

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Hannover

### Die Lage macht's, Zweifamilienhaus in Hannover Bothfeld



Objekt-Nr. **OM-454366**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **790.000 €**

30659 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	596,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	263,18 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1998 befindet sich in ruhiger Wohnlage von Hannover-Bothfeld und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine solide Bauweise.

Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 208 qm auf einem Grundstück von ca. 585 qm und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Einheiten mit

ca. 107 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss

ca. 101 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss

Die Wohneinheiten verfügen über getrennte Stromzähler und Sicherungskästen, Wärme-Mengenzähler für EG. und DG.

Es wurde eine hochwertige Wasserenthärtungsanlage von BWT eingebaut.

Der Garten mit Brunnen und in der Garage verbauter Gartenwasser Pumpe.

Durch die Aufteilung in zwei Wohneinheiten besteht die Möglichkeit zur teilweisen Eigennutzung bei gleichzeitiger Vermietung. Die obere Wohnung ist derzeit vermietet. (3 Monate Kündigungsfrist)

In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Modernisierungen vorgenommen, wodurch sich das Objekt in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

## Ausstattung

Zweifamilienhaus mit zwei Wohneinheiten

Energieeffizienzklasse B

3 Stellplätze vor dem Haus, sowie Garage mit elektrischem Tor mit Fernbedienung

Zugang von der Garage zur Wohnung Erdgeschoss und Garten

Glasfaser-Anschluss vorhanden

elektrische Rollläden im Erdgeschoss

Neue Gasheizung in 2023

Dachgeschoss mit neuen Velux Fenstern 3-Fach verglast 2020

Erdgeschoss umfassend renoviert 2019

Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur angrenzenden Terrasse und zum Garten.

Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Im Wohnbereich befinden sich drei großflächige Glaselemente zur

Terrassenseite, die den Innen- und Außenbereich optisch miteinander verbinden.

Eine neue bodentiefe Schiebetür wurde im Wohnbereich eingebaut .

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

In der Expose PDF gibt es eine detaillierte Beschreibung der Ausstattung.

Besichtigungstermine finden am 30.05. und 31.05. Nachmittags statt.

Bitte mit vorheriger kurzer Vorstellung und Wunschzeit und wieviel Personen.

Kontaktaufnahme bitte nur über das Inserat, von persönlicher Kontaktaufnahme vor Ort ist abzusehen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von

Hannover-Bothfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel

sind in kurzer Zeit erreichbar. Die nächste U-Bahnstation ist in ca. 5 Minuten

erreichbar.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die direkte Nähe zu

den Autobahnen A7 und A2 sehr gut gewährleistet.

Ein Naturschutzgebiet sowie ein See befinden sich in ca. 5 Minuten Entfernung

und bieten zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,73 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## 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



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



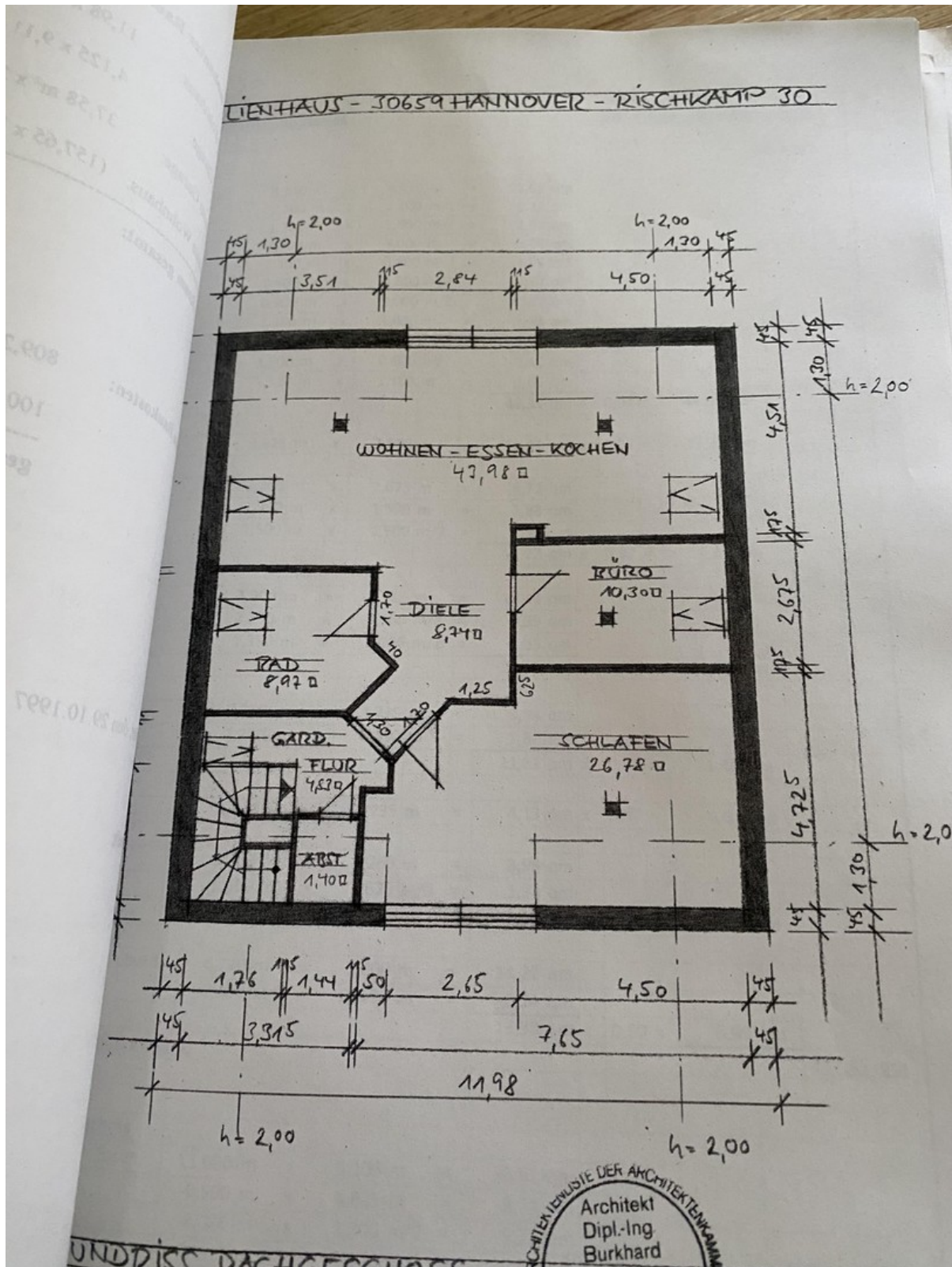
# Exposé - Galerie



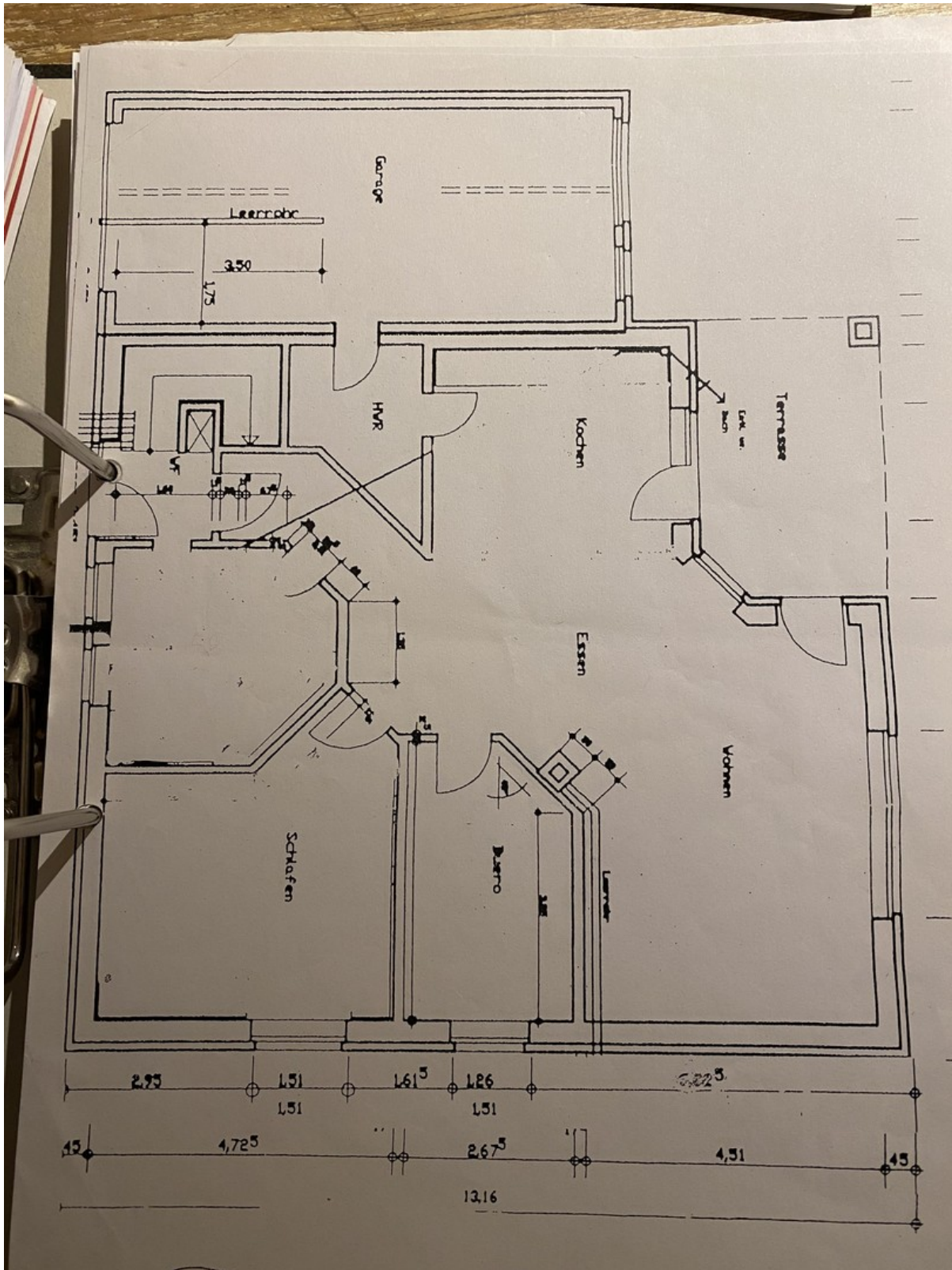
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



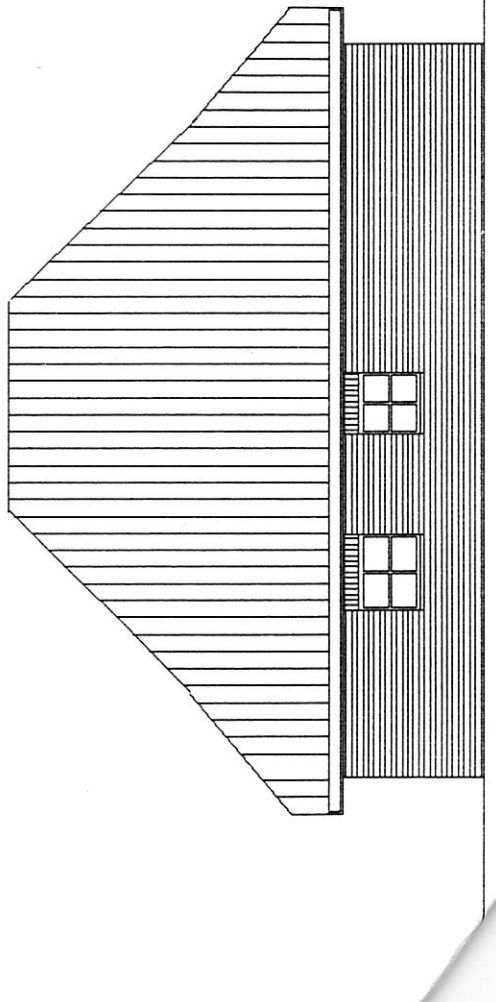
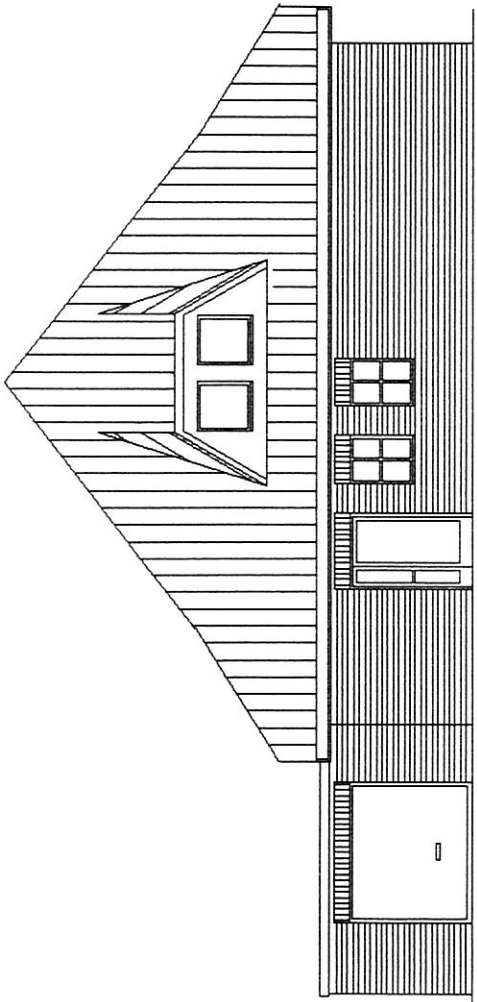
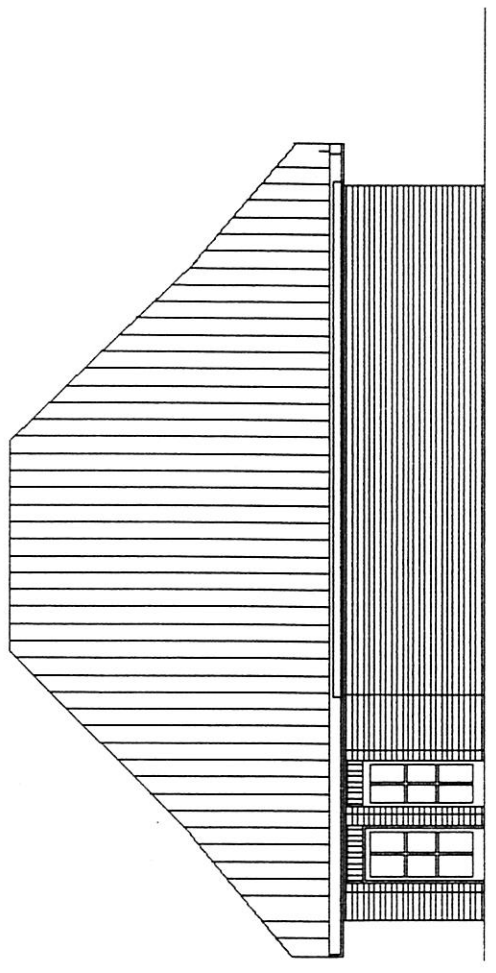
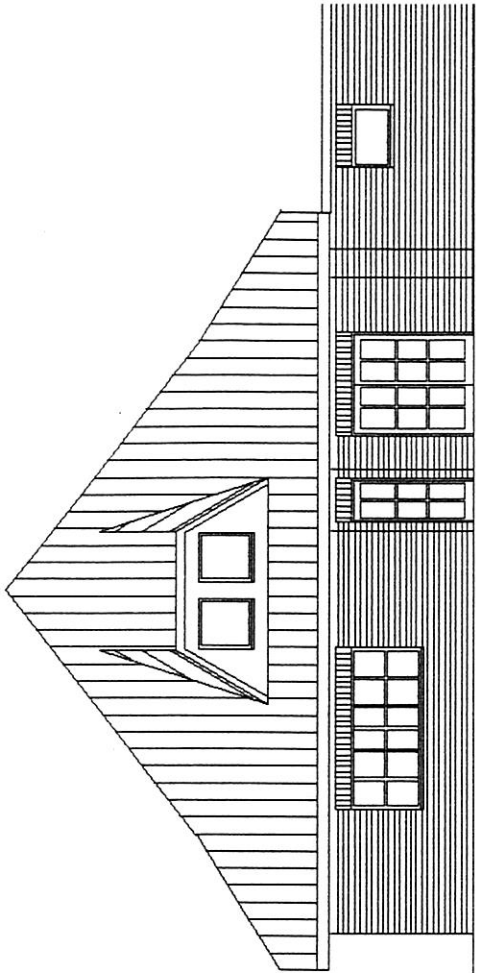
# Exposé - Grundrisse

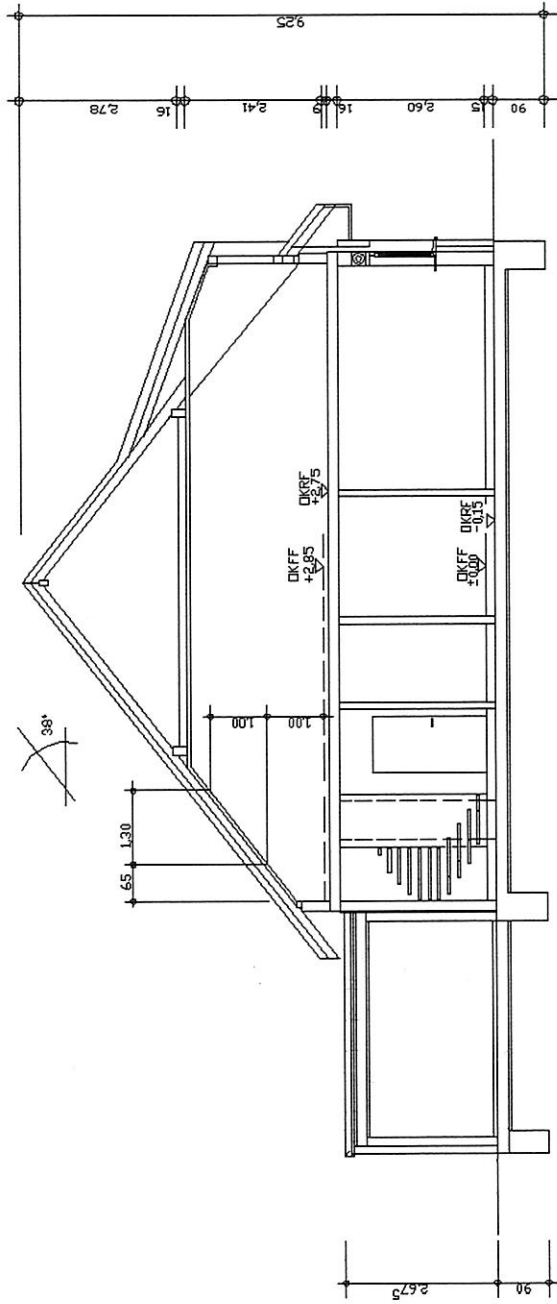


# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.







Planung	Cornelia Wiedmer Schellingstr. 8 30625 Hannover	Dipl.-Ing. (FH) Hochbau Tel. 0511/550769 Fax 0511/550773
Bauherr	Johann und Erika Stibbe Ewer Str. 1A 31234 Edermissen	
Bauort	Rischwiesen 30659 Hannover	
Bauzeit		
Schnitt A - A		
Datum	28.10.1997	Masstab 1:100
Gezeichnet		
Der Bauherr	Entwurfsverfasser:	

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023


Registriernummer <sup>2</sup>

NI-2026-006312281

Gültig bis: 30.03.2036

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Rischkamp 30, 30659 Hannover		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1998		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2023, 2019		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	263,18 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>			
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Harsche Energieberatung

Aussteller

Inh. Roland Harsche  
(Energieberater gem. §88 GEG)  
Gartenstraße 25  
53498 Bad Breisig

31.03.2026

Ausstellungsdatum



Roland Harsche  
Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

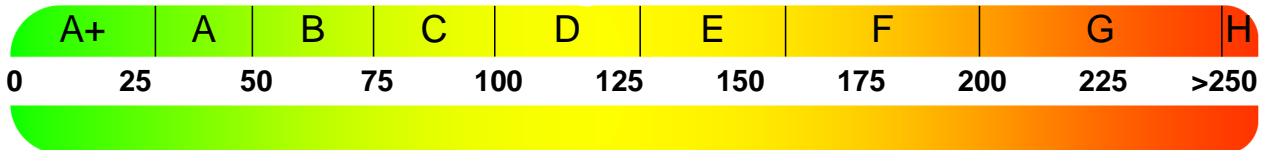
Registriernummer <sup>2</sup> NI-2026-006312281

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

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



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>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]

kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  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 pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG<sup>3</sup>

Anteil der erneuerbaren Energie<sup>3</sup>: Anteil Wärmebereitstellung<sup>6</sup>: Anteil EE<sup>4</sup> der Einzelanlage: Anteil EE<sup>4</sup> aller Anlagen<sup>5</sup>:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Summe<sup>6</sup>:</b>			

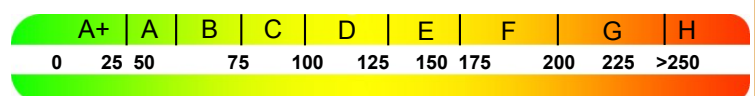
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil der erneuerbaren Energie<sup>3</sup>: Anteil EE<sup>4</sup>:

<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Summe<sup>6</sup>:</b>	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

## 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 (AN), 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 Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2026-006312281

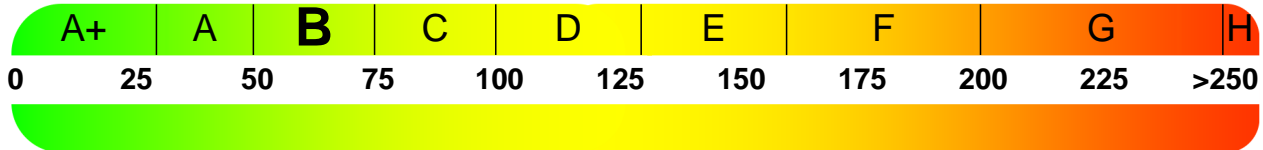
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **13,93** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**58,73 kWh/(m<sup>2</sup>a)**



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**63,91 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

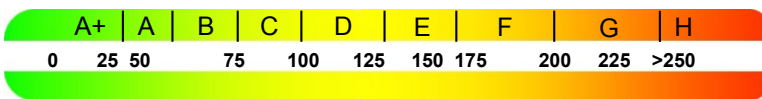
**58,73**

**kWh/(m<sup>2</sup>a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.02.2023	31.01.2026	Erdgas	1,10	20329,73	0,00	20329,73	1,19
01.02.2023	31.01.2026	Stückholz	0,20	378,00	0,00	378,00	1,19
01.02.2023	31.01.2026	Warmwasserzuschlag	1,10	15791,04	15791,04	0	
01.02.2023	31.01.2026	Leerstandszuschlag	1,10	1907,96	0	1907,96	

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



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

4

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 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 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2026-006312281

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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 größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## 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 so genannte „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 die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endergieverbrauch – 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 Primärenergiefaktoren 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

# **Exposé – Die Lage macht's in Hannover-Bothfeld**

**790000.-€**

## **Objektbeschreibung**

Das gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1998 befindet sich in ruhiger Wohnlage von Hannover-Bothfeld und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine solide Bauweise.

Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 208 qm auf einem Grundstück von ca. 585 qm und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Einheiten mit

ca. 107 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss

ca. 101 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss

Die Wohneinheiten verfügen über getrennte Stromzähler und Sicherungskästen, Wärme-Mengenzähler für EG.und DG.

Es wurde eine hochwertige Wasserenthärtungsanlage von BWT eingebaut.

Der Garten mit Brunnen und in der Garage verbauter Gartenwasser Pumpe.

Durch die Aufteilung in zwei Wohneinheiten besteht die Möglichkeit zur teilweisen Eigennutzung bei gleichzeitiger Vermietung. Die obere Wohnung ist derzeit vermietet. (3 Monate Kündigungsfrist)

In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Modernisierungen vorgenommen, wodurch sich das Objekt in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

## **Ausstattung**

Zweifamilienhaus mit zwei Wohneinheiten

Energieeffizienzklasse B

3 Stellplätze vor dem Haus, sowie Garage mit elektrischem Tor mit Fernbedienung

Zugang von der Garage zur Wohnung Erdgeschoss und Garten

Glasfaser-Anschluss vorhanden

elektrische Rollläden im Erdgeschoss

Neue Gasheizung in 2023

Dachgeschoss mit neuen Velux Fenstern 3-Fach verglast 2020

## **Erdgeschoss umfassend renoviert 2019**

Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur angrenzenden Terrasse und zum Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Im Wohnbereich befinden sich drei großflächige Glaselemente zur Terrassenseite, die den Innen- und Außenbereich optisch miteinander verbinden.

Eine neue bodentiefe Schiebetür wurde im Wohnbereich eingebaut .

Die Terrasse kann durch eine im Jahr 2022 eingesetzte Glasfront geschlossen werden, sodass ein Wintergarten entsteht, der ganzjährig genutzt werden kann.

Der Wohnbereich wird durch einen hochwertigen Kamin des Herstellers Dan Scan mit dreiseitiger Verglasung ergänzt. Die Bedienung ist unkompliziert und alltagstauglich. Ein im Wohnbereich installiertes Steuergerät erkennt die durch den Kamin erzeugte Wärme und regelt die Heizleistung der Gasheizung entsprechend herunter, wodurch der Energieverbrauch reduziert werden kann.

Ein besonderer Vorteil ist der barrierearme Zugang zur Wohnung, Badezimmer sowie zum Garten.

## **Wohn-/Küchenbereich**

An den Wohnbereich schließt sich die offen gestaltete Küche an, wodurch ein freies und großzügiges Wohnkonzept entsteht.

Es handelt sich um eine hochwertige Einbauküche aus dem Hause Rosenowski, ausgestattet komplett mit Markengeräten von Miele. Ein leistungsstarkes, im Kochfeld integriertes Abzugssystem sorgt für eine effektive Absaugung von

Kochdämpfen die direkt nach Aussen geleitet werden und verhindert dadurch Geruchs- und Rauchentwicklung im Wohnbereich.

Die helle Küchenfront mit Kassettenüren wird durch eine schwarze Arbeitsplatte aus Naturstein ergänzt. Die offen gestaltete Kante der Arbeitsplatte setzt einen modernen Akzent und unterstreicht die hochwertige Ausführung.

Die Küche bietet umfangreiche Stauraummöglichkeiten. Zusätzlich steht im angrenzenden Hauswirtschaftsraum ein großer Einbauschränk zur Verfügung.

## **Hauswirtschaftsraum**

Der an die Küche angrenzende Hauswirtschaftsraum bietet ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner sowie zusätzliche Schranklösungen. Ein großer Einbauschränk sorgt für weiteren Stauraum.

Im Rahmen der Renovierung von Badezimmer und Küche wurde hier zudem eine Wasserenthärtungsanlage installiert, die das gesamte Haus versorgt.

## **Badezimmer (Erdgeschoss, Modernisierung 2019)**

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde im Jahr 2019 vollständig saniert und hochwertig ausgestattet.

Die Ausstattung umfasst eine freistehende Badewanne sowie eine großzügige, bodengleiche Dusche. Zwei Aufsatzwaschbecken auf einer offenen Naturholzplatte bilden den zentralen Waschbereich und unterstreichen den modernen Charakter des Raumes.

Ein Design-Handtuchheizkörper sowie eine Fußbodenheizung sorgen für zusätzlichen Komfort und eine angenehme Wärmeverteilung.

Die Kombination aus hochwertigen Materialien, klarer Gestaltung und funktionaler Ausstattung verleiht dem Badezimmer ein zeitgemäßes und hochwertiges Erscheinungsbild.

## **Dachgeschoss**

Die obere Wohneinheit ist aktuell vermietet und bietet helle, offene, gut geschnittene Räume. Moderne Dachfenster (dreifach verglast) sowie eine Klimaanlage im Schlafzimmer erhöhen den Wohnkomfort.

Die Einheit eignet sich ideal als langfristige Einnahmequelle oder zur späteren Eigennutzung. Das bestehende Mietverhältnis kann mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten beendet werden.

Über der Wohnung befindet sich ein Spitzboden der über eine ausziehbare Treppe erreichbar ist. Der Bereich ist begehbar und bietet praktischen Stauraum.

## **Außenbereich**

Der Garten ist gepflegt angelegt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Bepflanzung umfasst unter anderem mehrere größere Rhododendren, Azaleen sowie verschiedene Stauden und sorgt für ein abwechslungsreiches und gewachsenes Gartenbild.

Der Garten ist barrierearm zugänglich und entsprechend nutzbar.

Die Terrasse bildet zusammen mit der im Jahr 2022 installierten Glasfront einen zusammenhängenden Bereich, der bei Bedarf geschlossen werden kann und somit als Wintergarten genutzt wird.

Im gesamten Garten sind mehrere Strom- und Wasseranschlüsse verteilt vorhanden. Zusätzlich befindet sich im vorderen Bereich am Haus ein weiterer Wasseranschluss.

Das Gartenhaus verfügt über eine Größe von ca. 25 m<sup>2</sup> und ist in zwei separate Räume mit jeweils eigenem Zugang unterteilt. In beiden Bereichen sind Strom- und Lichtanschlüsse vorhanden. Der Boden im linken Bereich des Gartenhauses ist derzeit reparaturbedürftig.

Am Gartenhaus besteht die Möglichkeit, Regenwasser über die vorhandenen Regenrinnen aufzufangen. Eine weitere Option zur Nutzung von Regenwasser bietet sich am Haus über einen steuerbaren Auslauf an der Dachrinne, der bei Bedarf geöffnet oder geschlossen werden kann.

Hinter dem Gartenhaus besteht ein Durchgangsbereich. Derzeit befindet sich dort ein wandseitiges Gewächshaus mit einer Tiefe von ca. 1 m.

Auf dem Dach des Gartenhauses sind zwei Solarpaneele, (ca.600 Watt) installiert, die bei Sonne Strom produzieren.

Seitlich am Grundstück befindet sich ein Tor, über das der Garten mit einem Fahrzeug oder Anhänger befahren werden kann. Der Bereich eignet sich zudem als Abstellmöglichkeit für ein kleines Wohnmobil oder einen Anhänger.

Rund um das Haus und das Gartenhaus sind in geschwungener Form Mosaikpflastersteine verlegt, die einen durchgehenden Zugang ermöglichen, ohne den Rasen betreten zu müssen.

Im Gartenbereich bestehen vielfältige Möglichkeiten zur Lagerung von Brennholz für den Kamin.

Vor dem Haus stehen drei Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Der Bereich ist mit einer Außenbeleuchtung ausgestattet.

Der Außenbereich ergänzt das Wohnangebot sinnvoll und bietet zusätzlichen Raum zur Erholung und Nutzung.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Hannover-Bothfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar. Die nächste U-Bahnstation ist in ca. 5 Minuten erreichbar.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die direkte Nähe zu den Autobahnen A7 und A2 sehr gut gewährleistet.

Ein Naturschutzgebiet sowie ein See befinden sich in ca. 5 Minuten Entfernung und bieten zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.





## WOHN/NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

**Bauherr:** Erika und Johann Stibbe  
Eixer Str. 1A  
31234 Edemissen

**Bauort:** Rischwiesen  
30659 Hannover

---

### Erdgeschoß:

$$\begin{aligned} \text{Wohnen/Essen:} & [(6,34 \times 4,51) + (1,20 \times 1,20/2) + (1,20 \times 1,60) \\ & + (2,90 \times 3,00) + (2,10 \times 0,80) + (0,80 \times 0,80/2) \\ & + (0,90 \times 0,90/2) + (1,38 \times 1,00) + (1,40 \times 0,75/2) \\ & + (1,50 \times 0,60/2) + (1,51 \times 1,10)] \times 0,97 & = 44,96 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Kochen: } [(3,51 \times 3,975)] \times 0,97 = 13,53 \text{ m}^2$$

$$\text{Büro: } [(3,26 \times 2,675) + (1,25 \times 1,50) + (1,50 \times 1,50/2)] \times 0,97 = 11,37 \text{ m}^2$$

$$\text{Schlafen: } [(3,90 \times 4,725) + (2,25 \times 0,35/2) + (1,35 \times 2,00/2)] \times 0,97 = 19,57 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Bad: } & [(1,38 \times 1,25) + (0,90 \times 0,90/2) + (0,90 \times 0,25) \\ & + (3,625 \times 0,25) + (1,35 \times 1,35/2) + (2,76 \times 0,635) \\ & + (2,135 \times 1,51)] \times 0,97 & = 8,87 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{WC: } [(1,385 \times 1,385) + (0,75 \times 0,75)] \times 0,97 = 2,41 \text{ m}^2$$

$$\text{WF/Treppe: } [(3,385 \times 1,50) + (1,76 \times 1,01)] \times 0,97 = 6,65 \text{ m}^2$$

---

$$\text{Summe Wohnfläche Erdgeschoß: } = \underline{\underline{107,36 \text{ m}^2}}$$

$$\text{HWR: } (0,90 \times 0,75) + (0,75 \times 0,75/2) + (1,76 \times 2,26) = 4,93 \text{ m}^2$$

$$\text{Garage: } 3,825 \times 8,51 = 32,55 \text{ m}^2$$

---

$$\text{Summe Wohn/Nutzfläche Erdgeschoß gesamt } = \underline{\underline{144,84 \text{ m}^2}}$$

### Ausbaureserve im Dachgeschoß:

$$\text{Grundfläche: } 11,08 \times 12,26 = 135,84 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{anrechenbare Fläche: } & [(9,13 \times 10,31) + 2(1,95 \times 2,25) \\ & + 2(11,08 \times 1,30 \times 0,5) + 2(7,74 \times 1,30 \times 0,5) \\ & - 2(0,5 \times 0,5)] & = \underline{\underline{127,37 \text{ m}^2}} \end{aligned}$$

**Berechnung umbauter Raum:**

Grundfläche Wohnhaus:  $11,98 \times 13,16 = 157,65 \text{ m}^2$

Grundfläche Garage:  $4,125 \times 9,11 = 37,58 \text{ m}^2$

umbauter Raum Garage:  $37,58 \text{ m}^2 \times 2,675 = 100,52 \text{ m}^3$

umbauter Raum Wohnhaus:  $(157,65 \times 3,35) + (1/3 \times 157,65 \times 5,35) = 809,27 \text{ m}^3$

-----  
**Umbauter Raum gesamt:** **909,79 m<sup>3</sup>**

**Geschätzte Baukosten:**  $809,27 \text{ m}^3 \times 285 \text{ DM/m}^3 = 230.641,95 \text{ DM}$

$100,52 \text{ m}^3 \times 100 \text{ DM/m}^3 = 10.052,00 \text{ DM}$

-----  
**gesamt:** **240.693,95 DM**

Hannover, den 29.10.1997

aufgestellt:

Entwurfsverfasser: Cornelia Wiedmer  
Dipl.-Ing. (FH) Hochbau  
Adolfinenstr. 18  
30455 Hannover

---

**Einfamilien-Wohnhaus mit Garage in Hannover**  
**Rischwiesen**  
**30629 Hannover**

---

**Bau -und Leistungsbeschreibung 09/1997**

### **Bauantrag/Bauanzeige**

Der Bauantrag wird komplett mit nachstehenden Unterlagen erstellt:  
Bauantragsformular/Bauanzeigeformular, Aufbereitung des amtlichen  
Übersichts- und Lageplanes, Ermittlung der Grundstücks- und Geschoß-  
flächenzahl, alle erforderlichen Grundrißzeichnungen von allen Geschossen,  
schnitt- und Ansichtszeichnungen im Maßstab 1: 100, Baubeschreibung  
gemäß Formblatt N, Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283,  
Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277.  
Die Erstellung der Statik und der Nachweis des Wärmeschutzes werden  
in Auftrag gegeben.

### **Entwässerungsantrag**

Der notwendige Entwässerungsantrag mit allen erforderlichen Unterlagen  
wird erstellt.

### **Ausführungs- und Detailplanung**

Nach der Baudurchsprache mit den Bauherren werden Ausführungspläne  
im Maßstab 1: 50 sowie Detailplanungen sofern diese erforderlich sind,  
erstellt.

### **Bauausführung:**

#### **Bauleitung**

Das Bauvorhaben wird während der gesamten Bauphase koordiniert  
und überwacht. Die Bauleitung ist im Gesamtpreis enthalten.

#### **Baustelleneinrichtung**

Das Einrichten der Baustelle ist im Gesamtpreis enthalten.  
Ein baureifer Bauplatz ist, vor Ablauf des im Bauauftrag festgelegten  
Festpreistermines, vom Bauherrn zur Verfügung zu stellen.  
Das Baugrundstück erwirbt der Kunde direkt vom Eigentümer.  
Es müssen durch den Kunden die Grenzsteine des Grundstückes freigelegt sein.  
Es wird das Aufstellen eines Baustromzählers und gegebenenfalls  
das Aufstellen eines Wasserstandrohres mit Zähler veranlaßt.

### **Dachdeckerarbeiten:**

Die Eindeckung erfolgt mit einer Dachpfanne BRAAS Doppel S oder glw.  
Farbe: graphit, auf einer Unterspannbahn und Konterlattung  
Enthalten sind alle erforderlichen Formziegel (Gratsteine, Ortgang, ect.)  
Außerdem werden zwei vierpfännige Dachaufstiegsfenster mit Standsteinen  
und Standroste montiert.

### **Klempnerarbeiten**

Als Dachentwässerung kommt eine 6-teilige vorgehängte halbrunde Dachrinne  
(Zink) zum Einsatz.  
Die Zink- Fallrohre werden bis OK vorhandenes Gelände geführt, einschließlich  
aller erforderlichen Formstücke.

### **Treppen**

Ein Treppen-Rohling wird montiert.

### **Elektroinstallation:**

Die Leistungen und Lieferungen entsprechen den VDE und EVU-Vorschriften.  
Der Hausanschluß besteht aus einem Zählerschrank mit eingebautem Verteilerfeld  
und FI-schutzschalter einschließlich Sicherheitselementen.

#### Erdgeschoß-Anschlüsse:

Flur: Deckenauslaß, 2 Steckdosen und 1 Wechselschaltungen  
Kochen: 1 Deckenauslaß, 5 Steckdosen, 1 Herdanschlußdose, 1 GS-Anschluß  
Wohnen: 2 Deckenauslässe, 1 Schalter, 1 Serienschalter, 5 Steckdosen  
WC: 1 Wandauslaß, 1 FR-Steckdose, 1 Kontroll-Ausschalter  
HWR: 1 Deckenauslaß, 3 Steckdosen, 1 Schalter  
WF: 1 Wandauslaß, 1 Wechselschaltung

1 Telefonanschlußdose und 1 Antennenanschlußdose nach Angabe durch Bauherrn

Hauseingang: 1 Wandauslaß mit innenliegendem Schalter  
1 Haustürklingel

Terrasse: 1 FR-Steckdose 1 Wandauslaß (von innen schaltbar),

Flur: 1 Deckenauslaß, 1 Wechselschaltung

#### Dachgeschoß :

1 Deckenauslaß, 1 Schalter, 1 Steckdose

Der Spitzboden erhält einen Auslaß, Schalter und 1 Steckdose.

Ebenso wird ein separater Elt. Anschluß bei Montage der Heiztherme im  
Spitzboden vorgesehen.

**Innentüren:**

Die furnierten Innentüren werden einschließlich der Holzumfassungszarge komplett montiert.

Ohnen Aufpreis sind folgende Oberflächen möglich:

Mahagoni, Limba, Macore

Es kommen Schließblech- und Drückergarnituren mit Kurzschild bronziert zum Einsatz.

Glasausschnitte sind in der WZ-Tür enthalten ansonsten gegen Aufpreis möglich.

**Außenanlagen:**

Pflasterung der Terrasse und des Einstellplatzes gegen Aufpreis möglich  
Das Grundstück wird grob planiert (keine Anpflanzungen)

**Hausanschlüsse:**

Schmutz- und Regenwasseranschlüsse einschl. der erforderlichen Schächte sind nicht im Preis enthalten.

Schmutz- und Regenwasserleitungen, sowie dazu erforderliche Gräben werden gesondert berechnet.

**Eigenleistungen:**

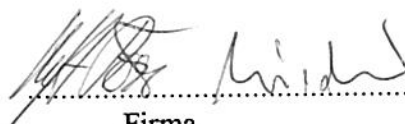
Gutschriften bei Eigenleistungen umfassen grundsätzlich das komplette Gewerk und alle damit verbundenen Nebenleistungen.

**Allgemeines:**

Zeichnungen und die mit Sonderwunsch gekennzeichneten Positionen dieser Bau- und Leistungsbeschreibung werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn diese im Bauauftrag ausdrücklich erwähnt werden.

Mündliche Absprachen sind nicht zulässig, wenn diese nicht als Aktennotiz vermerkt wurden.

Hannover, den ..... 30.09.97 .....

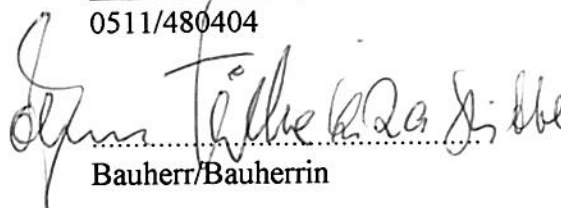


Firma

Dipl.-Ing. (FH) C. Wiedmer  
Adolfinenstr. 18

30455 Hannover  
0511/480404

Hannover, den ..... 30.09.97 .....

  
Bauherr/Bauherrin