

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wennigsen

### "RESERVIERT" Architektenhaus in Wennigsen mit Deisterblick



Objekt-Nr. OM-437333

### Einfamilienhaus

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:  
Der Hahn

30974 Wennigsen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	518,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	244,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende, geräumige Einfamilienhaus (Massivbau, Kalksandstein) wurde mit einem Architekten frei geplant und im Jahr 2000 erbaut. Auf rund 244 qm Wohnfläche wird ein außergewöhnliches Ambiente mit fantastischem Blick auf den Deister geboten. Es eignet sich hervorragend für Familien, Paare oder alle, die großzügig wohnen und die schöne Natur rund um Wennigsen genießen möchten. Auch das Arbeiten im Homeoffice lässt sich hier verwirklichen.

Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit hellem Wohnbereich, den großzügig und nach dem jeweiligen Sonnenstand angeordneten, teilweise bodentiefen Fenstern und einem Kaminofen, einer integrierten Sauna im EG-Badezimmer sowie drei wunderschön angelegten Terrassen mit Naturgranitsteinen.

Auf dem großen Balkon mit Süd-West Ausrichtung hat man einen wunderschönen Fernblick über die Wennigser Landschaft.

Architektonisch hebt sich das Haus von seiner Umgebung eindrucksvoll ab und wirkt durch seine individuelle Gestaltung und Raumstruktur charaktervoll und einladend.

Der Hauptwohnbereich liegt im Erdgeschoss. Hier befinden sich:

- ein großzügiger Flur mit handgefertigtem Treppenaufgang und integrierten Schränken ins Obergeschoss
- ein Hauswirtschaftsraum
- ein Gäste-WC
- ein Badezimmer mit integrierter Sauna
- eine offene Küche mit Zugang auf die Ostterrasse
- ein offenes Esszimmer mit Zugang auf die Südterrasse
- ein offenes Wohnzimmer mit Ausgängen zu den Süd- und Westterrassen
- ein Schlafzimmer

Im Obergeschoss befinden sich:

- ebenfalls ein großzügiger Flur mit Treppenaufgang zum ausgebautem Dachboden
- ein Hauswirtschaftsraum (Heizungsraum)
- ein großes Badezimmer
- zwei Kinderzimmer
- ein Arbeitszimmer
- ein Gästezimmer mit Zugang zum großen Balkon

Eine Garage, ein Gartenhaus und ein zusätzlicher Abstellraum unter dem Balkon runden das Angebot ab.

Das Haus und der schöne Garten befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

In den letzten Jahren wurden folgende Sanierungen vorgenommen:

- Dachüberprüfung mit teilweiser Erneuerung der Unterspannbahn
- Schornsteinhaube installiert
- Naturschieferverkleidung der Gauben

- komplette Außenfassade neu gestrichen
- Balkonsanierung
- Kaminofen erneuert (Hark)

## **Ausstattung**

Ausstattung:

- Baujahr 2000
- Wohnfläche ca. 244 qm
- Grundstück 518 qm , ein Pachtgrundstück von der Klosterkammer Hannover. Die mtl. Pacht ( gültig bis 04.2029 ) beträgt ca. 295 € und ist bis 04. 2027 bezahlt.
- 7 Zimmer
- zwei Bäder
- integrierte Sauna im Badezimmer EG mit neuer Steuerung und neuen Heizstäben
- großzügiger Wohnbereich mit Kaminofen ( Neu aus 2025 )
- große Fensterfronten im EG und DG
- vom Tischler angefertigten Treppen, Einbauschränk und Garderobe
- Innenwand vom Arbeitszimmer im OG wurde ebenfalls individuell vom Tischler mit Holzelementen und Glasflächen angefertigt
- ausgebauter Dachboden (nicht zur Wohnfläche hinzu gerechnet)
- Bodenbeläge: Fliesen und Parkett
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnhaus
- Gasheizung (Brennwerttechnik) aus 2012
- KW-Wert nach Energie-Pass : 70,02 kWh/m²a
- drei mit Granitsteinen gepflasterten Terrassen und Wege
- sonniger, pflegeleichter Garten mit Fernblick ( Randgrundstück)
- großer Balkon
- Abstellraum unter dem Balkon, vom Garten begehbar
- Garage
- Gartenhaus
- ruhige Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft
- individuelle Architektur mit besonderem Charakter
- Terminabsprache für einen kurzfristigen Besichtigungstermin möglich

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Das Haus befindet sich in Wennigsen, in einem ruhigen Wohngebiet mit einer naturnahen Umgebung. Zwei Kindergärten und eine Bushaltestelle sind fußläufig zu erreichen.

Die Gemeinde Wennigsen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen ( Grund-und KGS), Freie Waldorfschule im Nachbarort Sorsum ca. 3 km mit Kindergarten, Gymnasium in Gehrden ca. 6 km , medizinischer Versorgung und vielfältigen Freizeitangeboten.

S-Bahn-Anschluß im Ort, im halbstündigen Takt verkehren die S-Bahnen innerhalb von 25 Minuten zum Hbf. Hannover oder Flughafen Hannover.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,04 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Südterrasse

# Exposé - Galerie



Deisterblick



Flur EG

# Exposé - Galerie



Küche



Ostterrasse-Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Küche



Esszimmer Ausblick

# Exposé - Galerie



Essbereich und Wohnzimmer



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad EG mit Sauna



Flur OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Gästezimmer mit Balkonzugang

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Bad OG



Treppenaufgang zum DG

# Exposé - Galerie



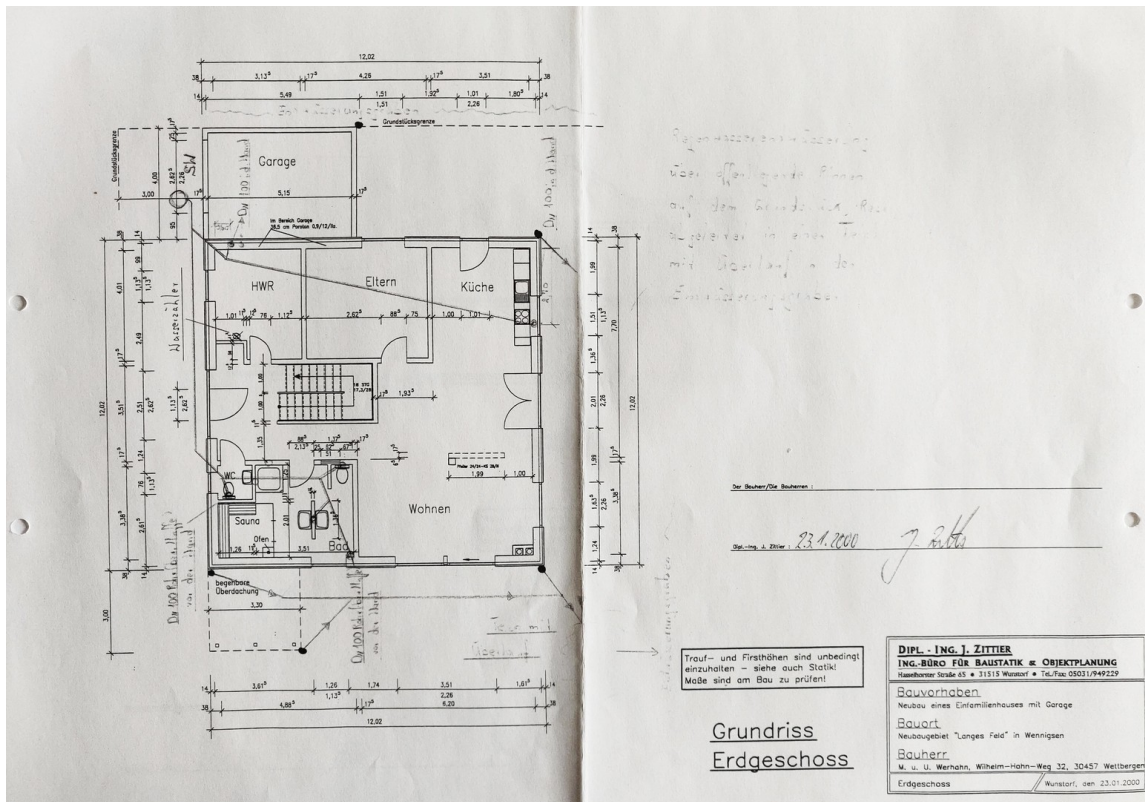
Ausblick DG



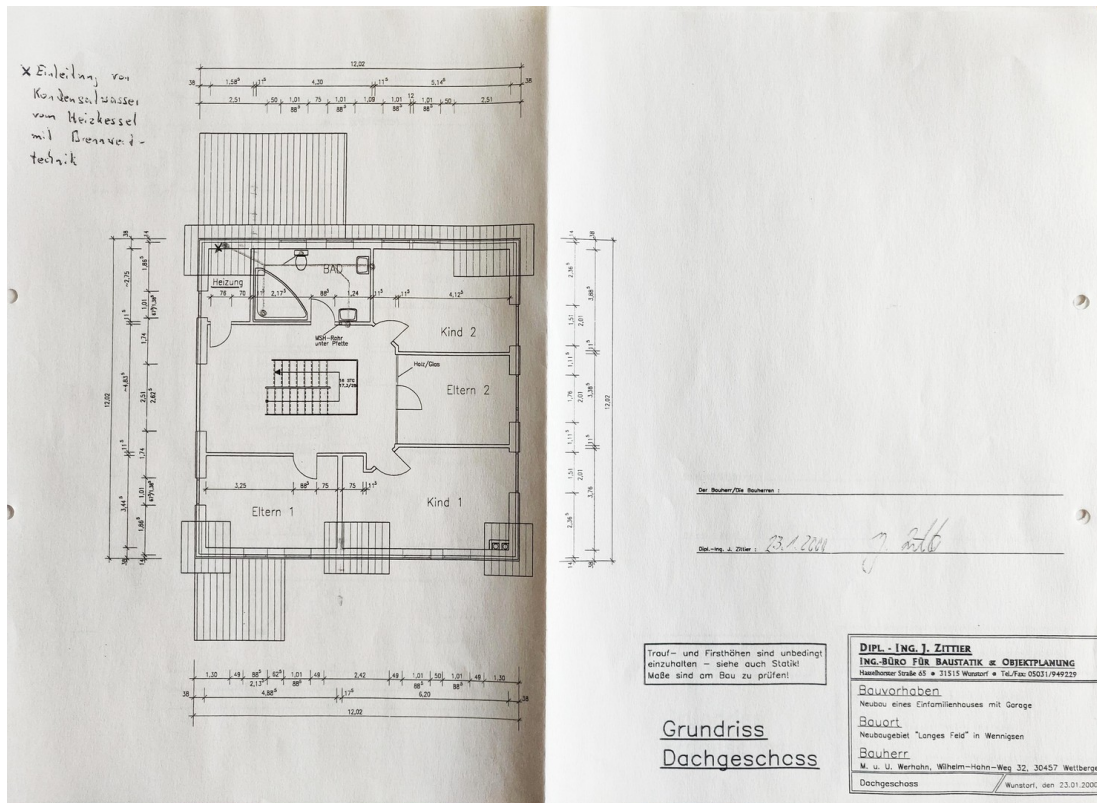
Einbauschränk-Treppe EG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

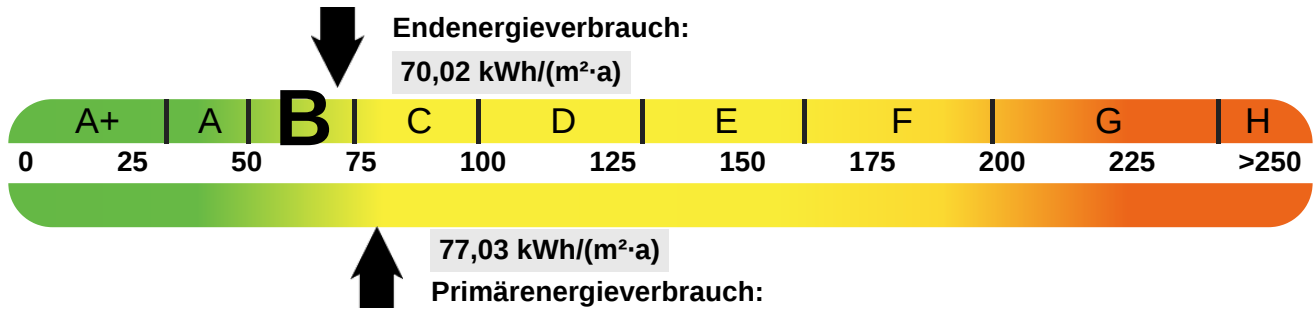
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-006062969

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 20,17 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

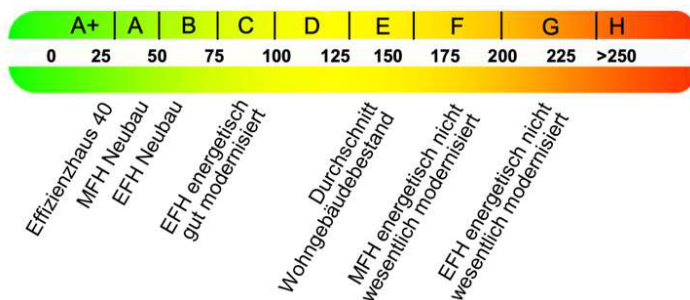
70,02 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
05.2022	04.2023	Erdgas	1,10	17.610,00	3.169,80	14.440,20	1,16
05.2023	04.2024	Erdgas	1,10	19.683,00	3.542,94	16.140,06	1,25
05.2024	04.2025	Erdgas	1,10	18.909,00	3.403,62	15.505,38	1,17

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2025-006062969

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	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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