

Exposé

Einfamilienhaus in Kirchlinteln

Charmantes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-436092

Einfamilienhaus

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:
Pia

27308 Kirchlinteln
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	310,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein ansprechendes Einfamilienhaus mit einem Grundstücksanteil von ca. 310 m² auf einem Gesamtgrundstück von ca. 1.250 m² in begehrter Lage von Hohenaverbergen, einem Ortsteil der Gemeinde Kirchlinteln.

Das Gesamtgrundstück ist bebaut mit drei Einfamilienhäusern, die jeweils über eigene Gartenbereiche verfügen. Sie sind durch eine gemeinsame Hofeinfahrt verbunden.

Alle drei Objekte sind für sich als Einzeleigentum abgeschlossen, bilden zusammen eine Grundstücksgemeinschaft durch die gemeinsame Hofeinfahrt.

Haus № 30

Großzügiges Wohnen mit Keller (Baujahr 1958, ca. 140 m² Wohnfläche)

straßenseitig gelegen mit eigenem Eingang, bietet dieses Einfamilienhaus viel Platz für Familien:

EG: Großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein Esszimmer mit Zugang zur überdachten Südterrasse, Büroraum, Küche, Bad mit Wanne

OG: 3 Zimmer, weiteres Bad mit Dusche

Kellergeschoss vorhanden

Grundstücksanteil ca. 310 m²

2013: Einbau einer Brötje Brennwert-Ölheizung, jährlich gewartet, die aktuelle Feuerstättenschau ergab Bestwerte

2014: Umfangreiche Renovierung (Malerarbeiten, neues Laminat im OG)

Erker neu verkleidet, Fenstertausch im OG (U-Wert 1.0), EG: Holzfenster mit Isolierverglasung

2016: Dachrinnen komplett erneuert

Ruhige Lage, gute Anbindung nach Verden und Bremen

Kein Instandhaltungsrückstau, gepflegter Zustand

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Ausstattung (Kurzüberblick):

Freistehendes Einfamilienhaus

Gesamtgrundstück ca. 1.250 m²

Grundstücksanteil 310 m²

Kontinuierlich modernisiert

gepflegt

Lage

Der Ortsteil Hohenaverbergen, zur Gemeinde Kirchlinteln gehörend, liegt eingebettet zwischen Natur, ländlicher Ruhe und gleichzeitig hervorragender Anbindung: Die Kreisstadt Verden (Aller) ist nur wenige Autominuten entfernt, die Hansestadt Bremen ist bequem über die nahegelegene A27 oder per Bahn erreichbar. Eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit! Im Dorf selber finden Sie einen Mini-Supermarkt mit Poststelle und Bäcker sowie eine Tankstelle und zwei Restaurants. Nur 2km weiter befinden sich Kindergarten mit Krippe, eine Grundschule sowie ein Sportverein und eine Tagespflegeeinrichtung.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	283,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Seite

Exposé - Galerie



Küche



Unten Terrassenzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



WZ unten

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer unten



Arbeitszimmer unten

Exposé - Galerie



Flur unten



Bad unten



Schlafzimmer 1 oben

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 oben



Schlafzimmer 3 oben

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 oben



Flur oben

Exposé - Galerie



Bad oben



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 19.05.2035 **Registriernummer: NI-2025-005748696** **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Adresse	Große Fuhren 30 27308 Kirchlinde
Gebäudefläche ²	Gesamte Gebäudefläche
Bauhjahr Gebäude ³	1958
Bauhjahr Heizung ^{3,4}	2013
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudefläche (A ₁)	140 m ² <input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Heizöl
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Heizöl
Erneuerbare Energien	Ar: <input type="checkbox"/> Verwendung:
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: - Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung/Erweiterung

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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudefläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die energetischen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 9). Teil des Energieausweises sind die:

- 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 Datenhebung 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln
Aussteller

Köln, den 20.05.2025
Ausstellungsdatum

Architektin
Christine Werker
Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer: NI-2025-005748696** **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 93,12 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf: 283,50 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf: 313,46 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert: W/(m²·K) Anforderungswert: W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) Eingehalten

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **283,50 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien? 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 erneuerbare Energieerzeugungsanlagen nach § 71 Absatz 1, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b Absatz 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

Photovoltaik (S 71 g)

Solarthermische Anlage (S 71 g)

Stromerzeugung (S 71 g)

Wasserkraft (S 71 g)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (S 71 f,g)

Wärmepumpe/Heatpump (S 71 f)

Solarthermie-Hybridheizung (S 71 f)

Dezentrale, elektrische Wärmepumpenheizung (S 71 Absatz 3)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

Art der erneuerbaren Energie Anteil der Wärmeeinleistung Anteil EE der Anlage

Einzelanlage kWh %

Summe #: %

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

Art der erneuerbaren Energie Anteil EE⁷

Summe #: %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

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 m² Gebäudefläche (A₁), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
² Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
³ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Installation in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
⁴ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Energie

