

Exposé

Einfamilienhaus in Kirchlinteln

Einfamilienhaus mit großem Hintergarten und viel Abstellraum



Objekt-Nr. OM-448586

Einfamilienhaus

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:
Pia

Große Fuhren 26
27308 Kirchlinteln
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	540,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das zu verkaufende Einfamilienhaus befindet sich im hinteren rechten Bereich eines Grundstücks mit insgesamt 1250 m² Fläche und wurde im Jahr 1966 erbaut. Auf rund 125 m² Wohnfläche bietet es ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Südterrasse, eine Küche mit Einbauküche aus dem Jahr 2011 sowie ein ebenfalls 2011 vollständig renoviertes Bad mit Dusche. Die Fenster und die Haustür wurden 2014 erneuert (Kunststoff mit U-Wert 1,0), ebenso die Dachrinnen. Die Böden bestehen aus Fliesen und Laminat. Besonders hervorzuheben ist die neue Vaillant Gas-Brennwertheizung, die erst im Mai 2025 installiert wurde. Ein Kaminanschluss mit entsprechender Schornsteintechnik und der Kaminofen ist vorhanden.

Der Anteil am Gesamtgrundstück beträgt ca. 540 m².

Ausstattung

In ruhiger, naturnaher Lage von Hohenaverbergen in der Gemeinde Kirchlinteln bieten wir Ihnen ein solides Einfamilienhaus zum Kauf an. Es befindet sich im rechten Längsteil eines ca. 1.250 m² großen Grundstücks, welches insgesamt mit drei freistehenden und eigenständigen Einfamilienhäusern bebaut ist. Nur die Hofeinfahrt nutzen alle drei Eigentümer zusammen und bilden darüber eine Eigentümergemeinschaft.

Zusätzlich zum Wohnhaus stehen Ihnen zwei Garagen, ein Nebengebäude mit drei Abstellräumen und die Möglichkeit, auf dem Grundstück zu parken, zur Verfügung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Energiebedarfsausweis aus 2022 basierte auf einer über 30 Jahre alten Gasheizung.

Die in 2025 neu installierte Gasheizung würde aktuell zu einer erheblich besseren Energiebilanz führen.

Lage

Hohenaverbergen, ein Ortsteil der Gemeinde Kirchlinteln, liegt in idyllischer Umgebung nahe der Stadt Verden (Aller). Die Region ist geprägt von gepflegten Wohnlagen, viel Grün, Feldern und Wäldern. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und kulturelle Angebote im nahen Verden schnell erreichbar. Auch Bremen ist durch die gute Verkehrsanbindung in rund 30–40 Minuten bequem zu erreichen.

Die Lage überzeugt durch ländliche Idylle mit gleichzeitig sehr guter Verkehrsanbindung: Ideal für Berufspendler und Familien, die Ruhe und Natur schätzen, aber nicht auf gute Infrastruktur verzichten möchten. Im Dorf selber finden Sie einen Mini-Supermarkt mit Poststelle und Bäcker sowie eine Tankstelle. Nur 2km weiter befinden sich Kindergarten und Grundschule.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	275,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



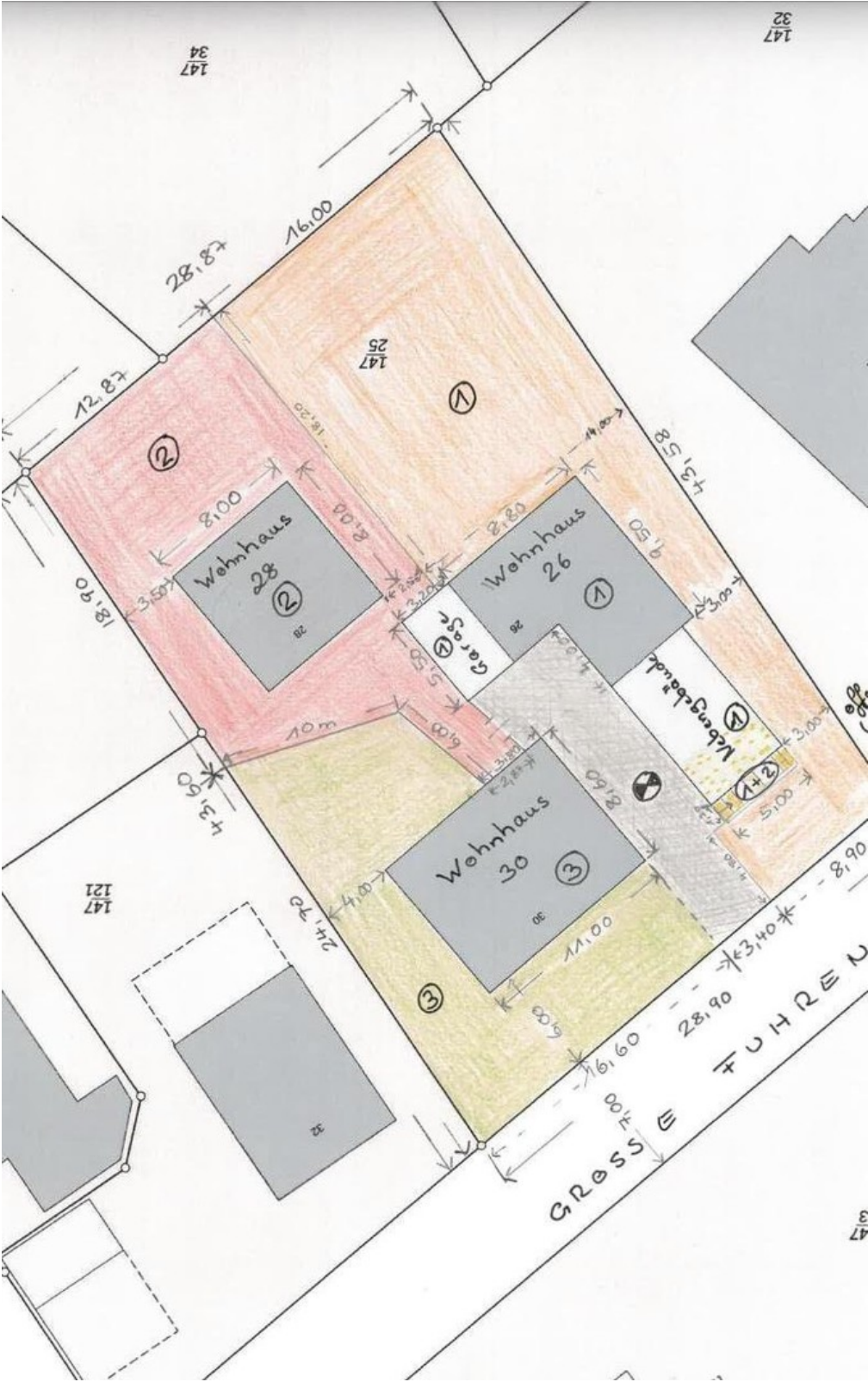
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Lageplan

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 21.11.2032

Registriernummer: NI-2022-004319139

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Große Fuhren 26 27308 Kirchlinteln	
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1966	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1991	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _W)	108,3 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (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 beigelegt (freiwillige Angabe).

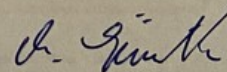
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Christof Günther
Gebäude Energieberater HWK
Bergstr. 13
27308 Kirchlinteln

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 22.11.2022

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

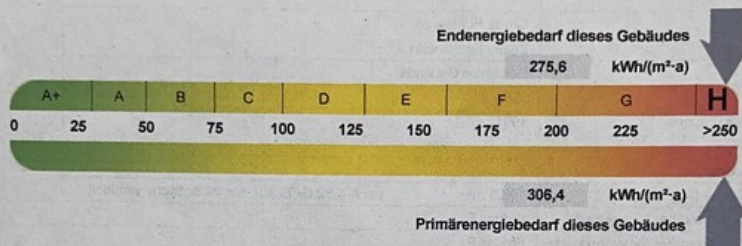
Registriernummer:

NI-2022-004319139

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 67,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 306,4 kWh/(m²-a) Anforderungswert 129,9 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,95 W/(m²-K) Anforderungswert 0,56 W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

275,6 kWh/(m²-a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

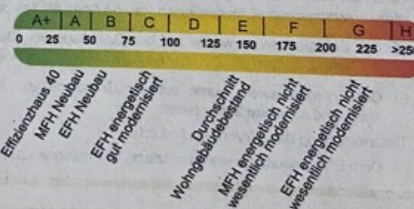
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

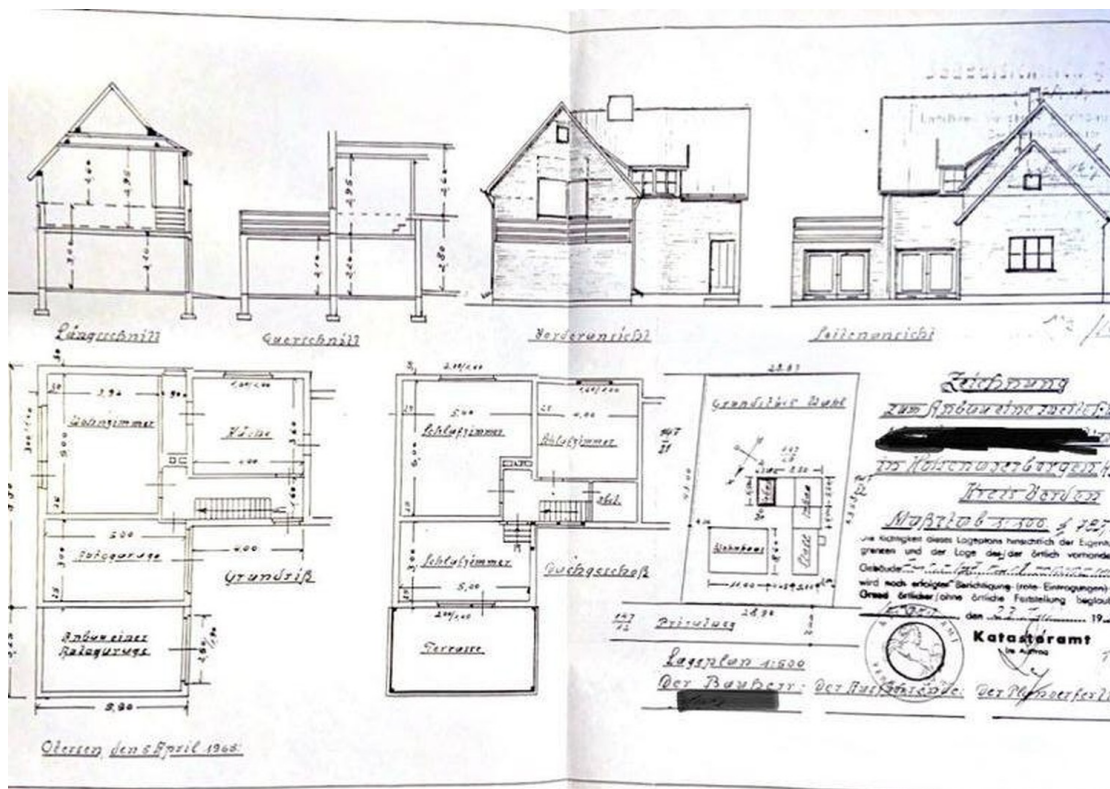
Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Exposé - Grundrisse



Grundriss