

Exposé

Produktion in Sarstedt

Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück!



Objekt-Nr. OM-416492

Produktion

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:
Schäfer

31157 Sarstedt
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	2.000,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Etagen	1	Gesamtfläche	461,00 m ²
Energieträger	Gas	Lager-/Prod.fläches	293,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Gewerbeensemble in Sarstedt, bestehend aus einem Wohnhaus (Bungalow) und einer direkt angeschlossenen Gewerbehalle, gelegen auf einem ca. 2.000 m² großen Grundstück.

Das Objekt wurde 1990 errichtet und befindet sich in einem Gewerbe- und Wohnmischgebiet. Die Kombination aus Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück ist ausdrücklich vorgesehen; eine getrennte Nutzung der Gebäude ist momentan nicht möglich, da beide baulich und technisch miteinander verbunden sind.

Das Wohnhaus verfügt über ca. 170 m² Wohnfläche und ist vollständig ebenerdig ausgeführt.

Die Gewerbehalle bietet ca. 300 m² Nutzfläche und eignet sich insbesondere für Werkstatt-, Produktions- oder Lagerzwecke mit angeschlossenem Bürobereich.

Das Gesamtobjekt steht derzeit leer und kann nach Absprache übernommen werden.

Ausstattung

Wohnhaus:

- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Wintergarten
- Hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten
- Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer
- Badezimmer, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Windfang, Flur
- Zwei Terrassen
- Echtholzparkett im Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Elektrische, smarte Rollläden im Wohnbereich, mechanische Rollläden an den übrigen Fenstern
- Smarte Heizkörperthermostate (teilweise)
- Gasheizung - Erneuerung vor ca. 13 Jahren
- Flachdach - Sanierung vor ca. 6 Jahren
- Fenster im Wohn-, Ess- und Küchenbereich erneuert (ca. 10 Jahre alt)
- Überwachungskameras
- Wallbox für Elektroautos
- Separater Abstellraum und separater Heizungsraum, beides von außen zugänglich

Gewerbeobjekt:

- Massivbauweise mit Flachdach (ungedämmt)
- Sektionaltor
- Separate Außen-Zugänge (Stahltür Produktionshalle und Holztür Bürobereich)
- Tageslichteinfall durch zahlreiche Fenster
- Komplett beheizt
- Produktions-/Werkstattbereich mit Deckenhöhe 3,4 m

- Büro- und Sozialräume mit Deckenhöhe 2,5 m
- Starkstromanschluss
- Zwei Toiletten, eine Dusche und Teeküche

Gemeinsame Nutzung:

- Gemeinsamer Gaszähler und Heizungsraum
- Gemeinsame Zufahrt, große Hoffläche und Parkplätze

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

- Energieausweise: Ein Bedarfsausweis für das Wohngebäude und ein Verbrauchsausweis für das Gewerbeobjekt liegen vor
- Verkauf von privat, keine Maklerprovision
- Kaufnebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer usw.) sind vom Käufer zu tragen

Lage

Die Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet in Sarstedt (Niedersachsen).

Die Lage zeichnet sich durch ihre sehr gute Verkehrsanbindung aus:

- Direkte Nähe zur B6
- Schnelle Erreichbarkeit der Autobahn
- Günstige Lage zwischen Hildesheim und Hannover
- Gute Anbindung an die Messe Hannover

Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Gewerbe- und Wohnnutzung und bietet damit einen geeigneten Rahmen für unternehmerische Tätigkeit mit gleichzeitiger privater Nutzung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	3,60 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	58,70 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer und Küche

Exposé - Galerie



Offener Wohnraum/Wintergarten

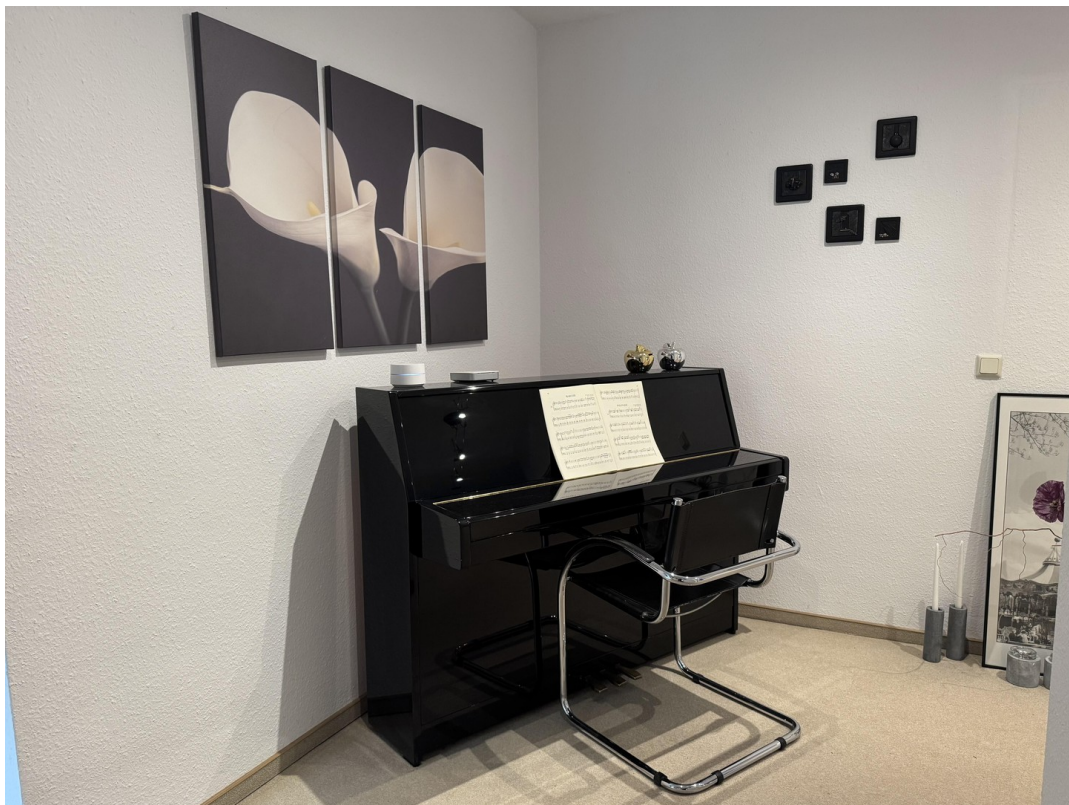


Offenes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten



Flur Wohnhaus

Exposé - Galerie



Flur (Kinder- & Schlafzimmer)



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Haus, Wintergarten, Terrasse

Exposé - Galerie



Wintergarten/Rückseite Haus



Kleine Terrasse/Rückseite Haus

Exposé - Galerie



Parkplätze, Gewerbehalle, Haus



Sektionaltor Gewerbehalle

Exposé - Galerie



Produktionshalle (Decke 3,5 m)



Produktionshalle (Decke 2,5 m)

Exposé - Galerie



Damentoilette Gewerbegebäude



Bürraum Gewerbegebäude

Exposé - Galerie



Haus, Halle



Haus, Wintergarten

Exposé - Galerie



Garten mit Brunnen



Garten mit Brunnen

Exposé - Galerie



Ausblick kleine Terrasse



Wintergarten

Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich



Offener Wohnbereich

Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich



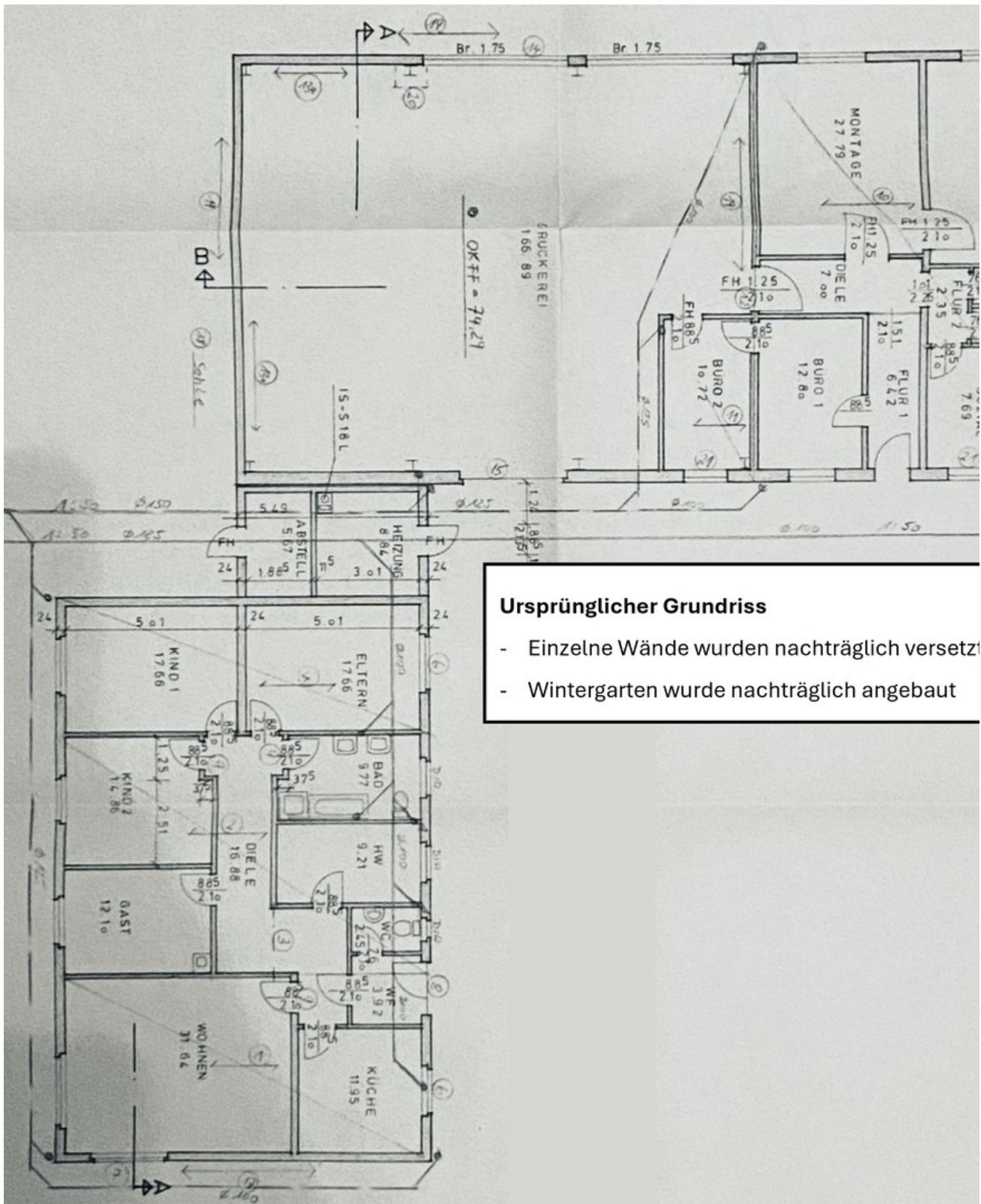
Offener Wohnbereich

Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich

Exposé - Grundrisse

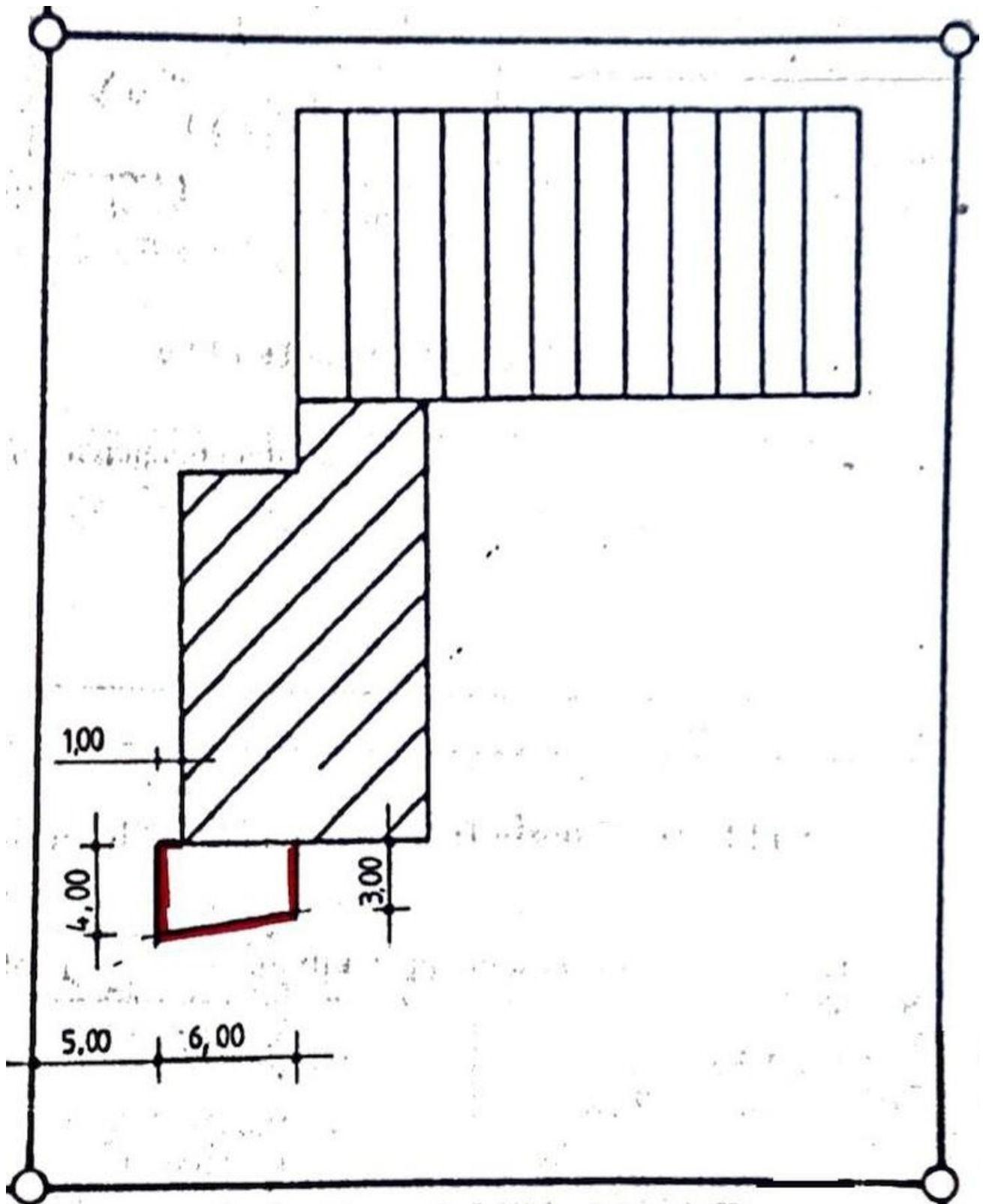


Ursprünglicher Grundriss

- Einzelne Wände wurden nachträglich versetzt
- Wintergarten wurde nachträglich angebaut

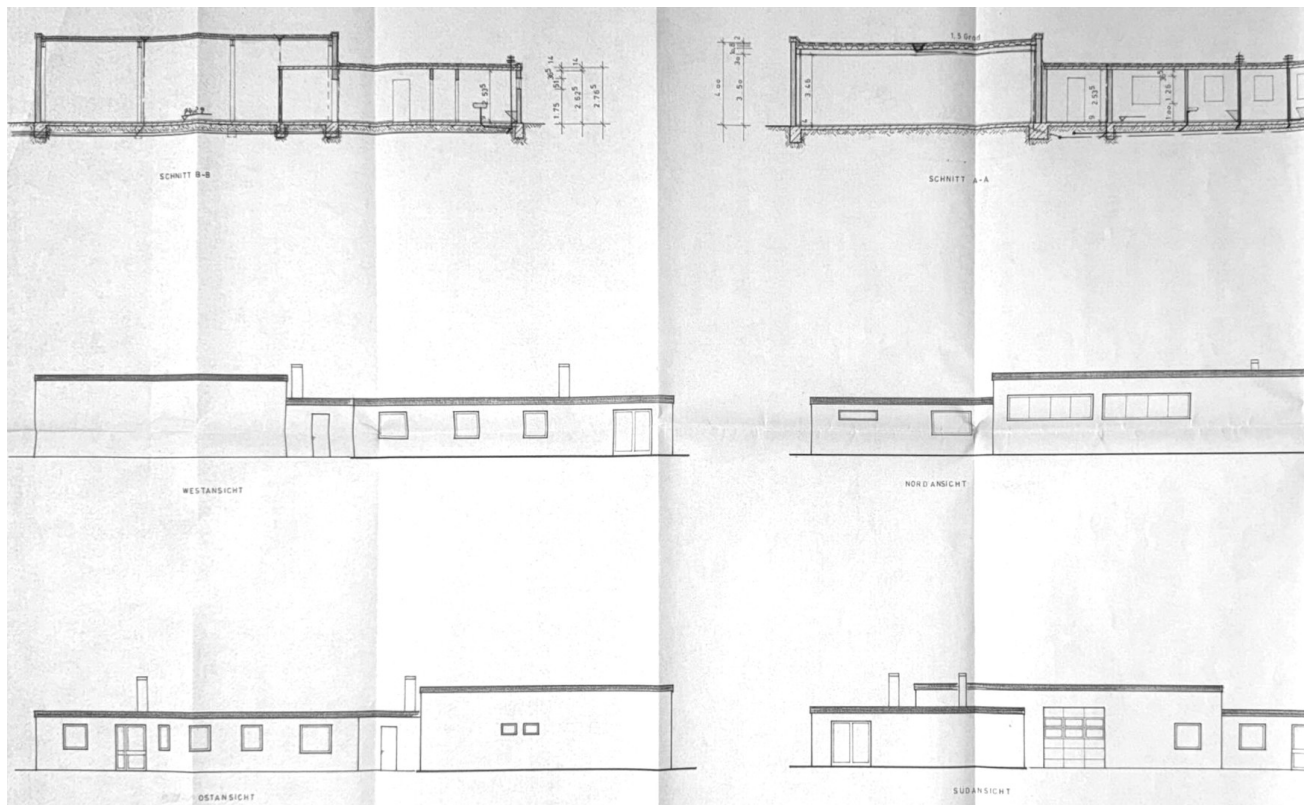
Grundriss Haus & Gewerbehalle

Exposé - Grundrisse



Anbau Wintergarten

Exposé - Grundrisse



Ansichten/Schnitte Haus&Halle

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Gewerbeobjekt
2. Energieausweis Wohnhaus

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

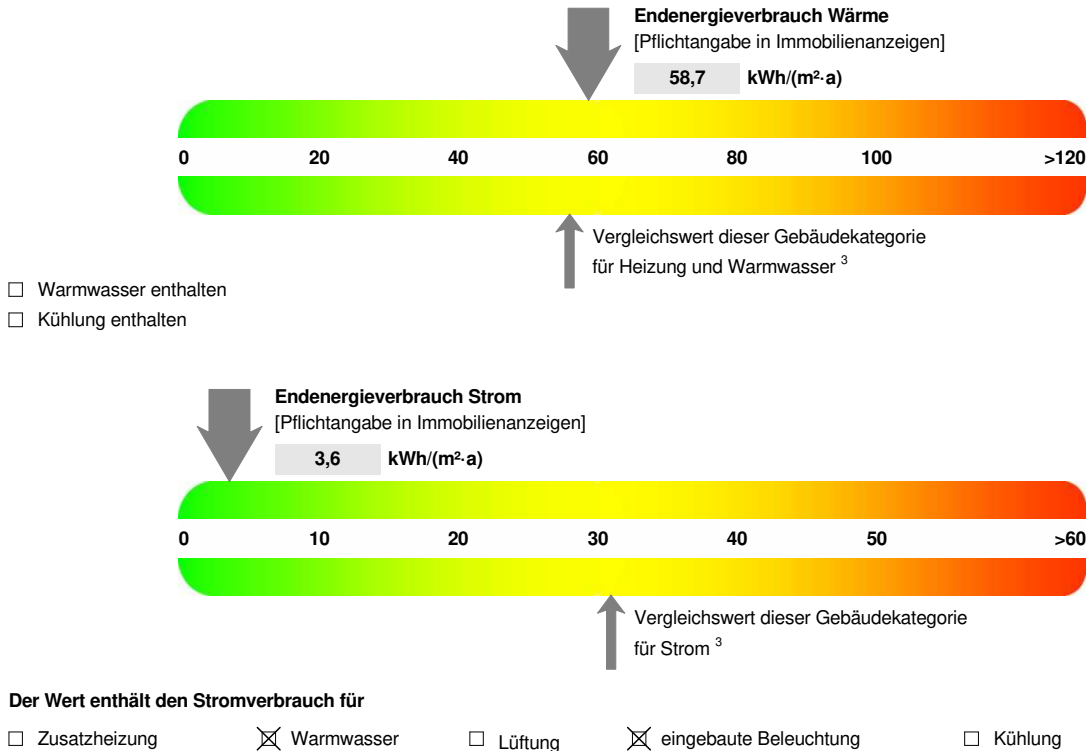
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2025-006065363

3

Endenergieverbrauch



Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas LL	1,10	44758			44758	1,22	
15.02.2022	16.10.2025	Strom	1,80						4098

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

71,1 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

16,1 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	Strom
Gebäude für Lagerung	100,0 %	56	31

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2025-006056536

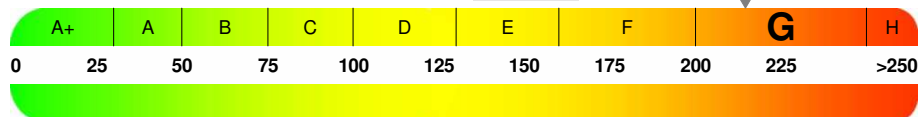
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 52,2 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

214,6 kWh/(m²·a)



237,6 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 237,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 155,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert 0,67 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·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]

214,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ 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 ³
 - ☐ 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

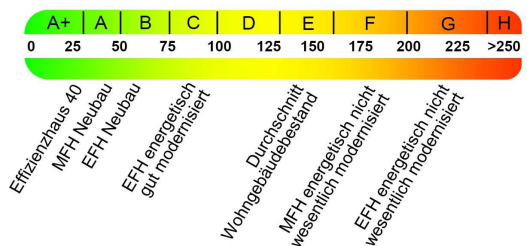
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

<input type="checkbox"/> Nutzung von Anlagen, die mindestens 50 % EE erzeugen	
Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
	%
	%
Summe ⁸	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ 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

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