

Exposé

Einfamilienhaus in Barsinghausen

**25 Min. von Hannover-Innenstadt- äußerst seltene
Panoramalage**



Objekt-Nr. **OM-404524**

Einfamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

30890 Barsinghausen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	728,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	173,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	208,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive Stadtvilla kombiniert mediterranes Design mit einer luxuriösen Ausstattung und vermittelt ein Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause.

Sie bietet mit 173 m² Wohnfläche (208 qm Nutzfläche) auf zwei Vollgeschossen und einem 728 m² großen Grundstück beste Bedingungen für anspruchsvollstes Wohnen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein offenes Entrée mit freistehender Treppe, dass direkt in den großzügig und offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich führt.

Moderne und hochwertige Bodenbeläge aus Spiegel-Quartz-Komposit-Fliesen sowie große Fensterfronten nebst einem 160 cm großem runden Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und gewähren einen direkten Zugang zur Terrasse mit beheizbarem Pool und dem nach Süden ausgerichteten liebevoll angelegten Garten.

Das Erdgeschoss wird ergänzt durch ein Gästezimmer mit direktem Zugang zum Garten und zum Duschbad mit hochwertiger Ausstattung sowie einen Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur großen Doppelgarage und einer weiteren Terrasse .

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, zwei davon ebenfalls mit traumhaften Blick sowie als weiteres Highlight des Hauses ein luxuriös ausgestattetes Badezimmer mit hochwertigem italienischen Feinsteinzeug von Tagina, einer freistehenden Badewanne, einer begehbaren Dusche sowie einem außergewöhnlich designten Waschtisch mit zwei Waschbecken. Ergänzt wird das OG durch einen Abstellraum.

Ein echtes Highlight ist der Garten. Eine mit hellen Polygonalplatten belegte uneinsehbare Terrasse mit Pool, der durch eine Wärmepumpe beheizt werden kann, vermittelt ein mediterranes Flair. Zwei große elektrische Markisen (je 5m x 4m) spenden ausreichend Schatten.

Der hintere Bereich des Gartens lädt mit einer geschützten Sitzecke mit offenem Kamin, einem überdachten Sitzplatz sowie einem Wasserbecken mit Wasserfall zu entspannten Abenden mit Familie und Freunden ein.

Der Vorgarten mit Formgehölzen und einer von Säulen getragenen Eingangsüberdachung vermittelt Gästen bereits vor dem Betreten der Stadtvilla einem luxuriösen Eindruck.

Die exzellente, ruhige Lage, der moderne Wohnkomfort sowie die großzügige und zeitlose Architektur machen dieses Anwesen zu einer Rarität auf dem Immobilienmarkt.

Kontakt: 01744 969696

Ausstattung

Alle Räume sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Hochglanz-Einbauküche von Poggenpohl.

Ein auch offen betreibbarer Edelstahl-Kaminofen von Hark vermittelt modernen Glanz.

Alle Räume werden über eine Fußbodenheizung beheizt.

In den Bädern befinden sich Badheizkörper von Mert, Design-Waschtische, eine Design-Badewanne sowie Design-Armaturen, im Bad im EG z.B. die Wasserfallarmatur Hansa Murano.

Die Doppelgarage mit einem elektrisch betriebenen Sektionaltor verfügt außerdem über einen großen Abstellraum und Ausgänge ins Haus, in den Vorgarten und den Garten.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Lage

In traumhafter Ortsrandlage mit Südausrichtung und einem unverbaubaren Blick über die Felder auf den Deister befindet sich diese exklusive Stadtvilla in der Region Hannover, Barsinghausen-Eckerde.

Barsinghausen-Eckerde ist ein idyllischer Ort mit zwei Rittergütern und einem regen Dorf- und Kulturleben (u.a. Oper auf dem Lande, Dorfcafé) und befindet sich ca. 25 Minuten von der Innenstadt Hannovers entfernt.

Krippe, Kindergarten und Grundschule sind keine 2 km entfernt und mit dem Fahrrad in 10 Minuten erreichbar.

Mehrere Supermärkte und ein Fachhandelszentrum mit Rewe, Aldi, DM, KIK, Deichmann, Jawoll und einem Spielzeugmarkt sind mit dem PKW in 5 Minuten erreichbar.

Ärzten, Apotheken, weiterführende Schulen (KGS und Gymnasium), Bau- und Gartenmärkte und die Fußgängerzone finden sich in Barsinghausen, ca. 7 Minuten mit dem PKW entfernt. Buslinien sowie der Sprinti sorgen für eine gute ÖPNV-Anbindung nach Barsinghausen, Gehrden und Hannover.

Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten ein. Die Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit städtischer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	64,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer mit Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Esszimmer

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG - Dusche



Bad OG - WC

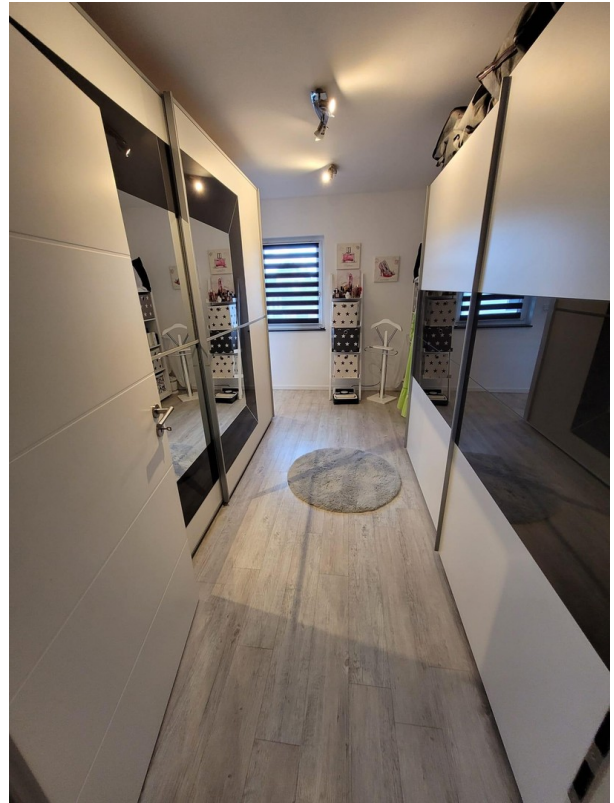


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleidezimmer



Büro

Exposé - Galerie



Hausansicht



Garten

Exposé - Galerie



Garten mit Ausblick



Pool

Exposé - Galerie



hintere Terasse



überdachter Sitzplatz + Kamin

Exposé - Galerie



Wasserbecken mit Wasserfall



Ausblick auf den Deister

Exposé - Galerie



Abendstimmung



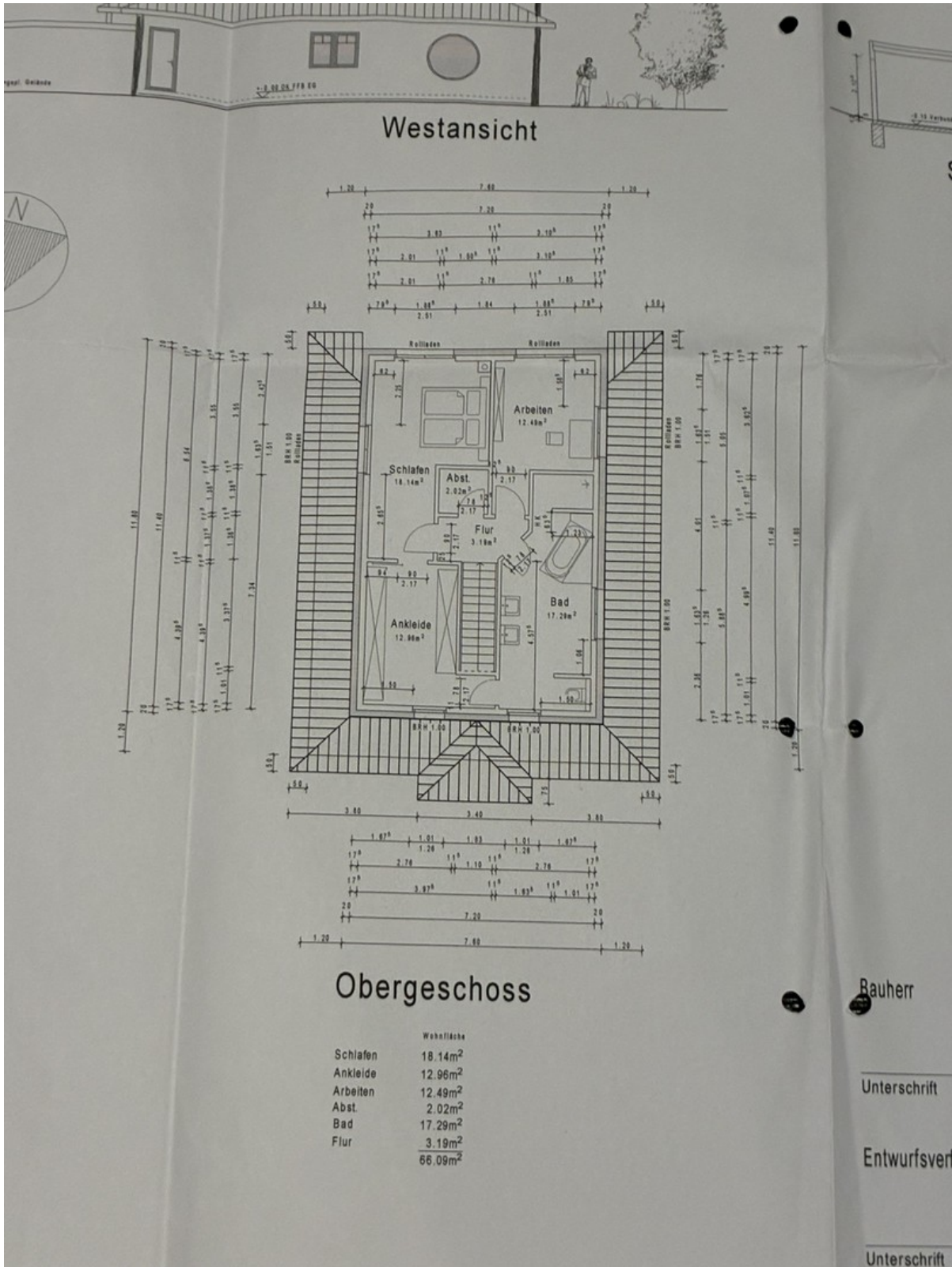
Abendstimmung

Exposé - Galerie



Nachtstimmung

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **03.06.2035**

Registriernummer: **NI-2025-005776744**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Südstraße 2c 30890 Barsinghausen		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	2014		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	208,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art: Solare Strahlungsenergie	Verwendung:	Warmwasser
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
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 Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

B.Sc. Merle Denker
SchneiderIngenieure
Heinrich-Benne-Straße 12
30890 Barsinghausen

SCHNEIDERINGENIEURE
INGENIEURE IM BAUWESEN • BAUKONSTRUKTION

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **04.06.2025**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

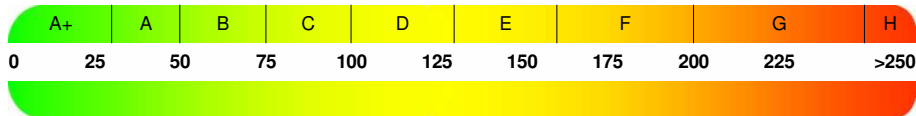
Registriernummer:

NI-2025-005776744

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



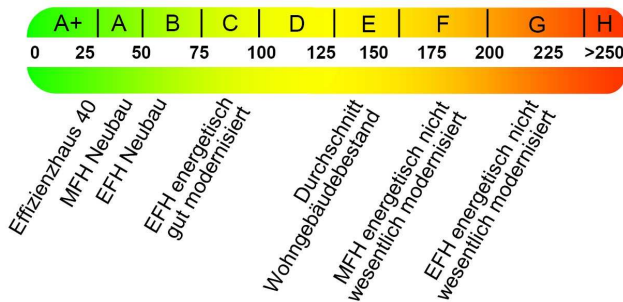
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 Nahwärme 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NI-2025-005776744

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Bei einer Heizungshavarie umstieg auf Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

B.Sc. Merle Denker, SchneiderIngenieure
Heinrich-Benne-Straße 12, 30890 Barsinghausen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises