

# Exposé

## Einfamilienhaus in Garbsen

**Idyllisch gelegenes, freistehendes EFH für Familie, Natur, Sport.**



Objekt-Nr. OM-403952

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **379.000 €**

30826 Garbsen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	789,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.12.2025
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein idyllisch gelegenes Einfamilienhaus zum „Winterpreis“: erstellt ca. 1965 in Massivbauweise, Dacheindeckung in den 1980er Jahren erneuert.

Das sonnige Grundstück misst ca. 789 Quadratmeter. Die Wohnfläche beträgt ca. 115 Quadratmeter, ergänzt durch eine Nutzfläche von rund 71,4 Quadratmetern.

Ein Gesamtpaket aus großzügigen Grundstücksverhältnissen, außergewöhnlich guter Lage und einer gut zu beherrschenden Gebäudegröße hinsichtlich zukünftiger Gestaltungswünsche und Sanierungsvorhaben.

Alle Flächenangaben basieren auf Daten und Unterlagen des Architekten sowie der Grundbuch- bzw. Vermessungs- und Katasterverwaltungsauszüge.

Provisionsfrei: Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer. Es werden keine Maklerprovisionen oder Vermittlungsgebühren erhoben.

Verkauf ab 01.12.2025. Der angegebene Preis versteht sich als Mindestkaufpreis.

Wir freuen uns über Ihre erste Kontaktaufnahme per E-Mail mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Vor Vereinbarung von Terminen zur Besichtigung senden Sie uns gern Ihre Dokumente die eine sichere Finanzierung belegen.

## Ausstattung

Viessmann Gasheizungsanlage Atola RN 1995, programmierbar mit Viessmann Trumistik. Kürzlich problemlos auf Erdgas Gruppe H ("H-Gas") umgestellt.

Elektrisches Garagentor.

Fenster EG der Ost-, Süd- und Westseite teilweise mit Rolläden.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich in einer hervorragenden, idyllischen Lage innerhalb des Dorfes Heitlingen, in einer ruhigen Straße ohne Durchgangsverkehr.

Das Dorf verfügt über eine außerordentlich ausgeprägte Pferdesportinfrastruktur, aber auch alle anderen naturnahen Aktivitäten und Sportarten wie Rad- oder Graveltouren und Wandern sind auf Grund der unmittelbaren Nähe zu Feldmark und Wäldern in einer Art möglich, die keine Wünsche offen lässt.

Insbesondere für Familien ist die Lage des Hauses auf Grund der Stadtnähe zur Landeshauptstadt Hannover sowie der Stadt Garbsen besonders hervorzuheben.

Einkaufsmöglichkeiten, Ausbildungseinrichtungen jeder Art und Anfahrt zu den 3 größten international tätigen Arbeitgebern Hannovers sowie wichtige Fernverbindungen mit Flughafen und Autobahnen sind mit dem PKW innerhalb 10-15 Minuten erreichbar.

Das Grundstück liegt im Flugverkehrsbereich des Flughafens Hannover Langenhagen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	337,17 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



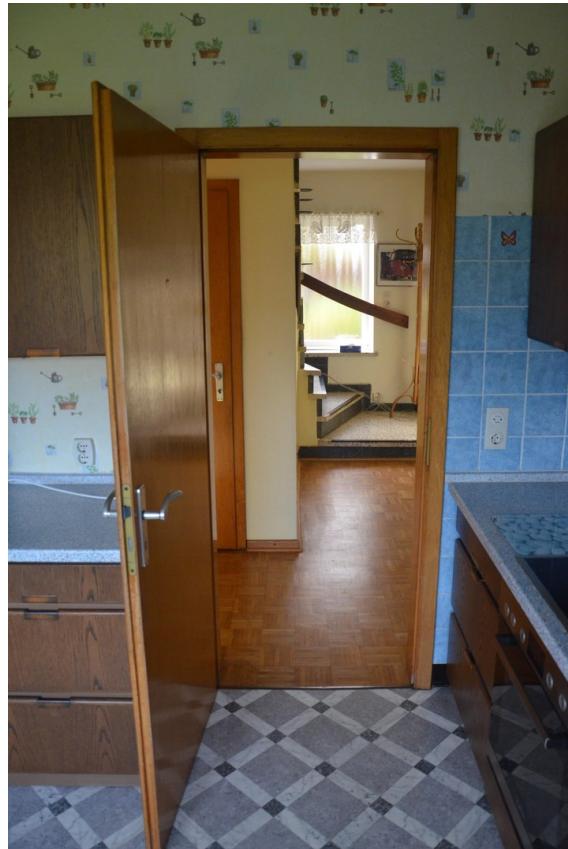
# Exposé - Galerie



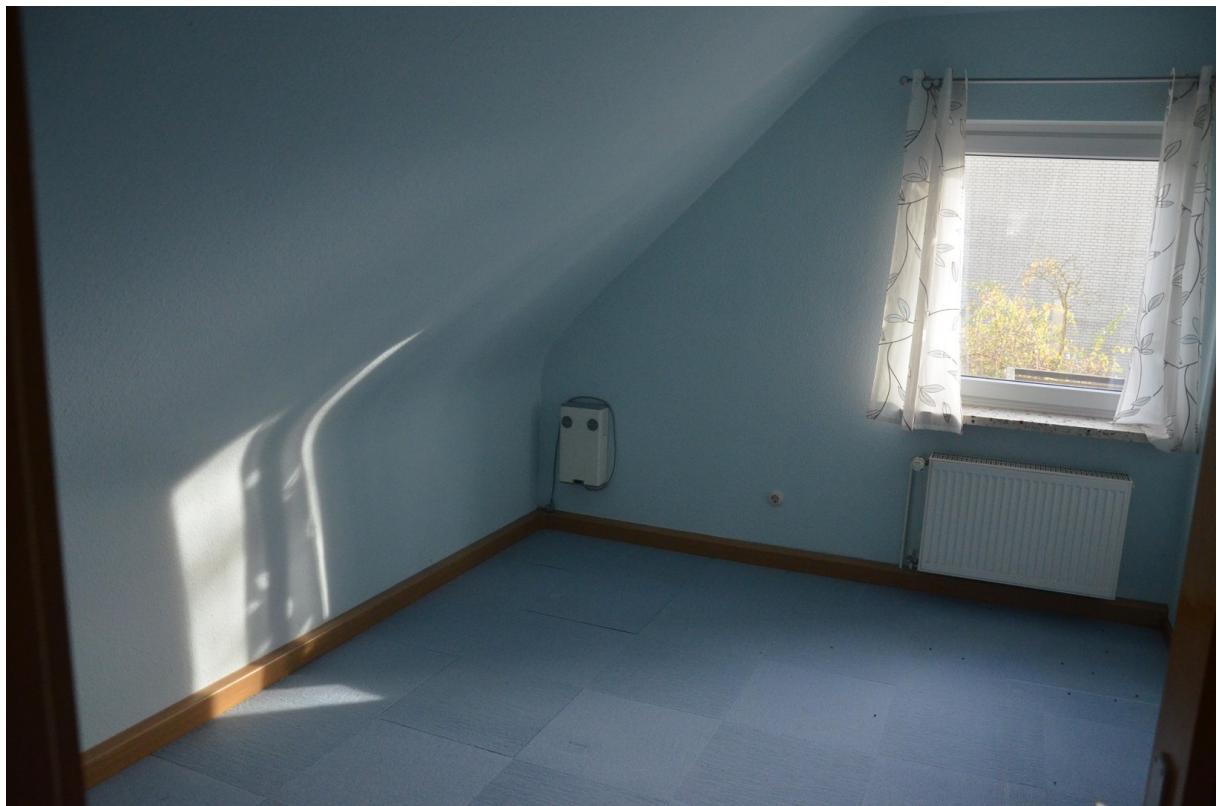
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# **Exposé - Anhänge**

1. Bedarfsausweis Seite 2

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom

1

16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

NI-2025-006009789

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

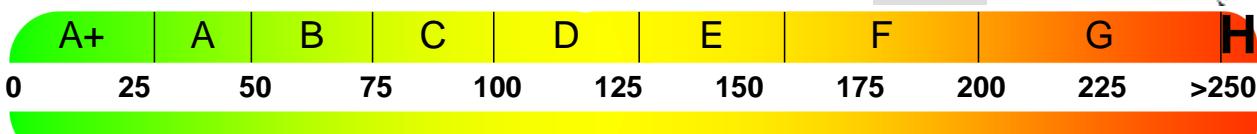
2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 87,75 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

#### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

337,17 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



340,42 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

#### Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 340,42 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 186,86 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>t</sup>

Ist-Wert 1,37 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,56 W/(m<sup>2</sup>K)

Verfahren nach DIN V 18599

##### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

337,17

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

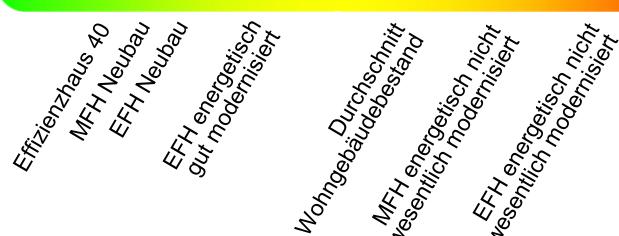
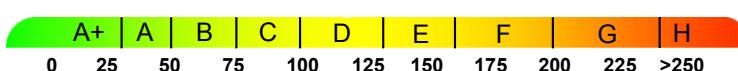
kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

### 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>3</sup>
- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f,g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71j)
  - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

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



7

#### Art der erneuerbaren Energie<sup>5</sup>:

Anteil Wärmebereitstellung <sup>6</sup> :	%	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>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie <sup>3</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> :
	%
	%

Summe<sup>8</sup>: %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 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 worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

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