

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Hameln

### Energieeffizienzhaus



Objekt-Nr. **OM-448046**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **355.000 €**

Hasperder Straße 32  
31789 Hameln  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                       |            |                   |
|-------------------|-----------------------|------------|-------------------|
| Baujahr           | 1971                  | Übernahme  | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 881,00 m <sup>2</sup> | Zustand    | modernisiert      |
| Etagen            | 2                     | Badezimmer | 3                 |
| Zimmer            | 8,00                  | Garagen    | 1                 |
| Wohnfläche        | 200,00 m <sup>2</sup> | Carports   | 1                 |
| Energieträger     | Solar                 | Heizung    | Sonstiges         |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus in Hameln vereint Großzügigkeit, Komfort und pure Lebensqualität. Auf beeindruckenden 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem weitläufigen 881 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnet sich ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Die stilvolle Outdoorküche und die sonnige Terrasse schaffen den idealen Rahmen für unvergessliche Abende mit Familie und Freunden, während der liebevoll angelegte Brunnen eine beruhigende, fast mediterrane Atmosphäre zaubert. Der beheizte Wintergarten lädt selbst an kühlen Tagen zum Entspannen ein, und der private Swimmingpool verwandelt den Sommer in ein tägliches Urlaubsgefühl. Dank moderner Photovoltaikanlage, effizienter Wärmepumpe und hochwertiger Entkalkungsanlage präsentiert sich das Haus zudem als zukunftsorientiertes, energieeffizientes Gesamtpaket. Ein Zuhause für Menschen, die mehr erwarten: Raum, Stil, Komfort und ein Hauch von Luxus im Alltag.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen und hervorragend angebundenen Lage von Hilligsfeld, einem beliebten Ortsteil von Hameln. Besonders für Familien ist die Umgebung ideal: Die Kita Hilligsfeld liegt nur 170 Meter entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar. Mehrere Grundschulen befinden sich in kurzer Distanz, darunter die Grundschule Rohrsen in 2,5 Kilometern Entfernung, die Grundschule Flegessen in 4 Kilometern Entfernung sowie die Basbergschule in Hameln, die 5,6 Kilometer entfernt liegt. Auch weiterführende Schulen wie die Wilhelm-Raabe-Schule in 6,4 Kilometern Entfernung und die Hamelner Gesamtschule in 6,9 Kilometern Entfernung sind schnell erreichbar und bieten eine sehr gute schulische Versorgung.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Der Dorfladen Hilligsfeld ist nur 500 Meter entfernt und eignet sich ideal für kleinere Einkäufe. Größere Supermärkte wie EDEKA in 4,8 Kilometern Entfernung, PENNY in 5,2 Kilometern Entfernung, ALDI in 5,4 Kilometern Entfernung, LIDL in 5,8 Kilometern Entfernung und REWE in 6 Kilometern Entfernung sorgen für eine komfortable und vielfältige Nahversorgung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die Bushaltestelle Groß-Hilligsfeld liegt nur 750 Meter entfernt. Weitere Haltestellen wie die Haltestelle Friedhof in 1,1 Kilometern Entfernung und die Haltestelle Hottenbergfeld in 2,6 Kilometern Entfernung bieten zusätzliche Flexibilität im Alltag. Dadurch sind sowohl die Hamelner Innenstadt als auch das umliegende Umland bequem erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Familienfreundlichkeit und guter Erreichbarkeit. Sie schafft ein Umfeld, das den Alltag erleichtert und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität ermöglicht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 58,20 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B               |



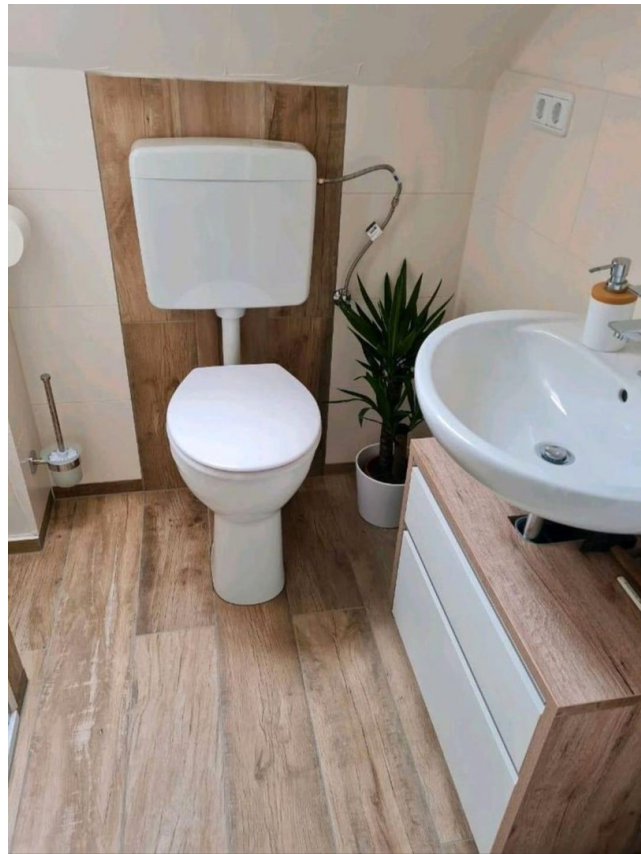
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



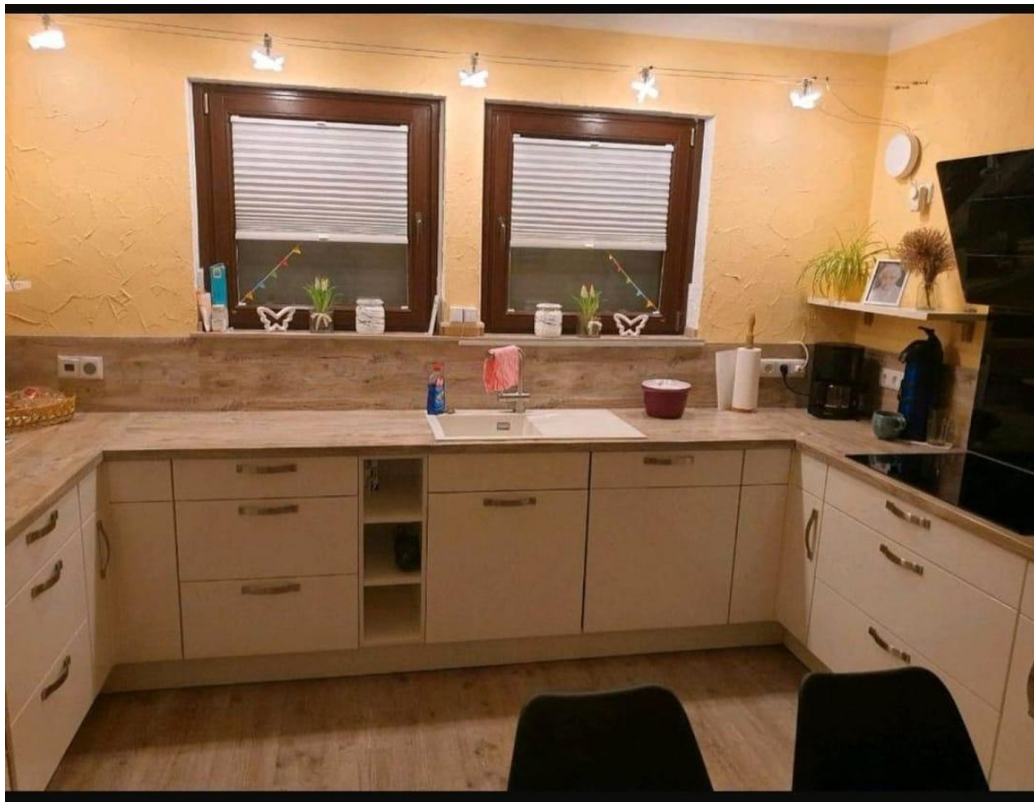
# Exposé - Galerie



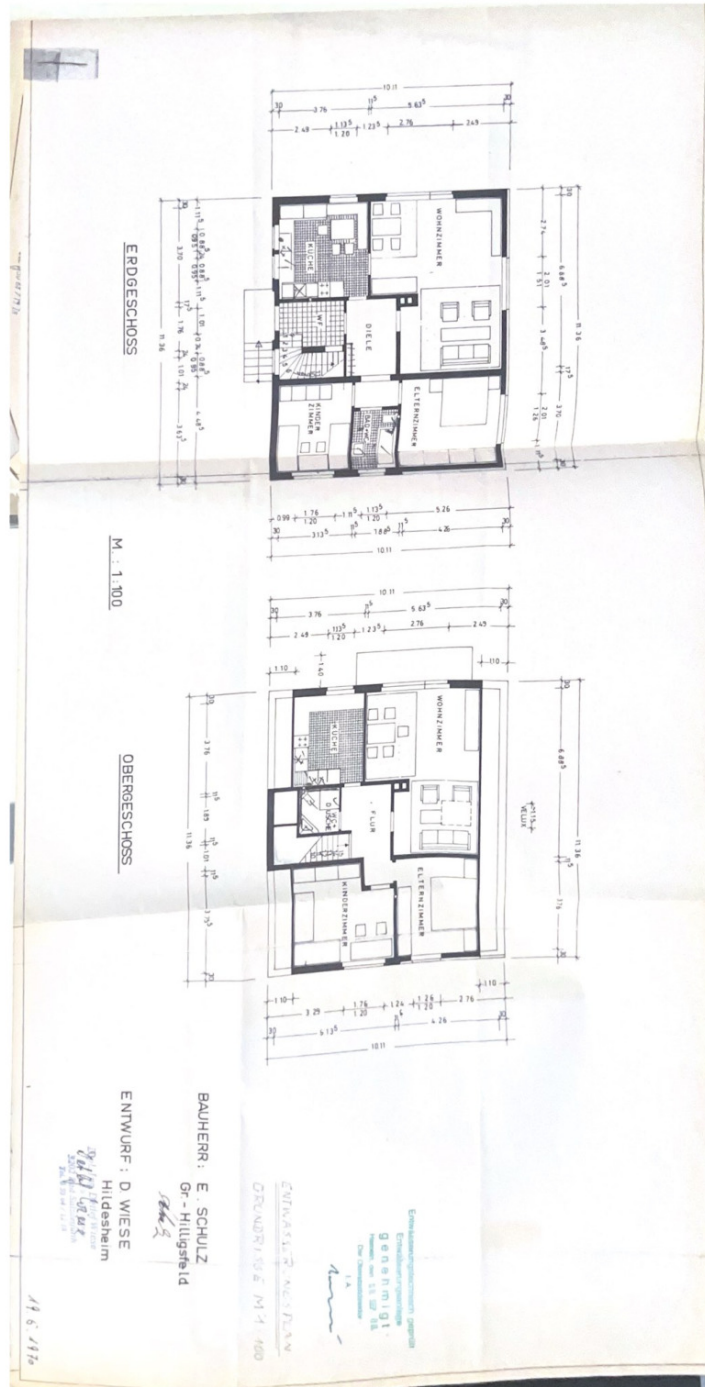
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 02.11.2034

Registriernummer: NI-2024-005403333

1

### Gebäude

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| Gebäudetyp   | freistehendes Einfamilienhaus mit beheiztem Wintergarten                                      |   |  |
| Adresse  | Hasperder Straße 32<br>31789 Hameln-Gross Hilligsfeld   |   |   |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                           | Wohngebäude   |   |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                       | 1971, Wintergarten 2018   |   |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>              | 2023, Kaminofen 2022  |   |   |
| Anzahl der Wohnungen                               | 1   |   |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )                | 253,0 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt      |   |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup> | Strom-Mix   |   |   |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser           | Strom-Mix   |   |   |
| Erneuerbare Energien <sup>5</sup>                  | Art: Luft-Wasser Wärmepumpe, PV-Anlage  | Verwendung: Heizung- und Brauchwassererwärmung  |   |
| Art der Lüftung <sup>5</sup>                       | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |   |
| Art der Kühlung <sup>5</sup>                       | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte         | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme  |   |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>     | Anzahl: 0   | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:   |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises        | <input type="checkbox"/> Neubau<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf   | <input type="checkbox"/> Modernisierung<br>(Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)               |   |

### 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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige 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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Arno Grabowsky  
Gebäudeenergieberater HWK  
Tumstraße 11  
31832 Springe



Unterschrift des Ausstellers

Arno Grabowsky  
Schornsteinfegermeister  
31832 Springe  
Tel. (05044) 985811 - Fax 985812  
Ausstellungsdatum 16.10.2024

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmesetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

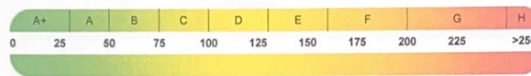
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005403333

3

### Energieverbrauch

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



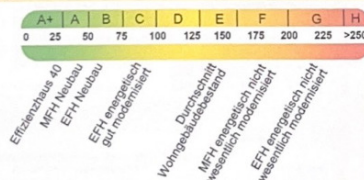
### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

#### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |     | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-energie-faktor | Energie-verbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|----------|-----|----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von      | bis |                            |                       |                         |                         |                      |              |
|          |     |                            |                       |                         |                         |                      |              |
|          |     |                            |                       |                         |                         |                      |              |
|          |     |                            |                       |                         |                         |                      |              |
|          |     |                            |                       |                         |                         |                      |              |
|          |     |                            |                       |                         |                         |                      |              |
|          |     |                            |                       |                         |                         |                      |              |
|          |     |                            |                       |                         |                         |                      |              |
|          |     |                            |                       |                         |                         |                      |              |
|          |     |                            |                       |                         |                         |                      |              |

weitere Einträge in Anlage

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, 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

Hilfsmittel: Software AG, Energieberater Professional 30.12.4.5



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NI-2024-005403333

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 größter Modernisierung | als Einzelmaßnahme                  | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 1   | Dach                   | oberste Geschoßdecken und Bodenlücke, zusätzliche Dämmung von oben   | <input type="checkbox"/>                   | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |   |
| 2   | Wände                  | Dämmung der Außenwände   | <input checked="" type="checkbox"/>        | <input type="checkbox"/>            |                              |   |
| 3   | Fenster                | Austausch der älteren Fenster gegen Fenster mit Wärmeschutzverglasung, unter Beachtung der U-Werte der Außenwände. | <input type="checkbox"/>                   | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |   |
|     |                        |  |  |                                     |                              |   |
|     |                        |  |  |                                     |                              |   |
|     |                        |  |  |                                     |                              |   |
|     |                        |  |  |                                     |                              |   |

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Arno Grabowsky, Gebäudeenergieberater HWK  
Turmstraße 11, 31832 Springe

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

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

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

### Erläuterungen

5

#### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

#### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

#### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine Ressourcenschonende und die Umwelt schonende Energienutzung.

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfäche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsfächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

#### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 711 - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

#### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

#### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

#### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

#### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

#### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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