

Exposé

Einfamilienhaus in Seelze OT Dedensen

Wunderschönes, lichtdurchflutetes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-451457

Einfamilienhaus

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:
Marlen

30926 Seelze OT Dedensen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	545,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Carports	2
Wohnfläche	123,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unser schönes Einfamilienhaus ist massiv gebaut und vollverklinkert. Es steht in einem Wohngebiet mit Spielstrasse in Seelze/ Dedensen. Es hat ca. 123 m² Wohnfläche und 545 m² Grundstück. Im Jahr 2024 wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt.

Ausstattung

-Elektrische Rolläden mit integrierten Insektenschutz, Fußbodenheizung überall, Kaltwintergarten mit Markiese und Insektenschutz, Klimaanlage in einem Schlafrum, Wasserenthärtungsanlage neu 2024, Bad mit Dusche und Wanne neu 2024, Abflussrohre oben komplett neu 2024, Gäste WC neu 2024, Flur, Küche, Gäste-WC, HWR neu gefliest, alle Türen und Zargen neu 2024, Wasser -und Gasleitung alle neu 2024, moderne Einbauküche neu 2023-diese ist im Preis inbegriffen, alle Schlafzimmer oben haben zwei Fenster, Videoüberwachungssystem, Doppelcarport mit Garagentor elektrisch mit Fernbedienungen und Türcode. Diverse Anbauten, Lange private Einfahrt, kleiner Pool 3.50m , überdachter Grillplatz, Spitzboden gedämmt, Buderus Heizung 2014, moderner Kamin 2014, Wallbox am Haus- reicht bis ins Carport, Brunnenbohrung für Gartenbewässerung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Dedensen ist der westlichste Stadtteil von Seelze in der Region Hannover, Niedersachsen, mit rund 2.200 Einwohnern. Das Dorf zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung, geprägt durch nahegelegene Autobahnen, den Mittellandkanal und eine Bahnanbindung aus. Es bietet eine dörfliche Struktur mit einem geplanten Dorfladen und Sportmöglichkeiten.

Es gibt zwei Kindergärten und eine Grundschule direkt im Ort. Auch die weiterführende Schule in Seelze ist nur 7.5 km entfernt. Es gibt eine Arztpraxis in unmittelbarer Nähe. Mit dem Auto ist man in 15 min im Seelzer Stadtkern und ebenso in Wunstorfer Stadtkern. Die A2 ist in unmittelbarer Nähe. In 10 min. Lläuft man bequem zum Bahnhof, von dort ist man mit der Bahn in 20 min am Hannover hbf.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,24 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



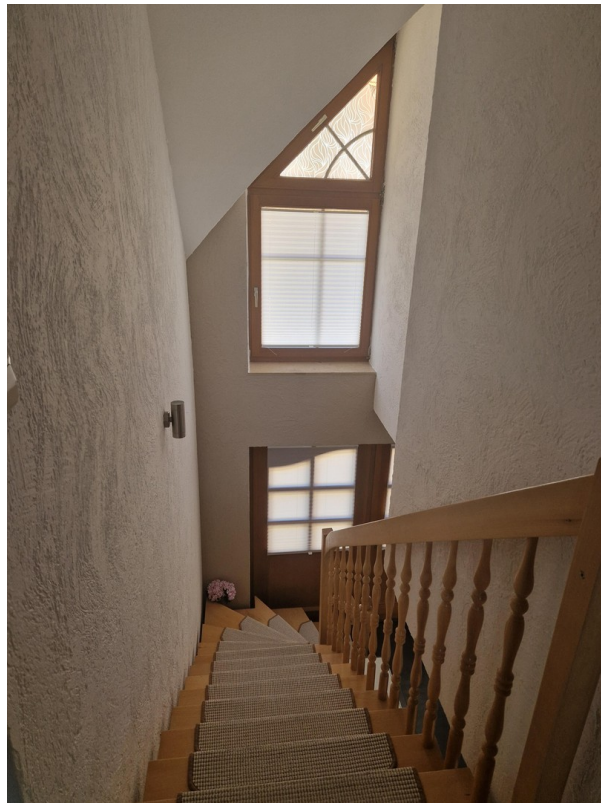
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



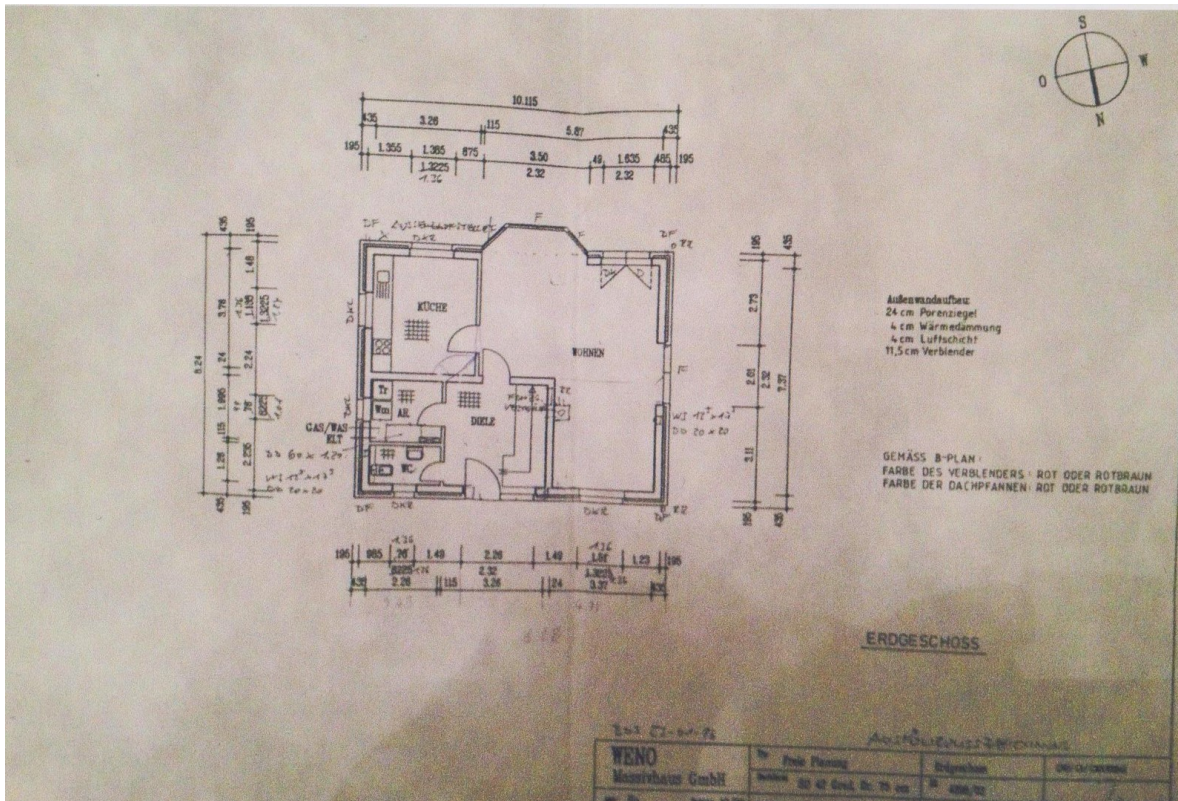
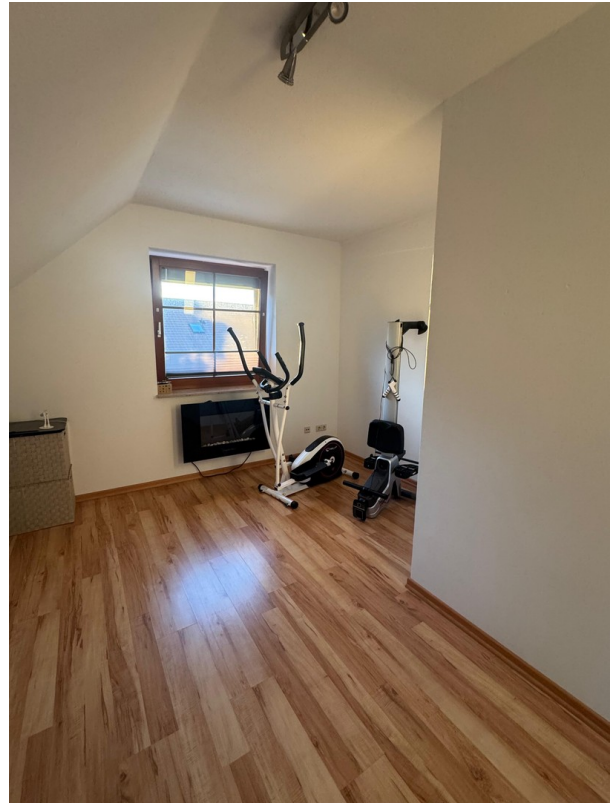
Exposé - Galerie



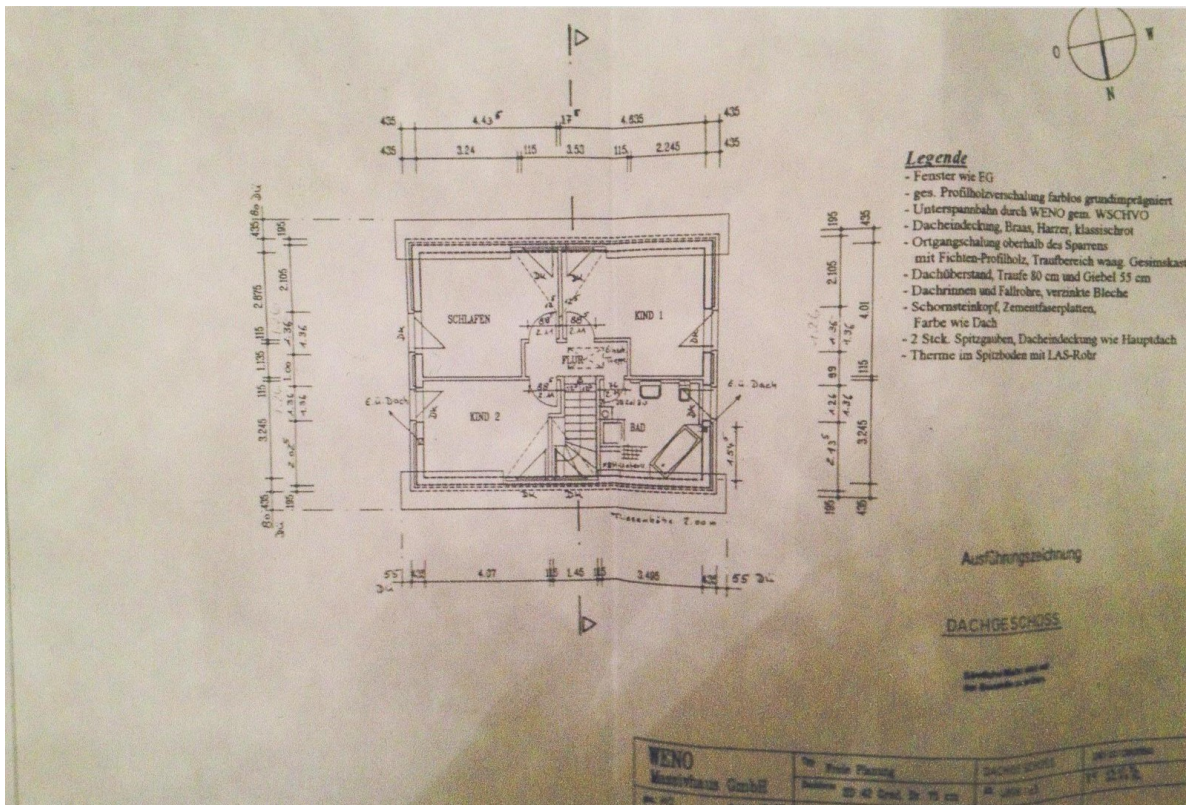
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2023

Registrierungsnummer 2: **3**
(oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Treibhausgasemissionen **26,65** kg CO₂-Äquivalent (t/m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
111,24 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
122,17 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) **111,24 kWh/(m²a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieerzeuger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2025	Erddgas	1,10	40958,56	7372,54	33586,02	1,21
01.01.2023	31.12.2025	Stuckholz	0,20	79,80	0,00	79,80	1,21

Vergleichswerte Endenergie³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen 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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
3 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

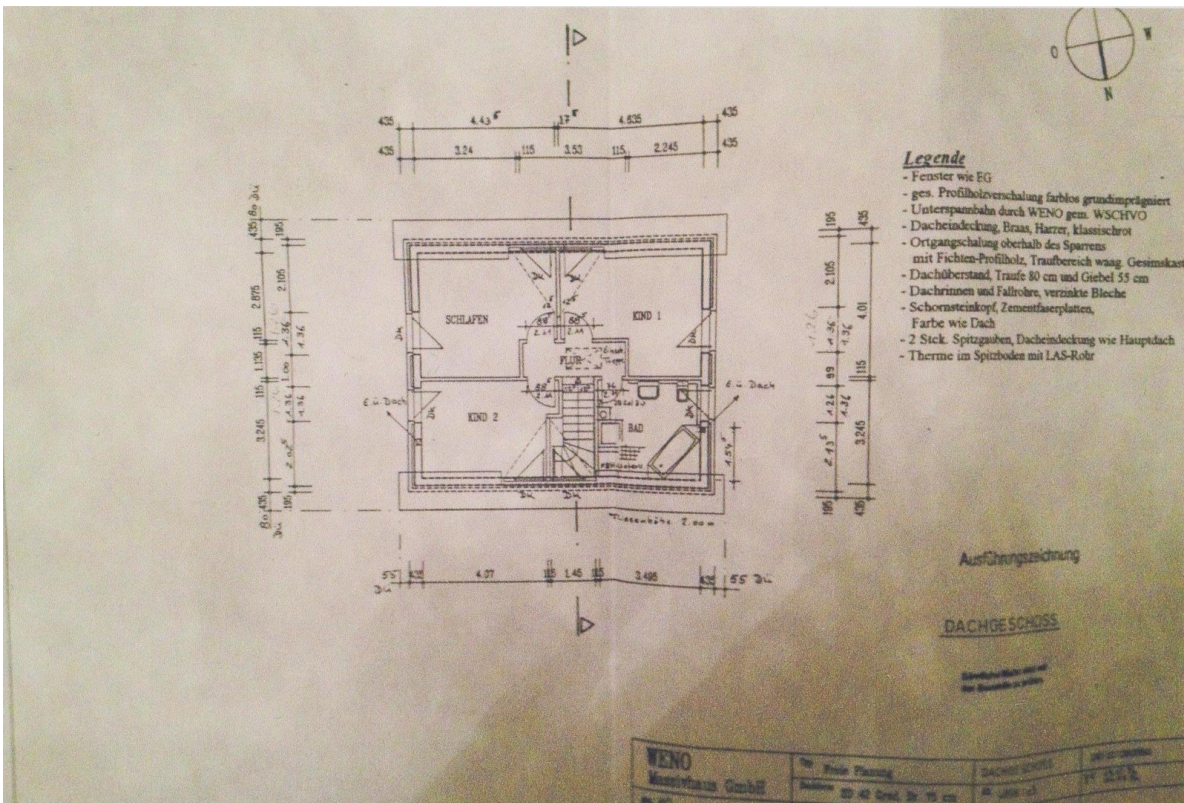
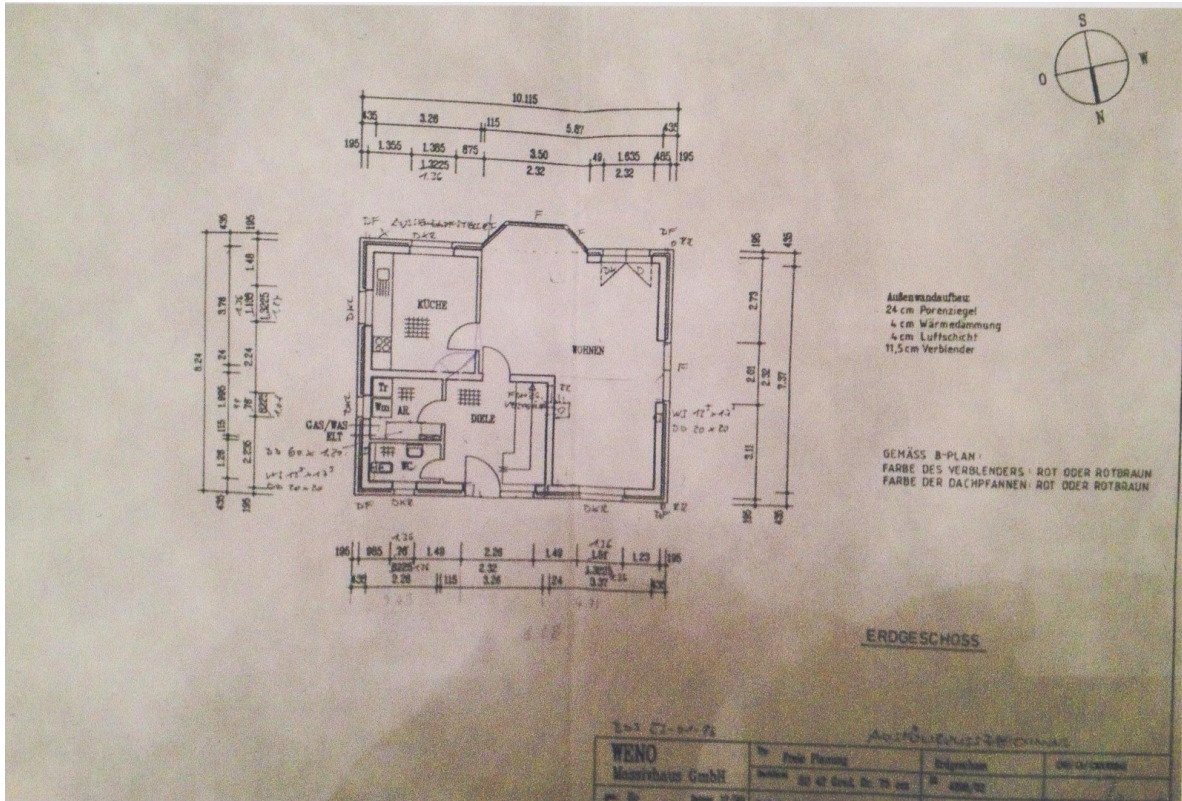
Exposé - Galerie



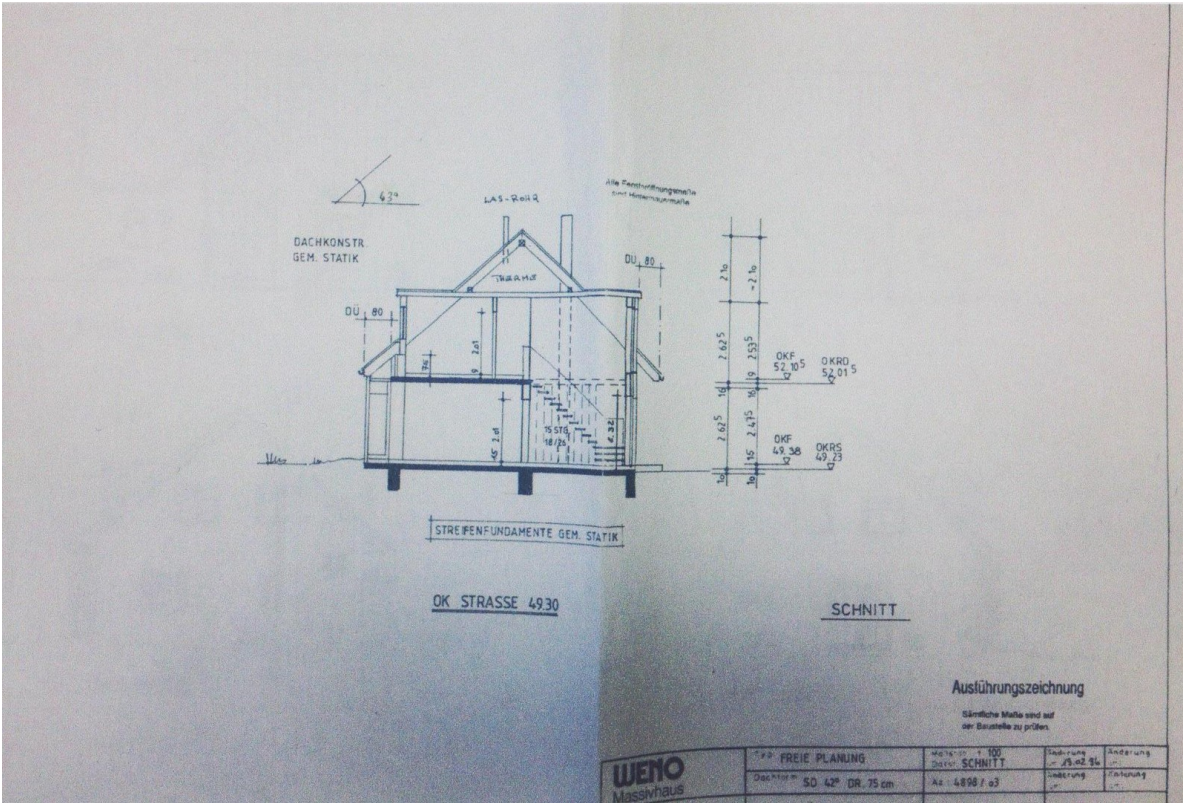
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



WENO Massivhaus	Typ: FREIE PLANUNG Dachstuhl: 50 42° DR. 75 cm	Maßstab: 1:100 Datum: SCHNITT Nr.: 4898/63	Zeichnung: 25.02.96 Übertragung:	Änderung:
			Zeichnung:	Änderung: