

Exposé

Einfamilienhaus in Ronnenberg

Charmantes Haus für anspruchsvolle Singles oder Paare



Objekt-Nr. OM-439046

Einfamilienhaus

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Uwe

30952 Ronnenberg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	236,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	62,45 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	20,09 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Holz	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Linderte, dem südlichsten Stadtteil von Ronnenberg.

Die ca. 600 Einwohner leben hier in ruhiger Lage direkt am Rande des beliebten Naherholungsgebietes "Deister" mit vielen Sehenswürdigkeiten und Ausflugszielen.

Das angebotene Einfamilienhaus überzeugt mit seinem insbesondere auf Singles oder Paare abgestimmten Grundriß.

- Grundstücksgröße 236 qm
- Wohn-/Nutzfläche gesamt 82,54 qm

(wenig Arbeit/geringe Kosten)

- Primärenergieträger Holz
- (extrem niedrige Heizkosten/unabhängig)

Ausstattung

Durch die beruflich bedingte, oft langfristige Abwesenheit des Eigentümers wurde das Haus bisher selten bewohnt.

Das 1. OG mit Schlafzimmer, kleinem Arbeitszimmer sowie Bad ist ausgebaut und teilweise mit hochwertigen Einbauschränken ausgestattet.

Fußwarmer, heller Korkboden bzw. Vinylboden (Bad).

Das Erdgeschoß ist für die finale Ausstattung vorbereitet.

Die dortigen Bodenbeläge, Fliesen im Gäste-WC und die Wandbekleidung sind noch auszusuchen und bieten einem Käufer diverse Gestaltungsoptionen.

Abdeckungen für Lichtschalter und Steckdosen, Einbauleuchten und Sanitärobjekte für Gäste-WC, bewegungsgesteuerte Beleuchtung der Treppe etc. ist vorhanden...

"Quasi" Erstbezug!

Ganz bewusst wurde als Primärenergieträger Holz gewählt.

Der Kaminofen mit hoher Speicherkapazität schafft in Verbindung mit der effizienten Lüftungsanlage und wenigen sparsamen Elektro-Heizkörpern (Bad/Gäste-WC/Arbeitszimmer) auch an kältesten Tagen angenehme Raumtemperaturen.

Die zweimal 1/4-gewendelte Treppe vom EG zum OG hat Setzstufen. Somit ist der darunter liegende Raum abgeschlossen und hervorragend als Abstellraum geeignet.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über elektronisch geregelte, sehr effiziente Durchlauferhitzer.

Die gesamte Ausstattung ist auf Kostenminimierung ausgelegt.

Die zugehörige Garage ist ebenfalls gedämmt und somit frostsicher.

Die wesentlichen Besonderheiten:

- Lotus M1 Kaminofen, hohe Speicherleistung, Dauerbrand geeignet
- zentrale Vallox-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- TELENOT Alarmanlage
- 3-fach Verglasung

- Terrasse Westseite
- Velux Solar-Dachfenster im Bad
- Digital-SAT Antenne
- Glasfaseranschluss
- gedämmtes Hörmann Sektional-Garagentor, elektrisch
- zusätzlich großer Stellplatz
- zukunftsweisende, höchst energiesparende Holzständerbauweise
- sehr angenehmes Raumklima

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Objekt befindet sich am nördlichen Ortsrand von Linderte, im Baugebiet "Schwarzfeld".

Verkehrsgünstig gelegen erreicht man von dort die Landeshauptstadt Hannover mit eigenem Pkw bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in 15 bis 30 Minuten.

Eine Bushaltestelle zur Anbindung an die S-Bahn-Linien S1, S2, S5 und S21 vom Bahnhof Weetzen ist fußläufig 5 Minuten entfernt.

Darüber hinaus bietet der nahe gelegene S-Bahnhof Holtensen/Linderte eine weitere Anbindung an den ÖPNV.

Diverse , gut erreichbare Bundesstraßen sorgen für eine schnelle Anbindung auch an das überregionale Verkehrsnetz.

Im Nahbereich finden sich diverse Supermärkte, Discounter, Einzelhandelsgeschäfte etc. für die Einkäufe des täglichen Bedarfs.

Regionale, landwirtschaftliche Produkte sind am nahegelegenen Hofladen oder einer Obstplantage ganzjährig erhältlich.

Eine idyllische Lage zum Entspannen und Wohlfühlen in angenehmer und harmonischer Nachbarschaft!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Westseite

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafen

Exposé - Galerie



Schlafen



Arbeiten



geschlossene Treppe

Exposé - Galerie



Kaminofen/Wohnen



Lotus M1 Speicherofen

Exposé - Galerie

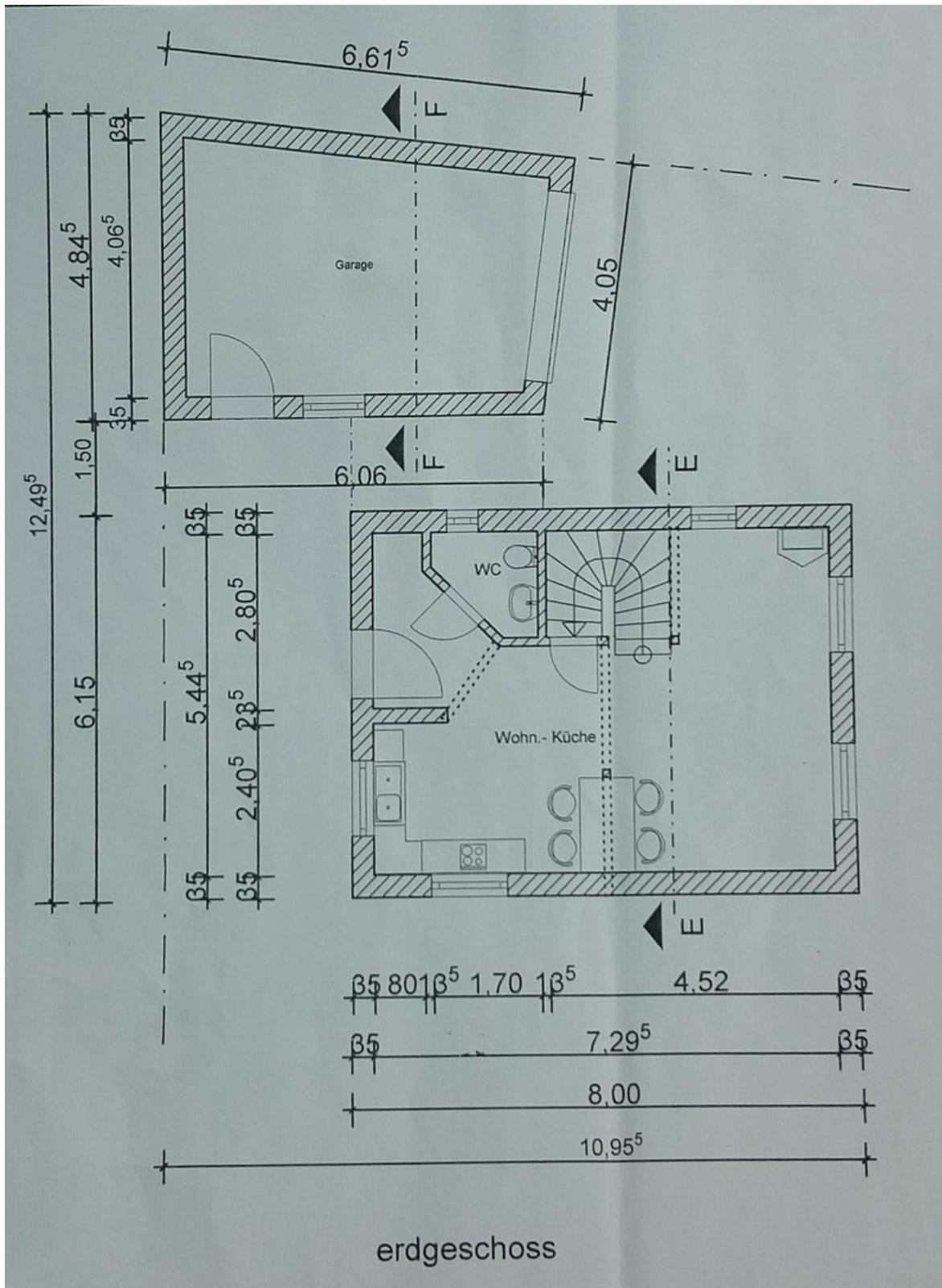


Terrasse



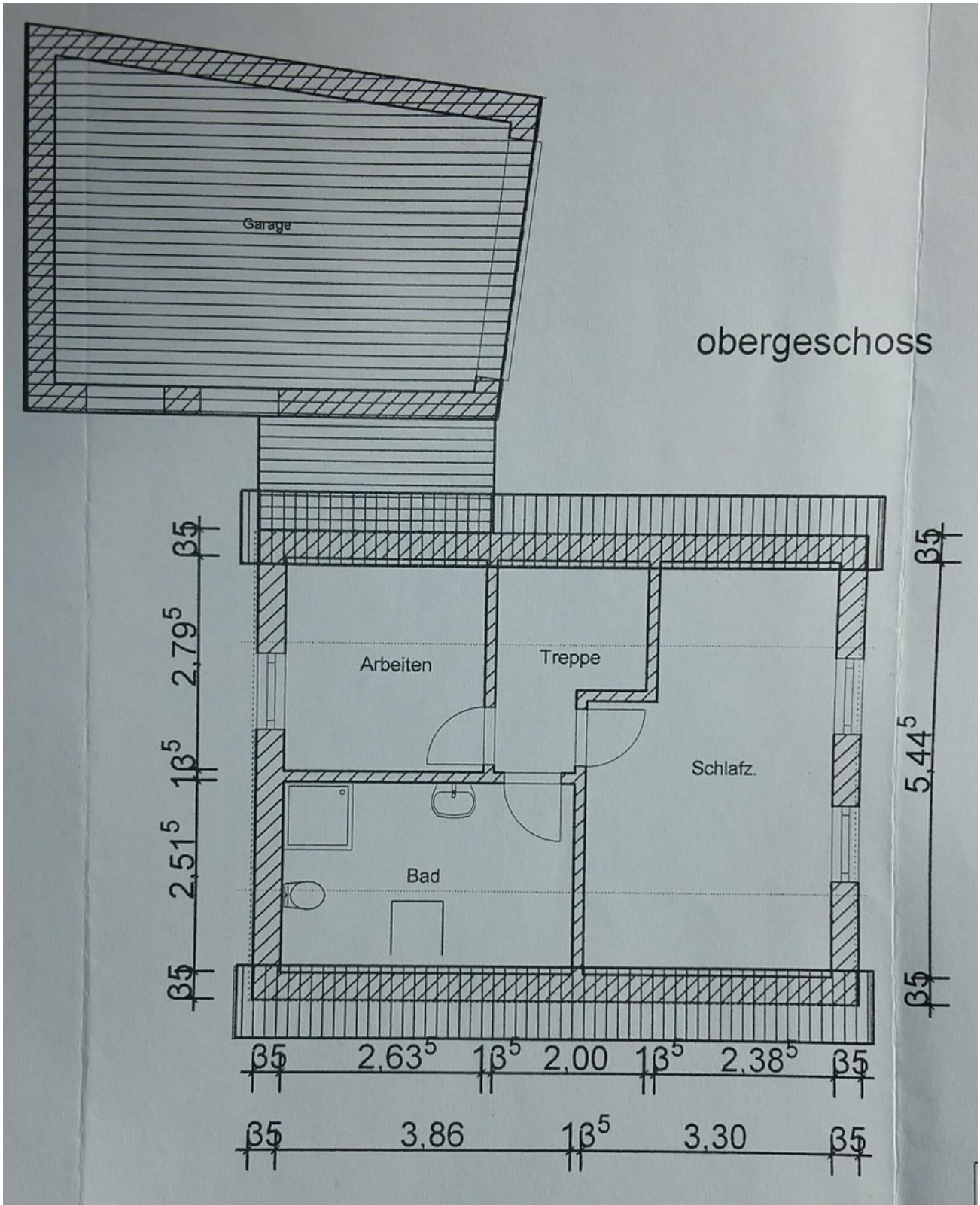
Garage

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse



1.OG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

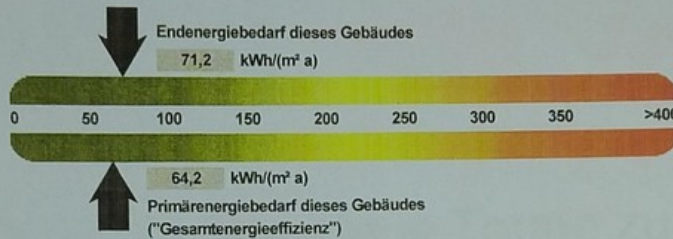
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ 13,5 kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 64,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 100,2 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 0,23 W/(m² K) Anforderungswert 0,40 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Stückholz	50,3			50,3
Strom-Mix		14,0	6,8	20,8

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

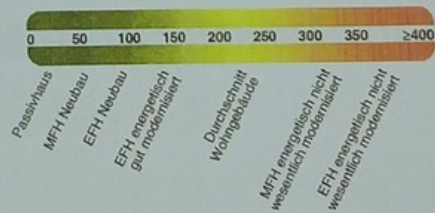
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m² a)

Transmissionswärmeverlust H_t

Verschärfter Anforderungswert W/(m² K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des §16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

⁴⁾ ggf. einschließlich Kühlung

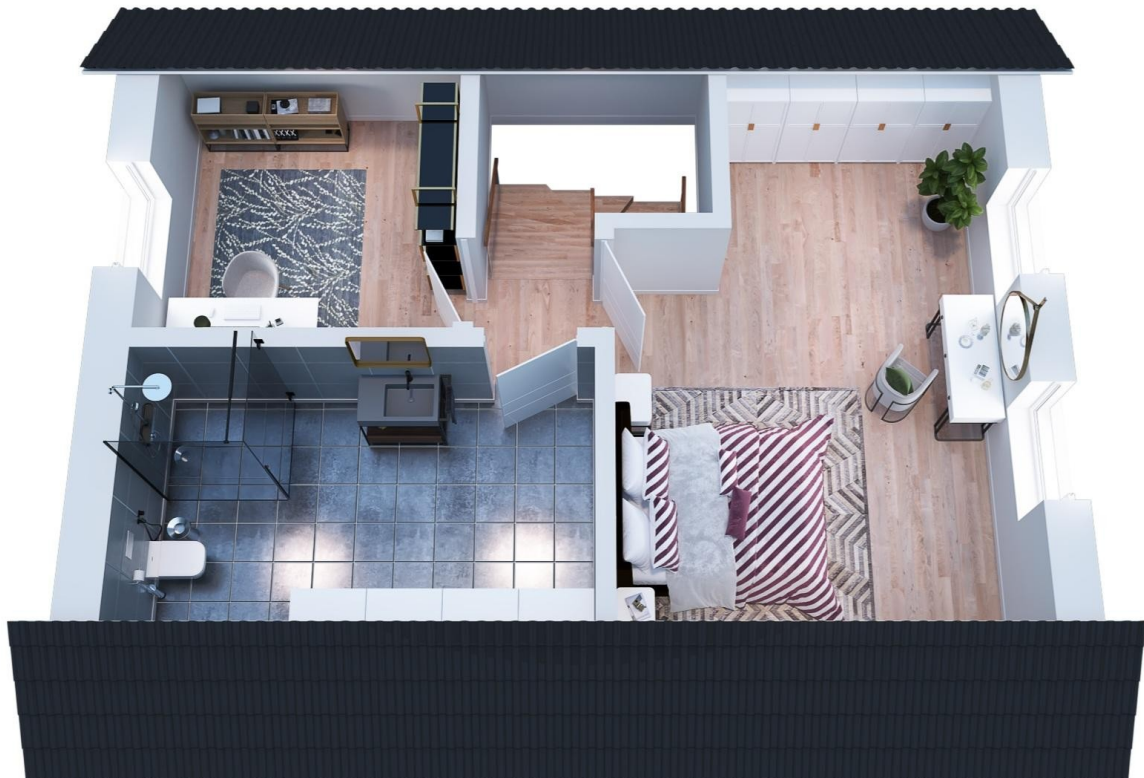
⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



EG



1. OG