

# Exposé

## Wohnung in Hannover

### Altbauwohnung 4 Zimmer Hannover-Kleefeld Nähe Stadtwald Eilenriede ohne Balkon



Objekt-Nr. OM-415481

#### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Ben

30625 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1899	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sonnige Altbauwohnung im 1. OG befindet sich in Hannover-Kleefeld 5min zu Fuß entfernt vom Stadtwald Eilenriede.

Die Wohnung bietet auf 94 qm eine gemütliche und gut durchdachte Raumaufteilung. Mit ihren 4 Zimmern eignet sich die Wohnung perfekt für Paare, Familien oder Menschen, die viel Platz und Komfort schätzen. Die hohen Decken und die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Der Vorbesitzer hat die Küchenanschlüsse ins Wohnzimmer verlegt, somit ist die Wohnung entweder als 4 Zimmer Wohnung mit Wohnküche zu nutzen oder als 3 Zimmer Wohnung mit separater Küche. Das Badezimmer wurde leicht umgebaut und stimmt nicht genau mit dem eingestellten Grundriss überein - siehe Fotos. Im Keller befindet sich eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder, ein abschließbarer Raum für Waschmaschine und Trockner sowie ein separater abschließbarer Kellerraum der zur Wohnung gehört. Die renovierungsbedürftige Wohnung ist sofort verfügbar.

## Ausstattung

Die Wohnung wird ohne Kücheneinrichtung verkauft. Im Badezimmer befindet sich eine Badewanne.

### Weitere Ausstattung:

Keller

## Lage

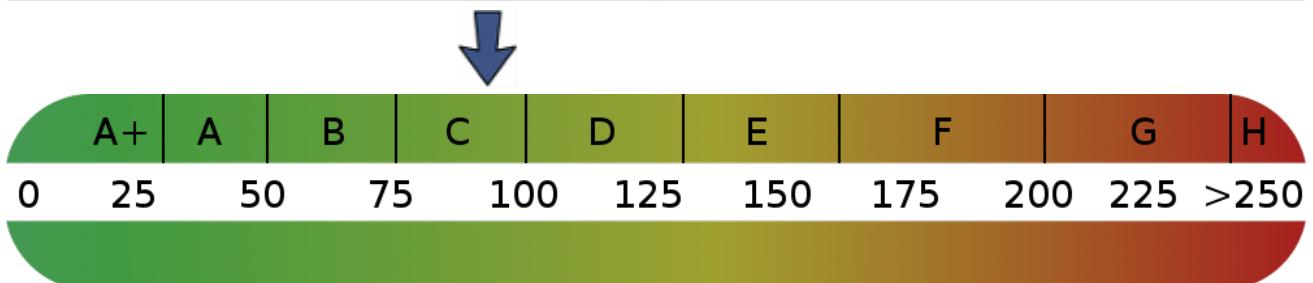
Die Lage bietet sich für Hundebesitzer an. Tiere sind im Haus geduldet. Die Wohnung befindet sich in der Kapellenstraße. Hannover-Kleefeld ist sehr gut an die Innenstadt angebunden. Vom Bahnhof Hannover-Kleefeld ist man in 4 min am Hauptbahnhof. Es gibt außerdem 2 Straßenbahnlinien, mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kita, Spielplätze und Schulen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnungseingangstür

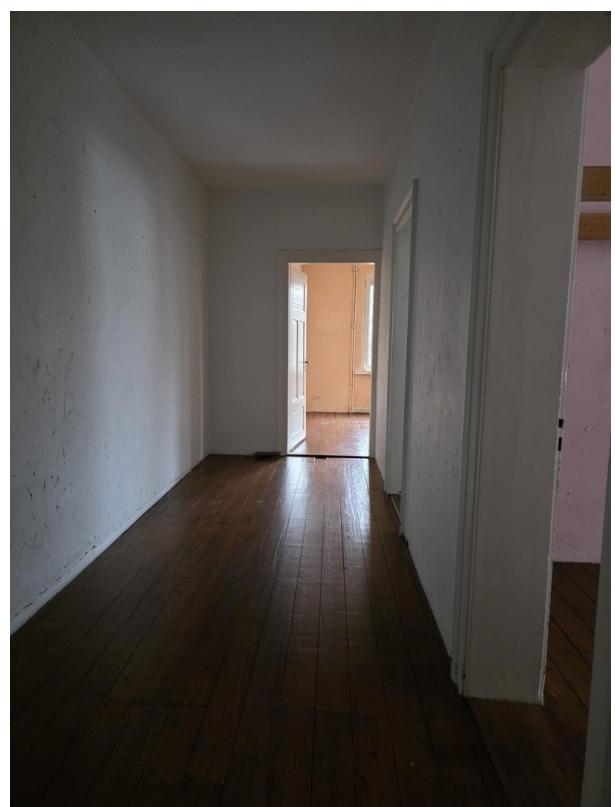
# Exposé - Galerie



Wohnküche KI Einrichtung



Blick Wohnküche nach Südwest

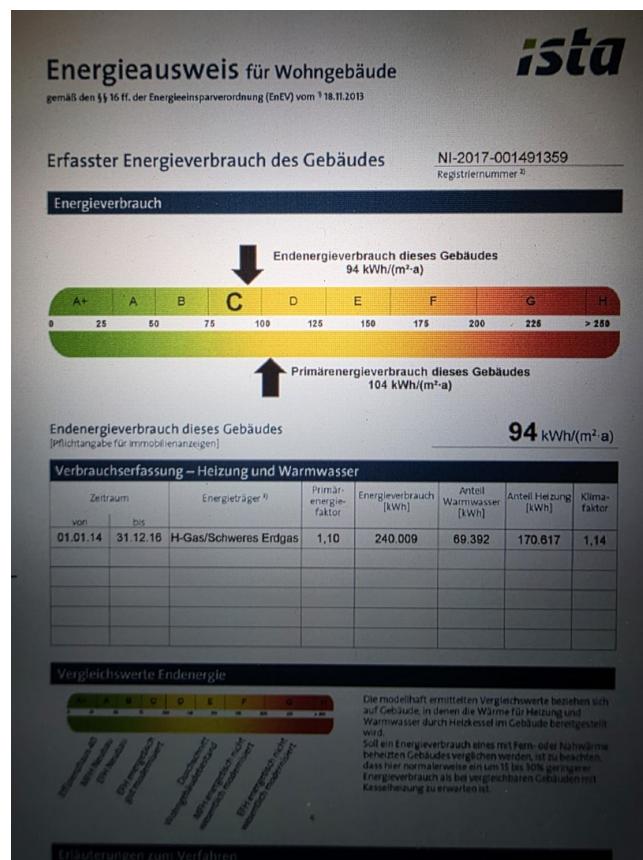


großer Flur zum Wohnzimmer

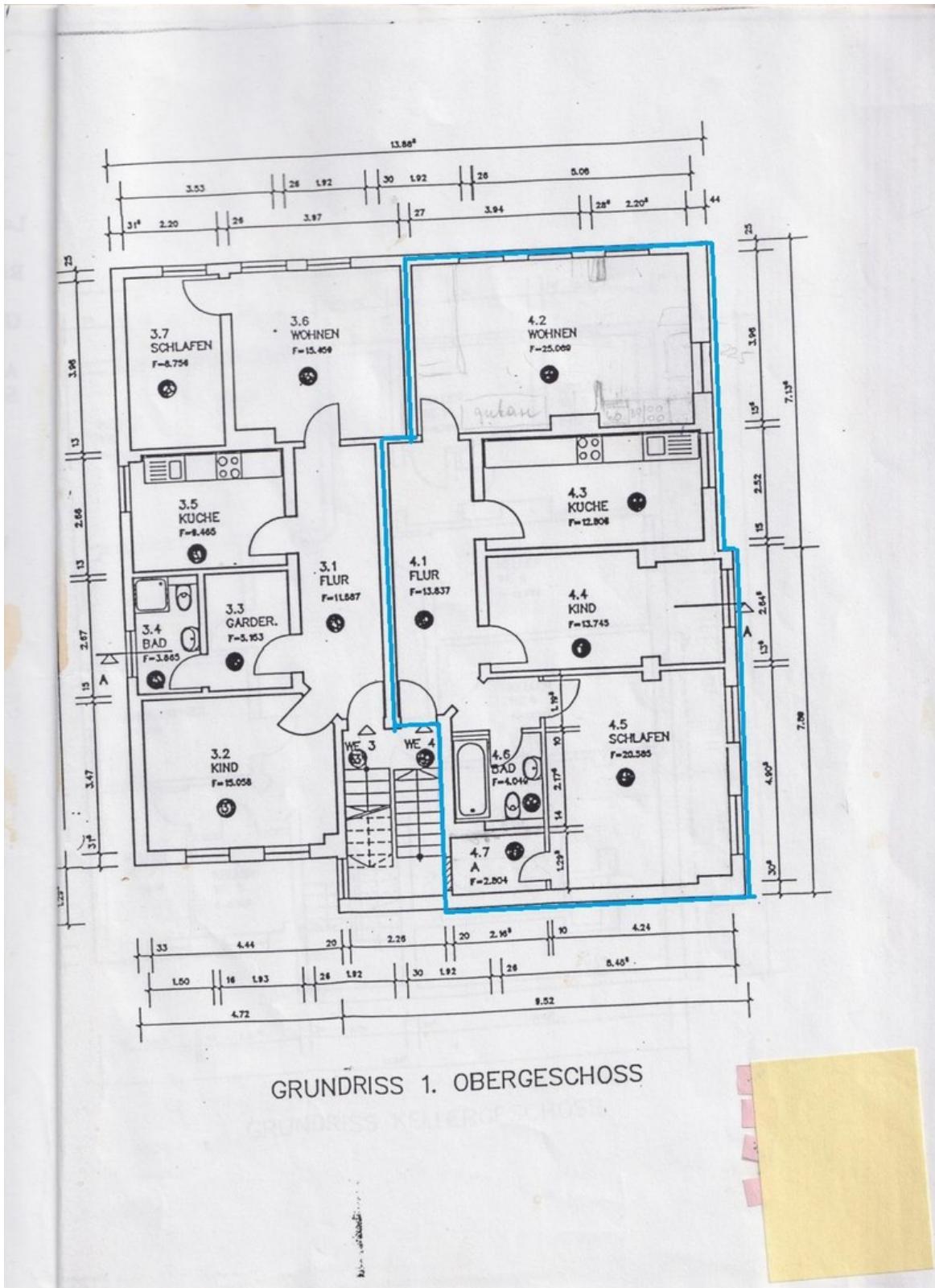
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Blick zum Bad



# Exposé - Grundrisse



Grundriss - vor Umbau

# Exposé - Anhänge

1.

# Energieausweis für Wohngebäude

**ista**

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

NI-2017-001491359

Registriernummer <sup>2)</sup>

1256831

ista Energieausweis-Nummer

18.10.2027

Gültig bis

Objektnummer



## Gebäude

Mehrfamilienhaus - Eckhaus

Gebäudetyp

Kapellenstr. 13 ; 30625 Hannover / Kleefeld

Adresse

Gebäudeteil

1910

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

2011

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

9

Anzahl Wohnungen

844,33 m<sup>2</sup>

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

**H-Gas/Schweres Erdgas**

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

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 EnEV, 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 (Energiebedarfssausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchssausweis). 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

Der Energieausweis dient lediglich 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

ista Deutschland GmbH  
Ronny Thieme  
Walter-Köhn-Straße 4d  
04356 Leipzig

18.10.2017

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Energieausweis für Wohngebäude

ista

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

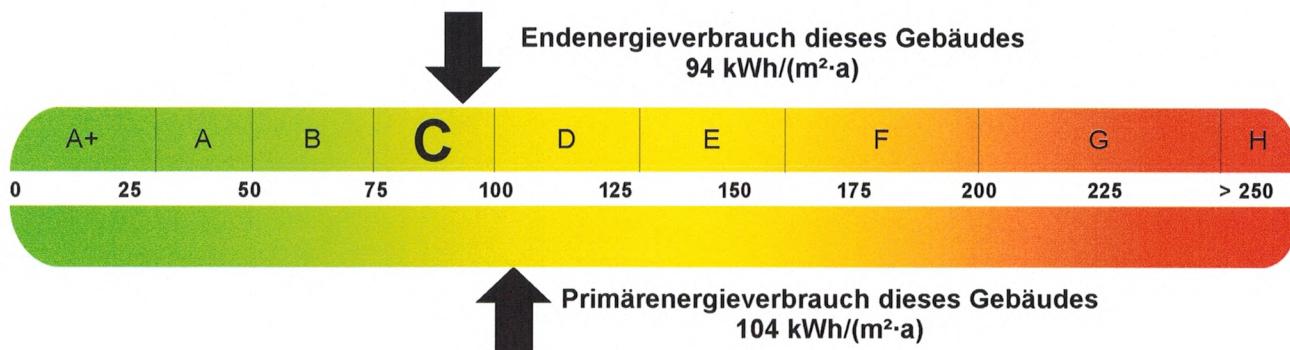
NI-2017-001491359

---

Registriernummer <sup>2)</sup>



## Energieverbrauch



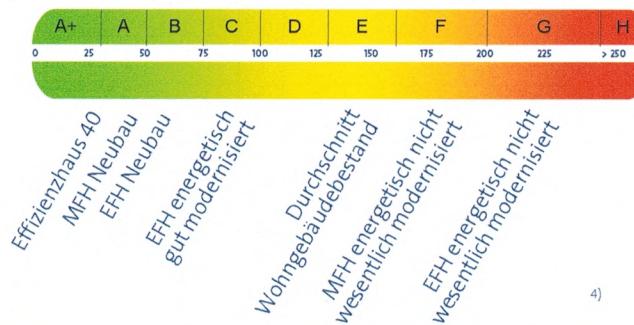
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

94 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.14	31.12.16	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	240.009	69.392	170.617	1,14

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus