

Exposé

Einfamilienhaus in Schwanewede-Leuchtenburg Großzügiges Wohn-Idyll beim Schönebecker Schloss



Objekt-Nr. OM-439767

Einfamilienhaus

Verkauf: **625.000 €**

Ansprechpartner:
Inseratin ohne Makler

28790 Schwanewede-Leuchtenburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.002,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	260,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	124,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusiv und abgeschirmt bis ins hohe Alter wohnen. Das Haus aus dem Jahr 1972 wurde 2026 mit einer Wärmepumpe und 3-fach-verglasten Fenstern (25) und Außentüren (2) ausgestattet, Energiebedarfsausweis: B. Weiteres: 2024 neuer Stromsicherungskasten und neue Automaten im ganzen Haus, 2026 ein neues elektrisches Tor für die Doppelgarage; ein Außenraum gedämmt (die Hauswände sind ansonsten nicht gedämmt.) Beide 10m-lange Balkone wurde kostenaufwändig abgedichtet (April 2026). Das Haus liegt in exzellenter Lage (GeoPort Dez.2024) an der Landesgrenze zu Bremen-Nord, am Ende einer exklusiven Straße. 260qm Wohnfläche, 124qm Nutzfläche, 9 Zimmer, 10 weitere Räume, auf einem 2002qm Grundstück bieten viele Möglichkeiten für Individualisten. Die Räume wurden nicht renoviert. Es wurde Wert auf die substantiellen oben genannten kostspieligen Verbesserungen gelegt.

Das ebenerdige Erdgeschoss hat 4 große Zimmer, Vollbad, Gäste-WC, 6 weitere Räume. Die 1. Etage hat 5 Zimmer, 2 Doppelbalkone, 2 kleine Bäder, 1 Abstellraum und eine Treppe zum ausgebauten Dachboden.

Durch den angrenzenden klimatisierenden Wald mit seinem Duft und seinen Tieren und durch den großen abgeschirmten Garten, lebt es sich wie verreist.

Details:

—2002 m2 großes Grundstück (200,-€/qm)

—1235,77cbm umbauter Raum

—Wohnfläche: 260qm (qualifizierte, zertifizierte Wohnflächenberechnung 2025)

Nutzfläche: 124qm

—3 Etagen: Erdgeschoss, Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden

—Doppelgarage (36,22qm), Wände renoviert (2024), neues elektrisches Garagentor (2026), separate Tür für Räder

—2-3 Außen-Stellplätze auf dem Hof

Energieversorgung:

-Bedarfsausweis : B , gültig bis März 2036

-Wärmepumpe Buderus, installiert im Dezember 2025, bisherige Heizkörper wurden als ausreichend berechnet (nur 2 wurden ausgetauscht)

-1 Kamin im Wohnzimmer, geprüft 2026

-1 Kohle-Kachelofen im Esszimmer, geprüft 2026

-25 Fenster und 2 Türen 3-fach-verglast (2026)

5 Veluxfenster alt, nicht ausgetauscht, ebenso 3 Dachbodenfenster

Elektrik:

Neuer Sicherungskasten 2024

3-adrig (anderes entzieht sich meiner Kenntnis oder gehört zu Niedervoltanlagen)

Sanitäre Räume:

-1 Bad: Dusche, Badewanne mit Fenster, EG

-1 Gäste-WC, EG

-1 beheizter WC-Wasch-Raum am Freisitz, ideal für Gartenfeste

-2 kleine Dusch-Bäder mit Fenster, 1.Etage, Installation neuer Duschthermostaten 2025

Liste der Zimmer, Räume im Erdgeschoss:

- 1 Zimmer mit Kamin (ca.38,73qm)
- 1 Zimmer (ca.16,64qm) mit Terrassentür +Kohle-Kachelofen
- 1 Zimmer (ca.15,51qm) mit Vorflur (ca.2,97qm) und Vollbad (ca.5,78qm),
- 1 Zimmer mit Wasseranschluss (ca.11,71qm) (einst Arztzimmer)
- 1 große Küche (ca.20,58qm)
- 1 Raum (ca. 10,20qm) mit mehren Wasseranschlüssen (zB Hauswirtschaft)
- 1 Vorratskammer (ca. 8,76qm), 2026 renoviert
- 1 Heizungsraum (ca.8,01qm)
- Hauseingang mit Windfangtür (2,52qm), Diele (16,12qm)
- 1 Gäste-WC (1,41qm)
- 1 zur Hälfte überdachte Terrasse (ca.47 qm, 1/4 zählt zur Wohnfläche)
- 1 beheizter Außen-WC-/Waschraum (ca.5,90qm, zählt nicht zur Wohnfläche)
- 1 Außen-Ruheraum, 2026 gedämmt, (6,34qm, zählt nicht zur Wohnfläche)
- 1 Geräteraum (10,14qm)

1. Etage: (alle Maße nach Abzug der Dachschräge)

- 4 symmetrisch angelegte Zimmer (ca. 14,3qm groß) mit 2 Doppel-Balkonen
- 1 weiteres Zimmer (ca. 11,31qm)
- 2 kleine Dusch-Bäder (je ca.3,55qm) mit Fenster
- 1 Abstellkammer (ca.1,59qm)
- 1 geräumiger, langer Flur (ca.10,84qm)

Spitzboden ausgebaut (zählt nicht zur Wohnfläche) mit einer geräumigen Treppe mit Tür.

Dachdämmung: Mineralwolle (siehe Foto)

Garten:

gepflegt; Gartenteich, Blumenrabatten, Obst-, Gemüse-und Kräutergarten.

Ausstattung

Anmerkungen, Informationen

-am Rand des Grundstücks gibt es eine Grunddienstbarkeit für einen Regenwasser-Schmutzwasserkanal

-keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und Altlastenkataster (Dez.2024)

-nach ZÜRS Hochwassergefährdung GK1: geringste Wahrscheinlichkeit (Dez.2024)

-laut Amt liegen für das Haus keine Erschließungsbeiträge mehr vor und es gibt auch keine kostenpflichtigen Bauvorhaben, was die Straße zum Grundstück betrifft (Dez.2024)

Mängelliste:

-5 Velux-Fenster und drei der sieben Dachbodenfenster wurden nicht ausgetauscht.

-Auf dem Flachdach der Garage steht Wasser nach Regen. Das Flachdach wurde 2020 völlig neu mit Bitumen bezogen, die Entlüftungsrohre wurden aber nicht erneuert.

-Die Holzverkleidung des Hauses und die Holzbrüstung der Balkone haben Spuren der Alterung.

-Auf dem Dachboden gibt es auf einer Seite eine labile Stelle, aus der gekappte nutzbare Heizungsrohre ragen. Es gibt bereits einen neuen Heizkörper (2026) am anderen Ende des Dachbodens.

-An wenigen Stellen löst sich Putz an den Wänden, Decken, hinter den Fußleisten, es gibt Risse, die vom amtsgerichtlich zertifizierten Verkehrswertgutachter als alterstypisch aber nicht wertmindernd bewertet wurden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Lage wurde von GeoPort als „exzellent“ eingestuft (Dez.2024):

Die gute Anbindung an die A270 und A27, an die Bahnhöfe in Vegesack, Schönebeck oder St. Magnus und an die Fähre in Vegesack, die schnell erreichbaren vielen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen erleichtern den Alltag und die Wege zur Arbeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

Der Vorgarten mit angrenzendem Waldgrundstück



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 07.03.2036 Registrierungsnummer: NI-2026-006260258 1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	28790 Schwanevede	
Gebäudefläche ²	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude ³	1972	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	2025	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _g)	338,4 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Strom-Mix	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien ⁶	Art: Luft/Wasser Wärmepumpe Verwendung: Heizung/Brauchswasser <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gezielte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme Anzahl: 0 <input type="checkbox"/> Nächstes Fälligkeitdatum der Inspektion: <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 Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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 Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

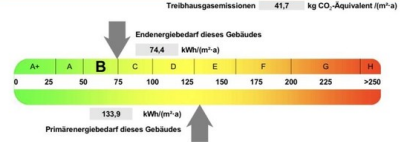
Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: NI-2026-006260258 2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG:¹
 Primärenergiebedarf: Ist-Wert 133,9 kWh/m²·a Anforderungswert 119,8 kWh/m²·a
 Ist-Wert 0,56 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)
 Sonstige Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:
 Verfahren nach DIN V 18999
 Regelung nach § 21 GEG (Abstrahlgebäudeverfahren)
 Verrechnung nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 74,4 kWh/m²·a

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

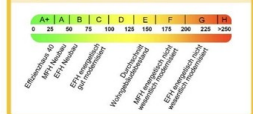
Nutzung erneuerbarer Energien¹ für Heizung für Warmwasser
 Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG
 Erfüllung der 65%-EE-Regel durch zusätzliche Erklärungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG²
 Heizübergebraten (Wärmernetz) (§ 71b)
 Wärmepumpe (§ 71c)
 Solarthermie (§ 71d)
 Solarthermische Anlage (§ 71e)
 Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
 Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
 Dezentrale, elektrische Wärmespeicherheizung (§ 71 Absatz 5)
 Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG Anteil Wärmeerzeugung Anteil EE³ Anteil EE⁴ der Anlagen⁵

Elektrische Wärmepumpe	95,8 %	100 %	95,8 %
Summe	95,8 %		95,8 %

 Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁶

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ³	Anteil EE ⁴
	%	%
	%	%
weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage	Summe ³	%

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 wenn standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Diesem Energieausweis sind Bedarfswerte der Skala in den spezifischen Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ nur bei einem gemeinsamen Nennwert mit mehreren Anlagen
² Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
³ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2025 zum Zweck der Koppelheizung in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Über-einzelnen Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Über-einzelnen Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Über-einzelnen Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind
⁴ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen
⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen

Die Diele



Exposé - Galerie



Zimmer mit Kamin



Zimmer mit Zugang zur Terrasse
und zum Garten und einem Kohleofen
in Notzeiten



Exposé - Galerie

Zimmer mit Wasseranschlüssen (ehemals ein privates Arztzi



Zimmer mit Vollbad



Exposé - Galerie

Die Küche mit Zugang zum Garten:



Vorratskammer (2026 renoviert) und Hauswirtschaftsraum



Exposé - Galerie

GästeWC

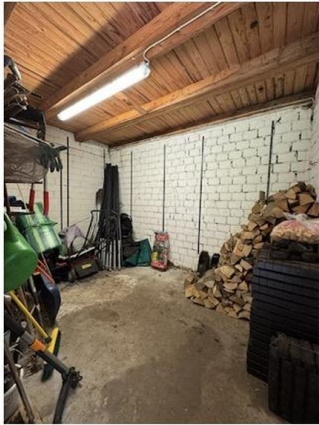


Die große Terrasse ist zur Hälfte überdacht und ist ideal für Feste

Am Freisitz befinden sich ein beheizter WC/Waschraum, ein Ruheraum, ein Geräteraum.
Die Wände und Decken des Ruheraums sind 2026 neu gedämmt. Das ausladende Flachdach darüber liegt zu 1/3 tagsüber im Sonnenlichts und eignet sich für Solarmodule.



Exposé - Galerie



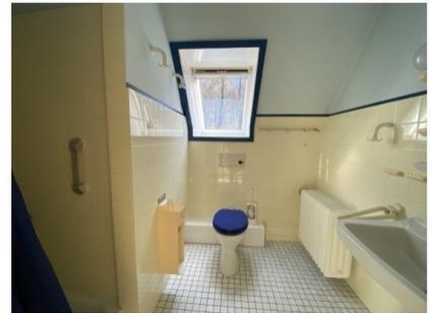
Fotos 1. Etage:

Vom Flur gehen symmetrisch **4 sich gleichende Zimmer** ab, die alle einen **Balkon haben**. Jedes dieser Zimmer ist knapp 16 m² groß, mit Abzug der Schrägen durchschnittlich ungefähr 14,3qm). **Das Foto rechts ist ein Beispiel für alle 4 Zimmer.**

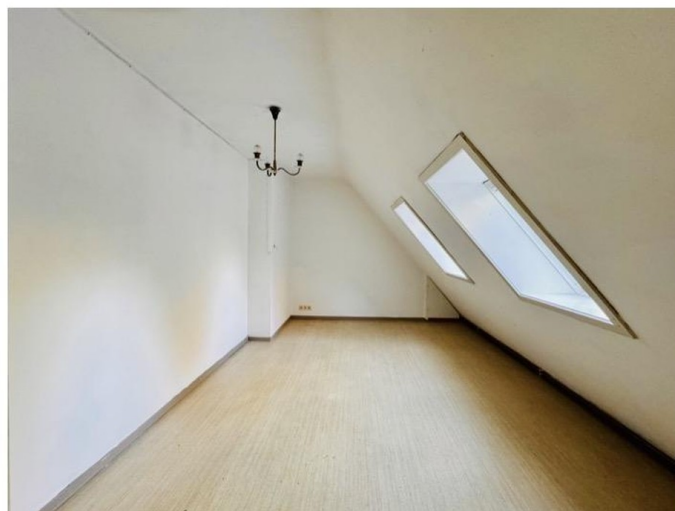


Exposé - Galerie

2 Zimmer teilen sich ein Bad mit Dusche.



Fortsetzung 1. Etage:
Es gibt ein weiteres Zimmer in der 1. Etage



Exposé - Galerie

Unter der Treppe zum Dachboden gibt es in der 1. Etage noch einen Abstellraum. Ebenso bietet das Dachgeschoss extrem viel Stauraum.



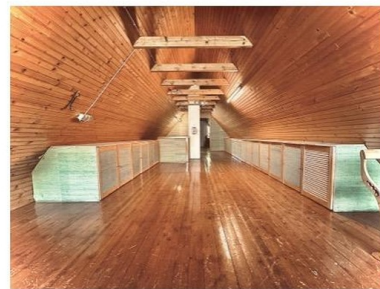
Die Treppe führt ins Dachgeschoss. Sie ist mit einer Tür von der 1. Etage abschließbar.

Fotos ausgebauter Spitzboden:

11m lang , anrechenbare Nutzfläche nach Abzug der Schrägen: 57,87qm

2/3 des Dachgeschosses bieten viele Möglichkeiten für zB Büros oder Stauraum.

1/3 des Dachgeschosses ist bereits als beheiztes Zimmer abgeteilt. Um sich die Größe vorstellen zu können: In diesem Gästezimmer standen 3 Betten, 1 Schrank, 1 Regal



Exposé - Galerie



Das Dach ist von oben bis unten gedämmt.
Hier ein Blick durch eine Revisionsür (18cm
Mineralwolle):



Nun zum Garten, in dem man wirklich entspannen kann:



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

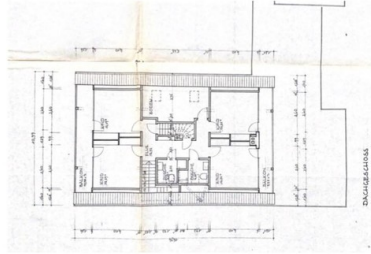


Der Sicherungskasten, **2024 erneuert**:

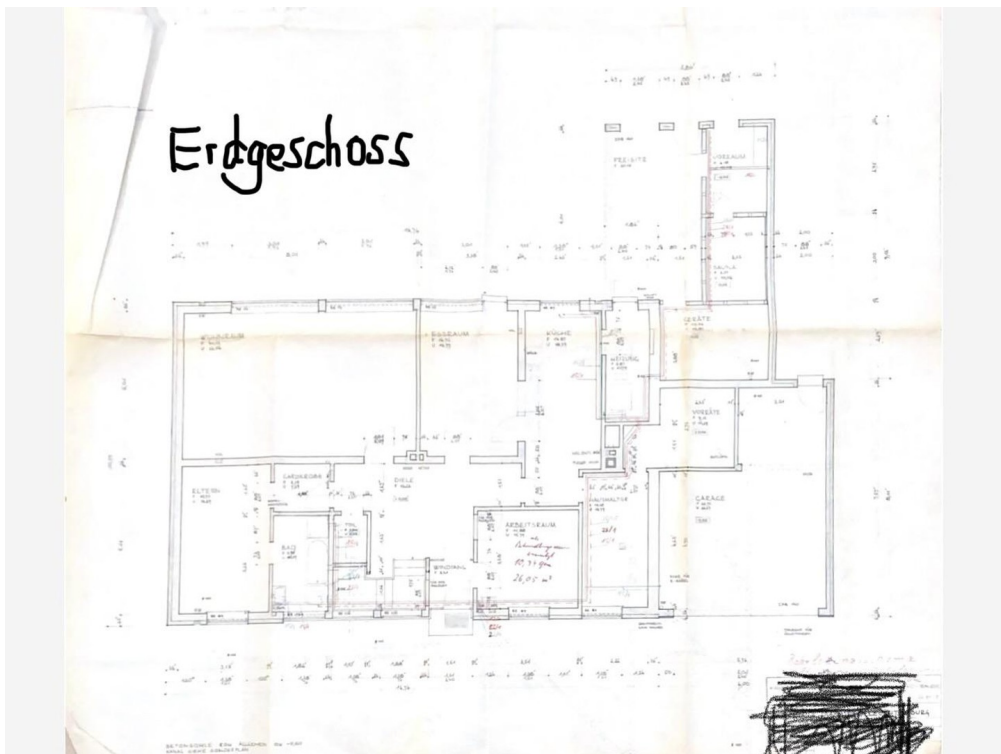
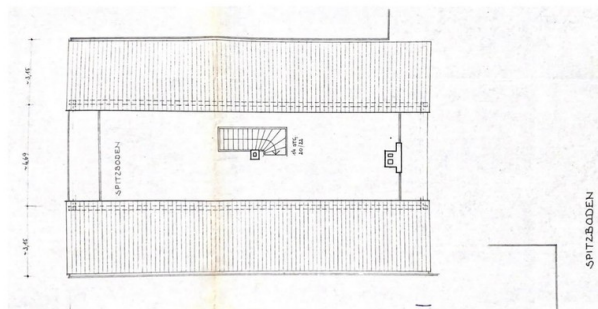


Exposé - Galerie

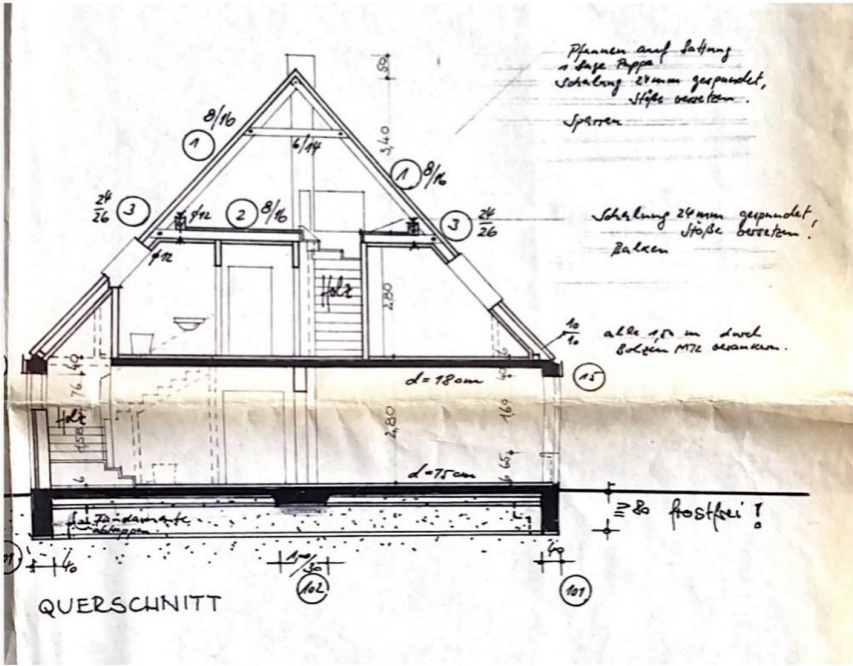
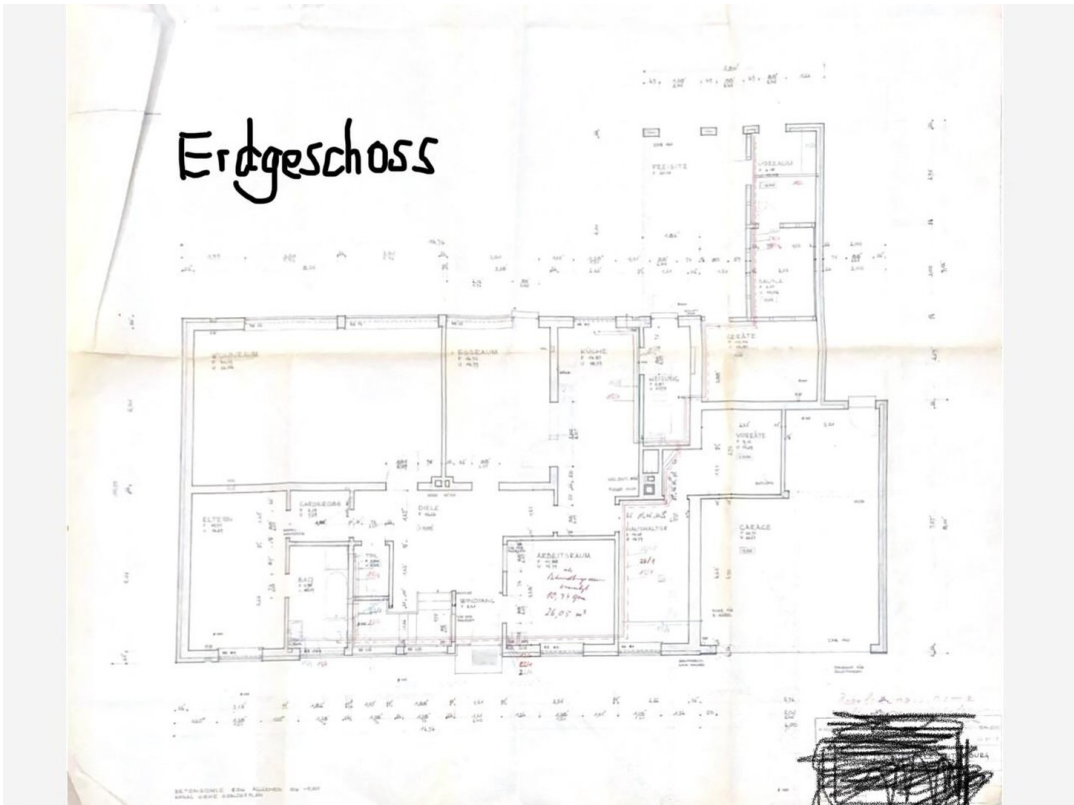
Grundriss 1. Etage



Grundriss Spitzboden



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

