

Exposé

Einfamilienhaus in Königslutter (Lauingen) Gepflegtes Ein- Zweifamilienhaus in Lauingen (Königslutter) zu verkaufen.



Objekt-Nr. OM-454686

Einfamilienhaus

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Ruf

38154 Königslutter (Lauingen)
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	1.087,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	201,63 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	73,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit großem Grundstück überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, einen durchdachten Grundriss sowie Modernisierungen in den letzten Jahren.

Im Jahr 1991 wurde die Immobilie durch einen Anbau erweitert und in diesem Zuge mit einer hochwertigen Klinkerfassade versehen, was dem Haus eine zeitlose und solide Außenwirkung verleiht.

Im Erdgeschoss präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand. Hier befinden sich ein großzügiges Esszimmer, ein helles Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie die Küche und ein modernisiertes Badezimmer. Der Eingangsbereich bietet zusätzlich Potenzial zur Abtrennung und kann bei Bedarf als weiteres Zimmer genutzt werden. Das Treppenhaus verbindet die beiden Geschosse miteinander und kann somit als Zweifamilienhaus genutzt werden.

Das Obergeschoss verfügt über ein eigenes Treppenhaus, einen Flur, zwei Zimmer (wobei eines problemlos in zwei separate Räume aufgeteilt werden kann) sowie eine Küche und ein Badezimmer. Der Zustand ist gepflegt, jedoch nicht renoviert. Aufgrund der vorhandenen Struktur eignet sich das Obergeschoss ideal zur Nutzung als separate Wohneinheit, beispielsweise zur Vermietung oder als Mehrgenerationenlösung.

Ein unausgebautes Dachgeschoss ist vorhanden und bietet bei Bedarf zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die aktuell nicht ausgebaute Dachterrasse im Obergeschoss, die sich individuell gestalten lässt.

Das Kellergeschoss ist vollständig nutzbar und bietet neben Technikflächen auch ein ausgebautes Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie weitere Abstellräume. Diese Flächen sind nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten und bieten somit zusätzliches Potenzial.

Technisch ist die Immobilie auf einem aktuellen Stand:

Die Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 2024 erneuert und verfügt über eine integrierte Warmwasseraufbereitung. Ergänzt wird das Haus durch eine Photovoltaikanlage (8,30 kWp) mit Batteriespeicher (5,12 kWh), die zur nachhaltigen Energieversorgung beiträgt. Teilweise wurden bereits moderne, dreifach verglaste Fenster im EG verbaut.

Außen überzeugt das Haus durch ein großzügiges und sehr gepflegtes Grundstück. Neben einer Terrasse zur Straßenseite sowie einer weiteren Terrasse zum Garten bietet die Immobilie vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Der Garten ist weitläufig und liebevoll angelegt. Eine Garage mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten sowie ein direkter Zugang zum Garten runden das Angebot ab.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit viel Potenzial – sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Ausstattung

2023: PV-Anlage (8,30 kWp) mit Batteriespeicher (5,12 kWh)

2024: Erneuerung Gasheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Keller: 73 m²

EG: 122 m²

OG: 80 m²

****Hinweis zum Energieverbrauch****

Ergänzend zum vorliegenden Bedarfsausweis lagen die tatsächlichen Gasverbräuche der letzten Jahre (2023–2025) bei ca. 17.000 kWh bis 20.000 kWh pro Jahr.

Die Werte können je nach individuellem Nutzungsverhalten, Haushaltsgröße und Heizgewohnheiten variieren und dienen lediglich als Orientierung.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das großzügige Grundstück bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial. Eine mögliche weitere Bebauung im hinteren Grundstücksbereich (z. B. nach Abriss der bestehenden Garage) erscheint grundsätzlich denkbar.

Die Bebaubarkeit wird derzeit mit dem zuständigen Bauamt abgestimmt. Eine abschließende Klärung steht noch aus und ist vom Käufer individuell zu prüfen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Ortsteil Lauingen der Stadt Königslutter am Elm. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie großzügigen Grundstücken und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Lage: Felder, Wiesen und Naherholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die umliegenden Städte.

Im Ort selbst befinden sich sowohl ein Kindergarten als auch eine Grundschule, was die Lage insbesondere für Familien sehr attraktiv macht. Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, sind im nahegelegenen Zentrum von Königslutter schnell erreichbar.

Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene Autobahn A2 erreichen Sie die Städte Braunschweig, Wolfsburg und Helmstedt in kurzer Zeit. Auch eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

Insgesamt vereint die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur und stellt damit sowohl für Familien als auch für Berufspendler einen attraktiven Wohnstandort dar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	338,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Garten + Außenansicht



Luftbild

Exposé - Galerie



PV-Anlage



Garten

Exposé - Galerie



Eingang



Eingang

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Bad

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Kamin

Exposé - Galerie



EG Übergang Terrasse



EG Treppenhaus

Exposé - Galerie



OG Flur



OG Zimmer

Exposé - Galerie



OG Zimmer



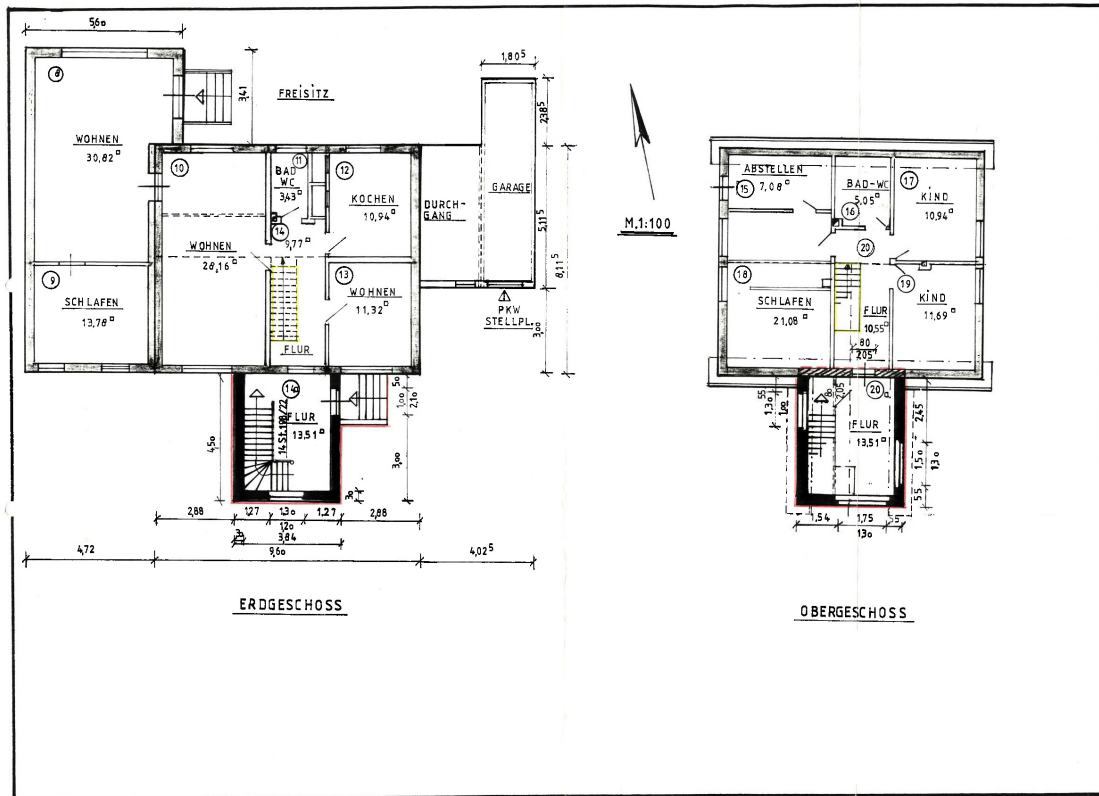
OG Dachterrasse nicht ausgebaut

Exposé - Galerie

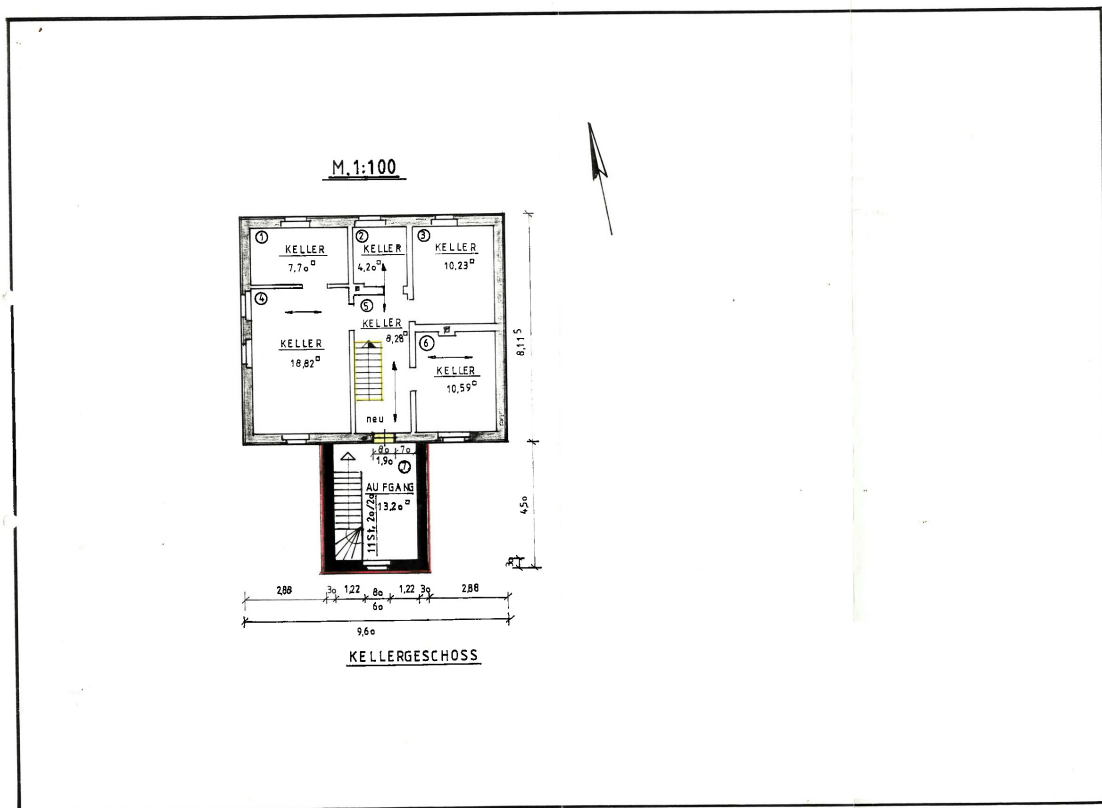


EG Terrasse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 17.03.2036

Registriernummer:

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau		
Adresse			
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1965		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023 Brennwerttechnik		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _g)	225,0 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 ³	Art: PV-Anlage	Verwendung: Stromerzeugung	
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 <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 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).

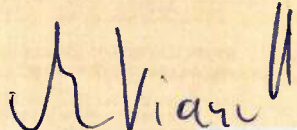
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Mirco Vianello
Gebäudeenergieberater
Vor den Grashöfen 51
38162 Cremlingen

Unterschrift des Ausstellers


Ausstellungsdatum 18.03.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

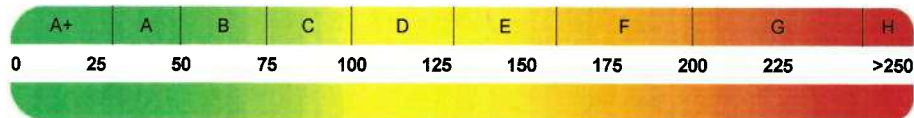
Registriernummer:

NI-2026-006283509

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



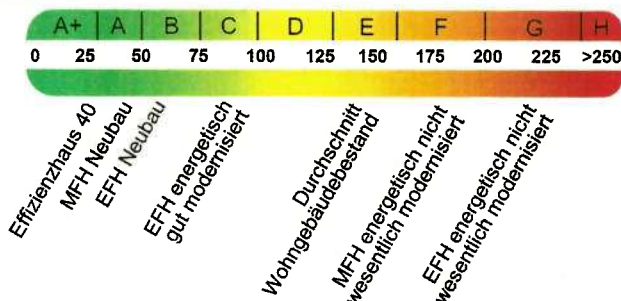
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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_N) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NI-2026-006283509

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	Dach	Dachdämmung um 16 cm, Dämmung der obersten Geschossdecke um 24 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wände	Außendämmung um 14 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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:

Mirco Vianello, Gebäudeenergieberater, KfW Energieeffizienz - Experte
Vor den Grashöfen 51, 38162 Cremlingen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 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 Wärmegewinne 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 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 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 erneuerbaren 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 § 71i - § 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises