

# Exposé

## Wohnung in Garbsen

### Neubau! Exklusive 3-Zimmer Wohnung mit Balkon!



Objekt-Nr. OM-439347

### Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

30823 Garbsen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses ist ab dem 01.10.2026 bezugsfrei.

Die Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit nachhaltiger Technik und bietet auf ca. 72 m<sup>2</sup> einen durchdachten Grundriss mit viel Licht und Raum zur Entfaltung.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Wichtiger Hinweis zu den Fotos:** Da uns von den aktuellen Mietern nur wenige Aufnahmen zur Verfügung standen, stammt ein Großteil der Bilder (außer Küche und Balkon) aus der Nachbarwohnung auf derselben Etage. Diese Wohnung verfügt über den exakt gleichen Grundriss und dieselbe hochwertige Bauweise, sodass Sie sich einen optimalen Eindruck von den Räumlichkeiten machen können.
- **Energieeffizienz:** Beheizt wird das Haus über eine moderne Luft-Wärmepumpe. Dank der hauseigenen Photovoltaik-Anlage wohnen Sie hier besonders zukunftsorientiert und umweltfreundlich.
- **Komfort:** In jedem Raum sorgt eine individuell steuerbare Fußbodenheizung für wohlige Wärme.
- **Ausstattung:** Hochwertige 3-Scheiben-Isolierverglasung und elektrische Rollläden an allen Fenstern bieten optimalen Schall-, Sonnen- und Einbruchschutz.
- **Wohnbereich & Balkon:** Vom hellen Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf den gemütlichen Balkon (originalgetreu auf den Fotos abgebildet).
- **Hochwertige Küche (Übernahme-Option):** Die aktuellen Mieter haben eine sehr hochwertige, passgenaue Einbauküche installiert. Diese kann gegen eine faire Abschlagszahlung übernommen werden, ist jedoch kein Muss. Details zur Höhe des Abschlags und zur Übernahme besprechen wir gerne ganz unkompliziert direkt bei der Besichtigung vor Ort.

Eckdaten zusammengefasst:

- **Bezugsfrei:** ab 01.10.2026
- **Wohnfläche:** ca. 72 m<sup>2</sup> (3 Zimmer, Bad, Balkon)
- **Etage:** 1. Obergeschoss
- **Außenbereich:** Balkon & eigener Pkw-Stellplatz

## Ausstattung

- Wärmepumpe

- Fußbodenheizung und

Raumthermostat in jedem Wohnraum

- Große bodentiefe Fenster

- alle Fenster haben elektrische

Rollläden

- helle, lichtdurchflutete Räume

- Badezimmer mit modernen hochwertigen Fliesen. Bodentiefen Duschen.

- Großes Grundstück

- Große Balkone und Terrassen
- Hochwertige Bodenbelege
- Stellplatz

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Lage

Zentrale und ruhige Lage

Stadtbahn U Auf der Horst 900 m

Leibnizuniversität 2.100 m

Wissenschafts. Und Technologiepark 2.200 m

Shopping Plaza Garbsen 3.400 m

Autobahn Anschlussstelle H-Herrenhausen 2.600 m

Klosterforst (Wald) 400 m

Schulen 1.000 m

Bäcker 450 m

Supermarkt 1.000 m

Kino 3.000 m

Spielplatz Waldstrasse 200 m

Kirche 120 m

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**      Registriernummer: NI-2024-005113687      **2**

---

**Energiebedarf** Treibhausgasemissionen 12,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **22,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **40,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

**Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>**

<b>Endenergiebedarf</b>	<input type="checkbox"/> bei Heizung	<input type="checkbox"/> bei Warmwasser
ist Wert: 48,7 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert: 48,6 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18559
<b>Energetische Qualität der Gebäudehülle (%)<sup>2</sup></b>	ist Wert: 5,33 kWh/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert: 5,48 kWh/(m <sup>2</sup> ·K)
<b>Anforderungen für Wärmepumpen/Heat Pumps<sup>3</sup></b>	<input type="checkbox"/> empfohlen	

**Ein Energiebedarfsberechnungsverfahren ist verbindlich Verfahren:**

<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18559
<input type="checkbox"/> Verfahren nach § 11 GEG (Modulgebäudeverfahren <sup>4</sup> )
<input type="checkbox"/> Verfahren nach § 50 Absatz 4 GEG

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]**      22,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

**Nutzung erneuerbarer Energien<sup>5</sup>**       bei Heizung       bei Warmwasser

**Nutzung zur Erfüllung der 80%-EE-Regel gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG**

Erfüllung der 80%-EE-Regel durch bescheinigte Erfüllungspläne nach § 11 Absatz 1.3.4 und in Verbindung mit § 71b bis 71g GEG<sup>6</sup>

- Wärmepumpe (§ 71)
- Solarthermische Anlage (§ 71a)
- Solarthermische Anlage (§ 71b)
- Nutzungswärme für Biomasse oder Wasserstoff-brennstoff (§ 71f)
- Wärmepumpen-Netzheizung (§ 71g)
- Solarthermische Hybridheizung (§ 71h)
- Drosselventile, elektrische Wärmeverteilung (§ 71 Absatz 6)

Erfüllung der 80%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 11 Absatz 2 GEG      Anteil EE<sup>7</sup>      Anteil EE<sup>8</sup>      Anteil EE<sup>9</sup>

Anteil der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>7</sup>	Anteil EE <sup>8</sup>	Anteil EE <sup>9</sup>
	%	%	%
<b>Summe</b>	%	%	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 80%-EE-Regel nicht gilt<sup>10</sup>      Anteil EE<sup>7</sup>

Anteil der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>7</sup>
	%
<b>Summe</b>	%

weitere Beiträge und Erläuterungen in der Anlage

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

Endenergie (kWh/(m <sup>2</sup> ·a))	A+	A	B	C	D	E	F	G	H	
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

- Endenergie (kWh/(m<sup>2</sup>·a))
- 0
- 25
- 50
- 75
- 100
- 125
- 150
- 175
- 200
- 225
- >250

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG sieht für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen der unterschiedlichen Randbedingungen sind bei den angegebenen Werten keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, die ausgerechneten Bedarfswerte der Klimastützfläche nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubauten sowie bei Modernisierung (§ 71) in § 10 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnutzung möglich  
<sup>4</sup> EPC, Energieausweis, EPB, Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Erneuerbaren an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen/Anlagen  
<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einzelner EE<sup>7</sup> gegenüber dem weiteren Ertrag in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 7. Januar 2024 zum Zweck der Erhaltung in einem Gebäude angebaut oder eingebaut wurden und über einen Energieausweis verfügen, gemäß der Verordnung im Einzelnen  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Ingenieur Sebaste AG, Energieberater Prof. Dr. Ingrid S. S. S.

## Energieausweis

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Duschbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Dusche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer