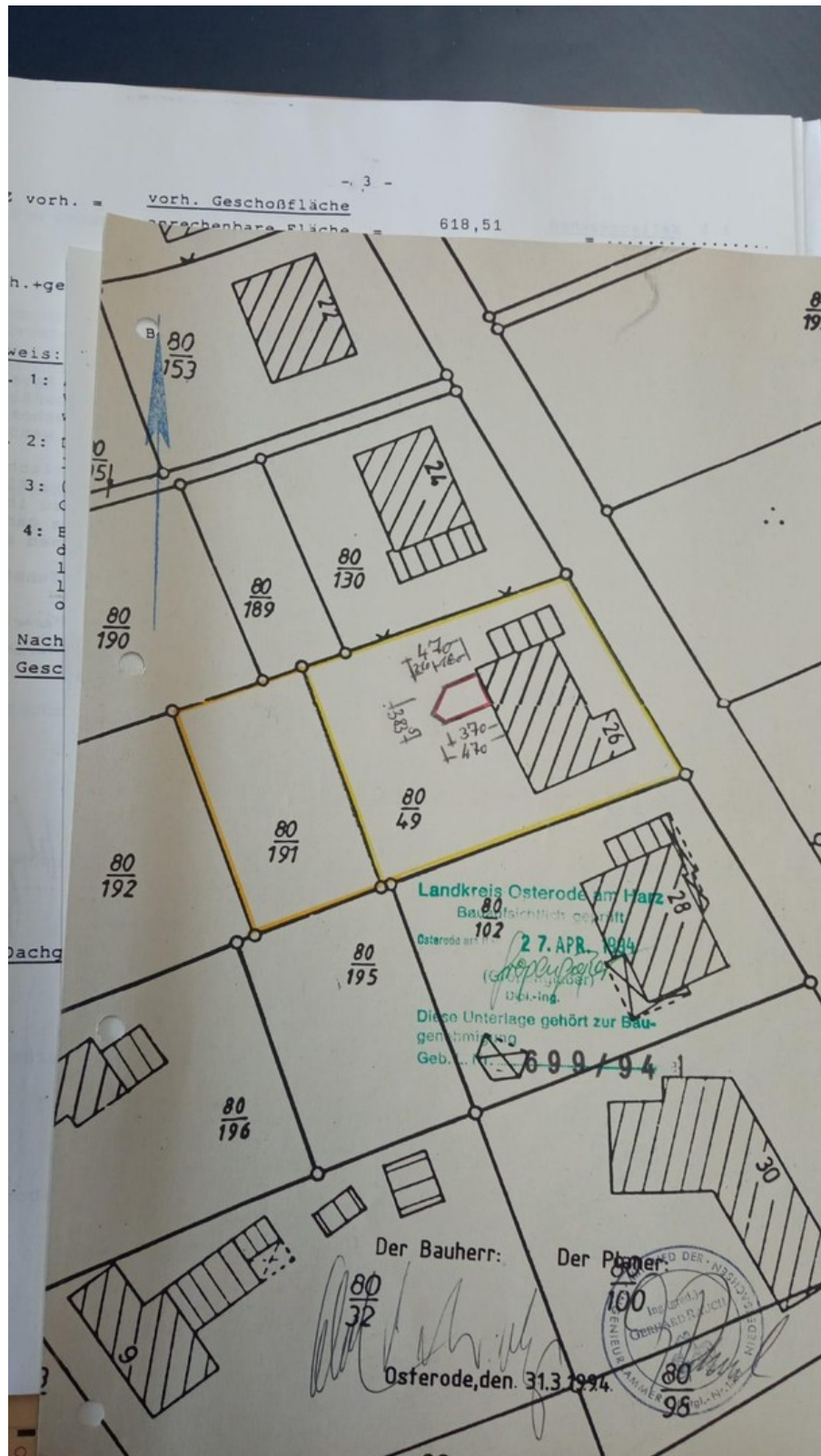
# Exposé - Galerie



Weinkeller



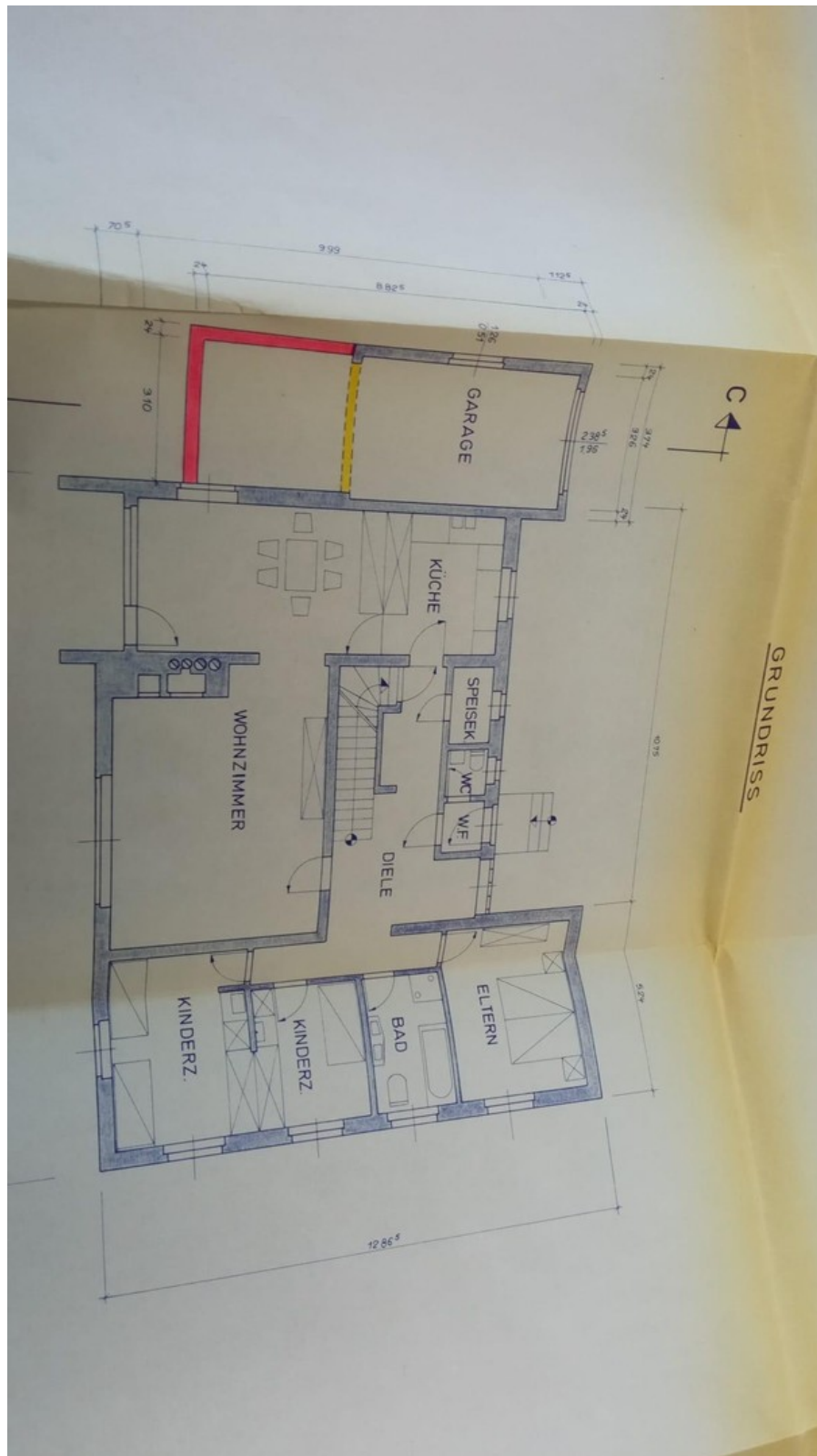
# Exposé - Grundrisse



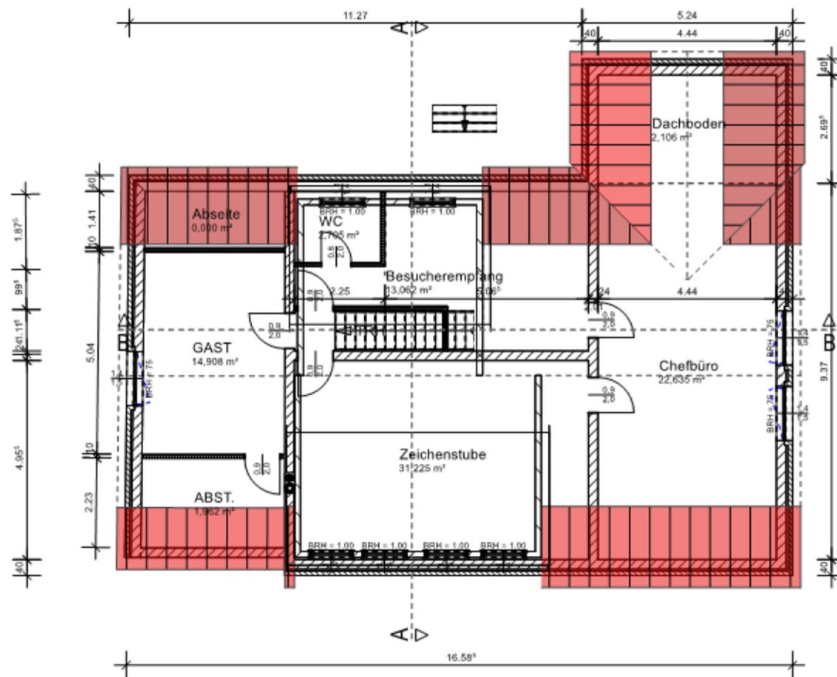
Grundstückserweiterung



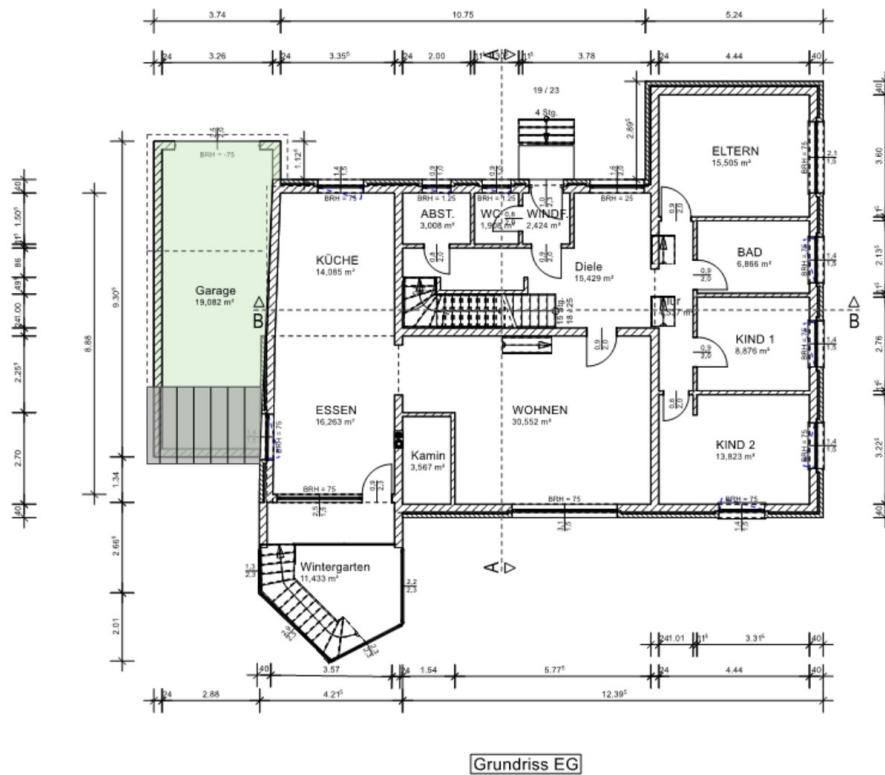
# Exposé - Grundrisse



Verlängerung der Garage

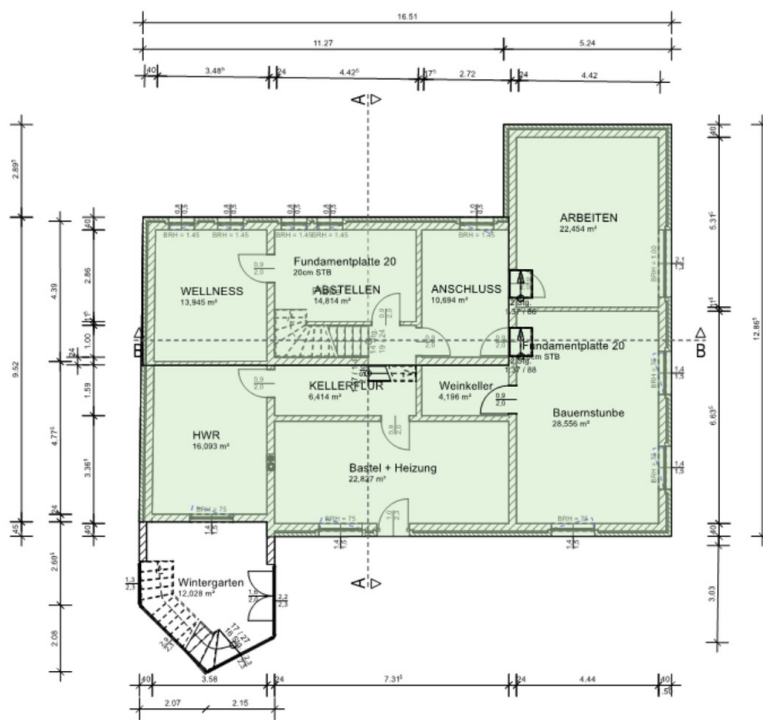


### Grundriss Dachgeschoss



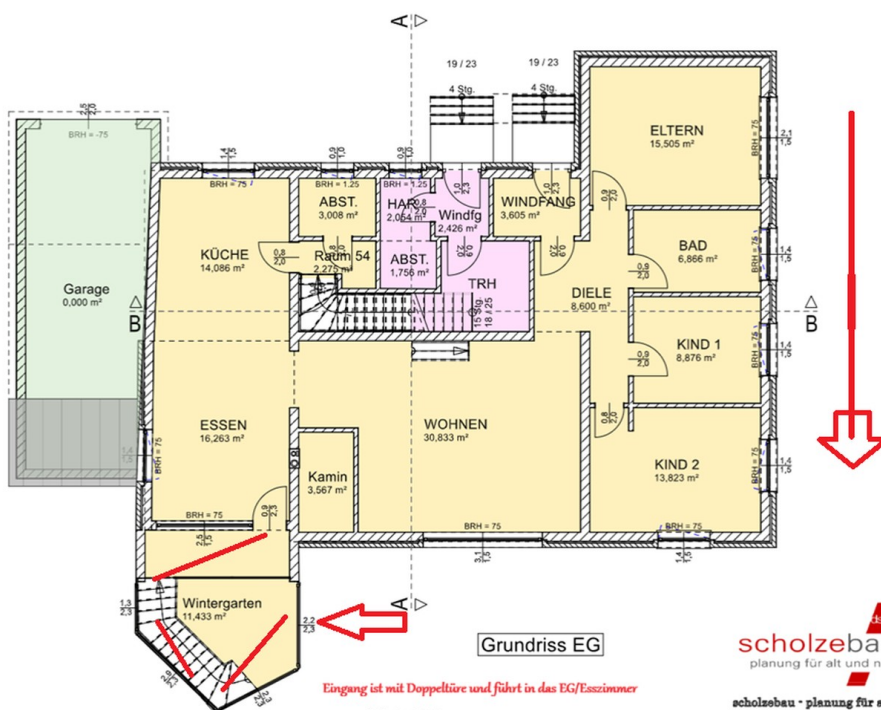
## Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss KG

Grundriss Keller/Untergeschoss



Grundriss EG

Eingang ist mit Doppeltüre und führt in das EG/Esszimmer

M 1:100

16.09.2025

BV Bauzeichnungen Elternhaus Scholze

**scholzebau**  
planung für alt und neu

scholzebau - planung für alt und neu  
Dirk Scholze, Dipl. Ing. BDB  
Betahorner Str. 42  
29399 Wahrenholz

Grundriss Teilungsentwurf

# Exposé - Anhänge

1. weitere Seiten im Exposé

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

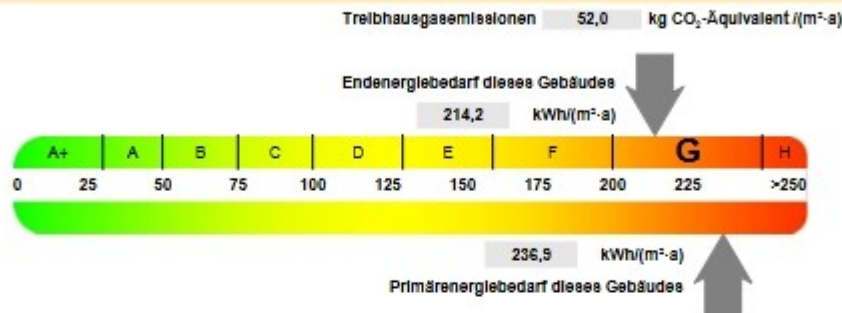
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2025-005876915

2

## Energiebedarf



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 236,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 121,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub>

Ist-Wert 1,05 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

214,2 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 Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>4</sup>

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

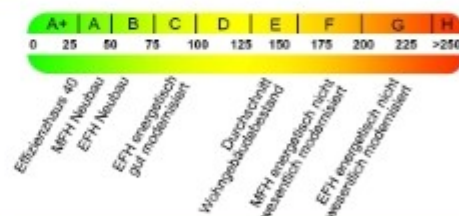
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
Summe <sup>8</sup>			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>4</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
	%
	%
	%
Summe <sup>9</sup>	%

☐ 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 Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</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> Mehrfachnennung 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 worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf