

# Exposé

**Einfamilienhaus in Nienstädt**

**Großes Wohnhaus mit toller Weitsicht im Landkreis Schaumburg.**



Objekt-Nr. OM-393785

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **519.000 €**

31688 Nienstädt  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.889,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	11,00	Carports	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	8
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in unserem modernisierten u. sanierten Wohnaus aus dem Jahr 1911.

Das Haus mit verbundenem Nebengebäude steht auf einem gepflegten Grundstück von 2889qm mit großem

Gartenteich. Nach einer umfassenden Modernisierung und Sanierung ab dem Jahr 2000

(Haustür/Fenster, Bäder, Fußböden, Treppen, Innentüren, Decken im OG isoliert/abgehängt, Buderus

Ölheizung, Speckstein-Grundofen im EG, Elektrik komplett erneuert, Eichendielen im EG,

Echtholzküche) ist unser Traumhaus entstanden. Das OG ist ausgebaut, u. kann auch als zweite

Wohneinheit genutzt werden. Weitere Ausbaureserve im OG/Dachboden. (Der Dachboden ist ebenerdig erreichbar). Am Wohnhaus befindet sich das Nebengebäude (ehemaliger Pferdestall/ Bootsschuppen)

aus den 80er Jahren. Das Nebengebäude wird zur Zeit

als Carport (vier Stellplätze) genutzt. Der ehemalige Pferdestall dient als Lager, Werkstatt u. Abstellraum.

Das Grundstück ist in leichter Hanglage u. ca. 500m vom Wald entfernt. Das Grundstück, mit unverbautem Weitblick, ist eingezäunt u. parkähnlich angelegt. Neuer u. alter Baumbestand.

Ca. 15 min. bis zur A2 u. 10 min. bis zum Bahnhof.

Das Objekt wird aus Altersgründen nach Absprache verkauft.

## Ausstattung

Glasfaseranschluß

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

In der weiteren Umgebung befinden sich:

Freie Schule Schaumburg in Stadthagen, Ganztagschule Nienstädt.

Entfernung nach Hannover ca. 45km, Minden ca. 20km,

Steinhuder Meer ca. 25km, Freibad ca. 5km, Golfplatz ca. 1km, Krankenhaus ca. 8km.

Zudem gibt es vor Ort alle notwendigen Einrichtungen.

Apotheken, Fachärztezentrum, Einkaufsmärkte etc.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	151,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



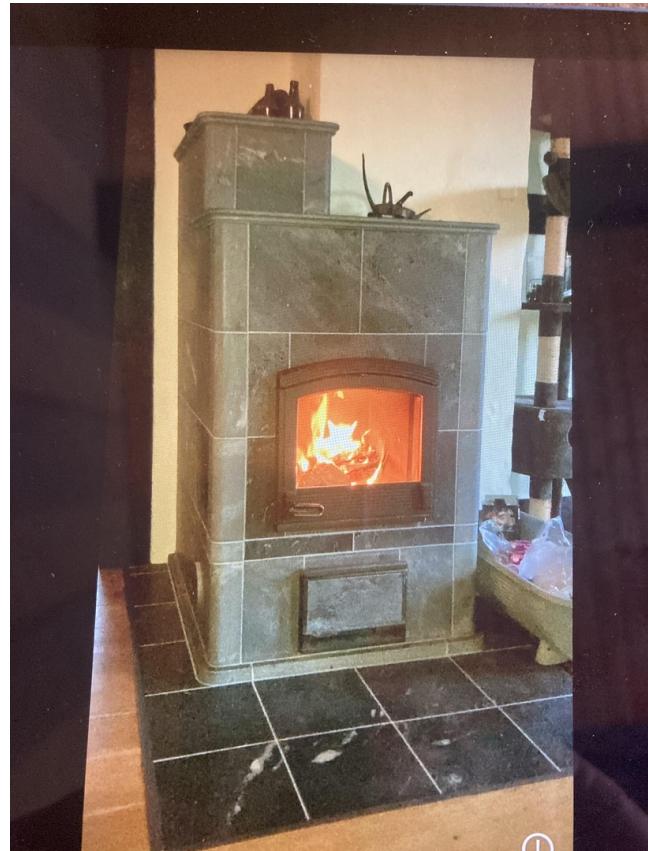
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer: NI-2024-005244115      3

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen	40,0 kg CO <sub>2</sub> -Äquivalent /m <sup>2</sup> ·a)
Echolenergieverbrauch dieses Gebäudes	151,5 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
A+	0
A	25
B	50
C	75
D	100
E	125
F	150
G	175
H	200
	225
	>250

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
145,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a))

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]** 151,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a))

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
14.02.2018	25.02.2022	Heizöl	1,10	100871	17422	83449	1,12
14.02.2018	25.02.2022	Stückholz	0,20	16608	—	16608	1,12
□ weitere Einträge in Anlage							

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>**

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

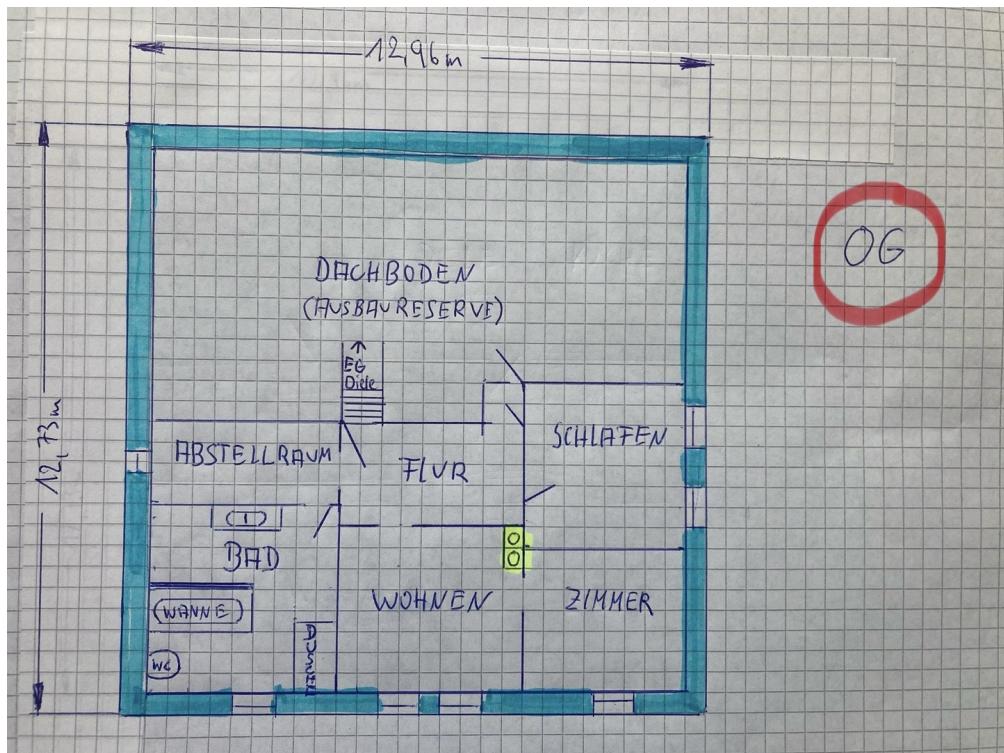
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.  
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Naturwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erklärungen zum Verfahren**

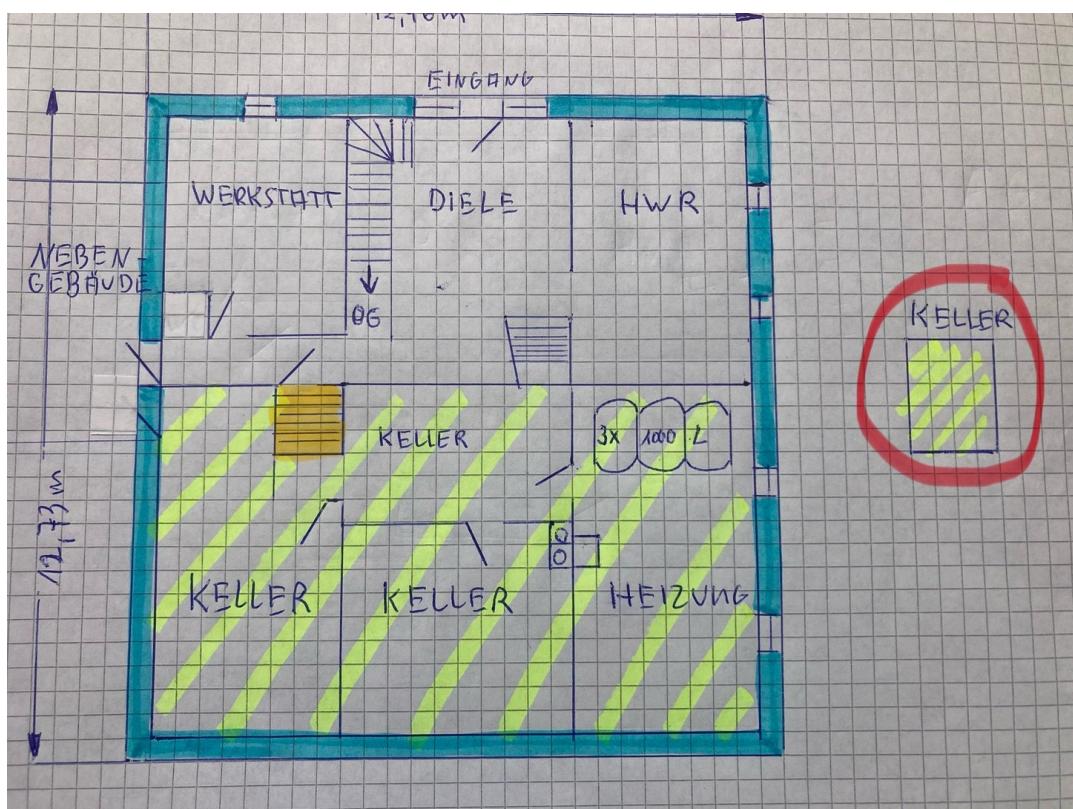
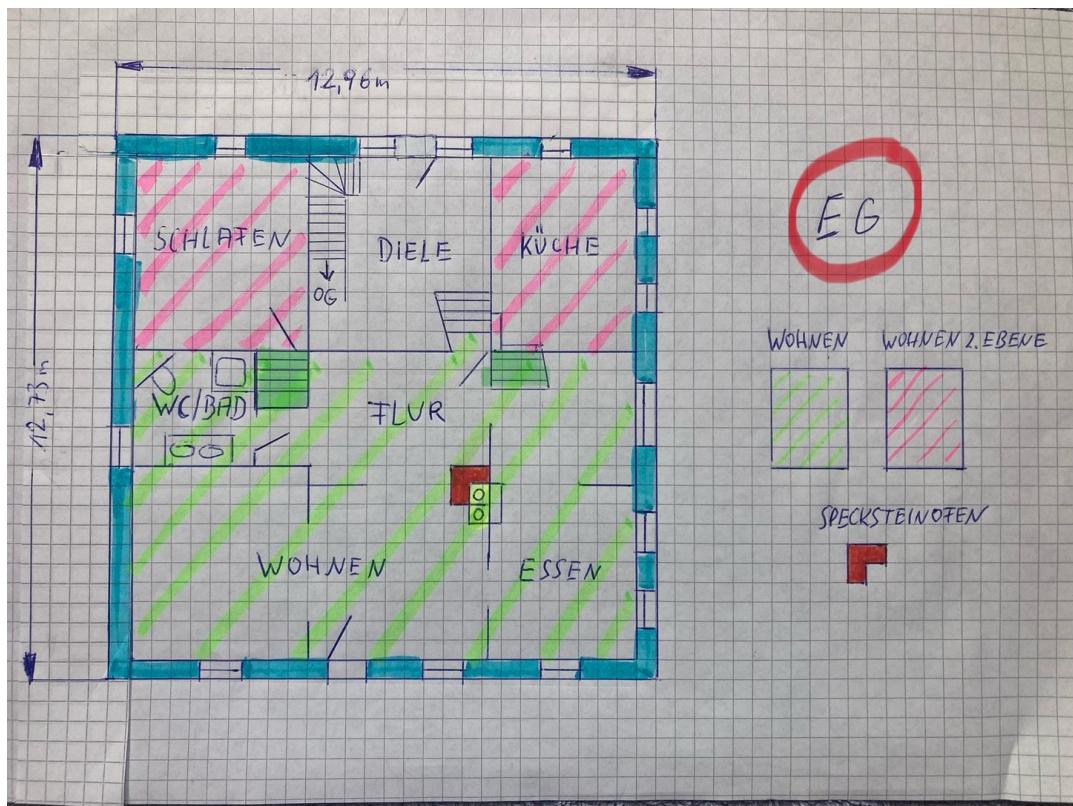
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m<sup>2</sup>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und anderer Nutzerverhältnisse vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1. siehe Fußnote 1 auf Seite 2 des Energieausweises  
2. ggf. ohne Berücksichtigung von Heizungs-, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
3. EG: Erdgas, MHP: Mischheizkosten

Haagerup Software AG, Versionsausweis 5.1.0



# Exposé - Galerie



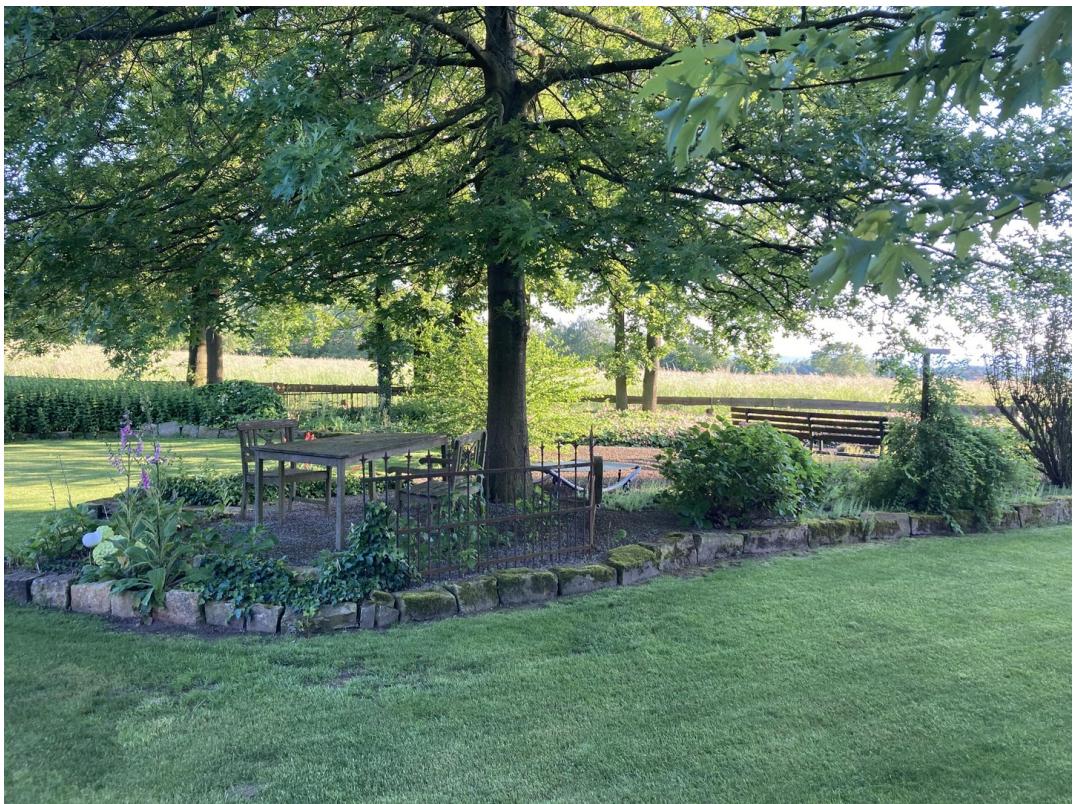
# Exposé - Galerie



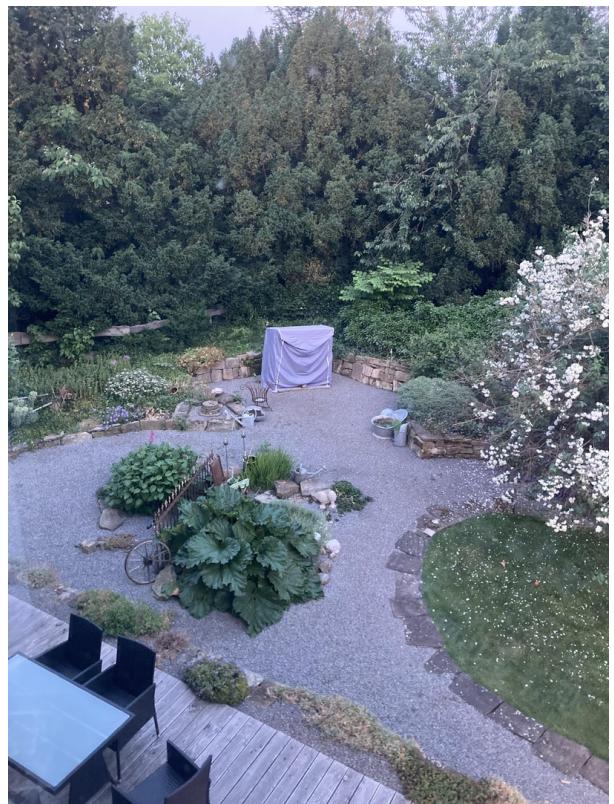
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

