

Exposé

Stadthaus in Braunschweig

Fachwerkhaus / Stadthaus im Dorfkern BS-Stöckheim mit 156 m² Wohnfläche



Objekt-Nr. OM-455927

Stadthaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
Dr.-Ing. Olaf Dettmann

38124 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1900
Grundstücksfläche	250,00 m ²
Etagen	2
Zimmer	5,00
Wohnfläche	156,00 m ²
Nutzfläche	50,00 m ²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Carports	1
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses sanierte Fachwerkhaus, Stadthaus mit Energieklasse B im alten Dorfkern von Braunschweig Stöckheim bietet auf einer Wohnfläche von 156 m² insgesamt 5 Zimmer.

Das Haupthaus mit Kamin und das Nebengebäude samt Fahrradraum (ebenerdig) erstrecken sich über eine Grundstücksfläche von 250 m² und eignen sich durch die durchdachte Raumaufteilung ideal für verschiedene Wohnbedürfnisse.

Auf jeder Etage (EG, OG und DG) ist ein Duschbad mit WC eingebaut.

Aufgrund der großzügigen Gestaltung der Räumlichkeiten mit Raumhöhen von

H = 2,54m im EG und

H = 2,35m im OG

bietet das Objekt vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung und Gestaltung.

Das Nebengebäude ist unterkellert, gedämmt und als Werkstatt oder Atelier oder Kinderspielplatz etc. nutzbar.

Der kleine Garten ist ein mit historischem Altstadt-pflaster sowie Blumen, Blüten, kleinen Bäumen liebevoll hergerichteter Innenhof, der eine Oase für Vögel und Schmetterlinge darstellt.

Eine Wallbox ist unter dem Carport installiert.

Die Installation einer PV-Anlage ist aus statischer Sicht machbar, die große Dachfläche des Satteldaches ist nicht verschattet und gen Süden ausgerichtet.

Daten, Stadthaus: Bitte keine ungefragten Makleranfragen! Beachten Sie §7 UWG!

Wohnflächen:

EG ca. 64,75 m²

OG ca. 58,44 m²

DG ca. 33 m²

Energie: Gas

Verbrauch: 63,6 kWh/(m²•a) Klasse B

Ausstattung

Das Dach ist statisch überdimensioniert, so dass eine PV Anlage ohne Probleme installiert werden könnte.

Im Dachgeschoss wurde mit Lehmputz gearbeitet, somit ist ein sehr angenehmes Raum-Klima während der Sommer und Winterzeit vorhanden. Im Sommer bleibt das Gebäude dank der 22cm Dämmung im Dachbereich und der 16 cm Dämmung in den Wänden konstant in Sachen Temperatur. Somit sind kaum Aufheizeffekte im Hitzesommer zu verzeichnen.

Der Kamin im Wohnzimmer verleiht eine sehr angenehme zusätzlich Wärme im Winter.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Nebengebäude ist elektrotechnisch separat abgesichert, hat auch einen separaten Zähler. Es kann als Werkstatt oder Atelier oder als großes Spielzimmer fungieren. Das Nebengebäude ist gedämmt und auch hier sind Lehmwände installiert, die das Raumklima positiv beeinflussen.

Zusätzlich kann der Keller als Abstellfläche genutzt werden, bzw. ein Batteriespeicher der später verbauten PV Anlage installiert werden.

Lage

Das Objekt liegt im Dorfkern des Braunschweiger Stadtteils Stöckheim.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die regelmäßig verkehrenden Buslinien 420 und 431 gut gewährleistet. Die S-Bahnlinie 1 wird gerade wieder hergestellt.

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie den Einkaufsmöglichkeiten, Baumarkt, Apotheken etc. aus.

In 100m Reichweite ist eine KiTa, die Grundschule ist ca. 300m entfernt.

3 Arztpraxen und Apotheken, Supermarkt liegen im Umkreis von 50 - 100m.

Info: Bitte keine ungefragten Makleranfragen! Beachten Sie §7 UWG!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	63,60 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Erdgeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Galerie



EG: Blick von der Küche

Erdgeschoss



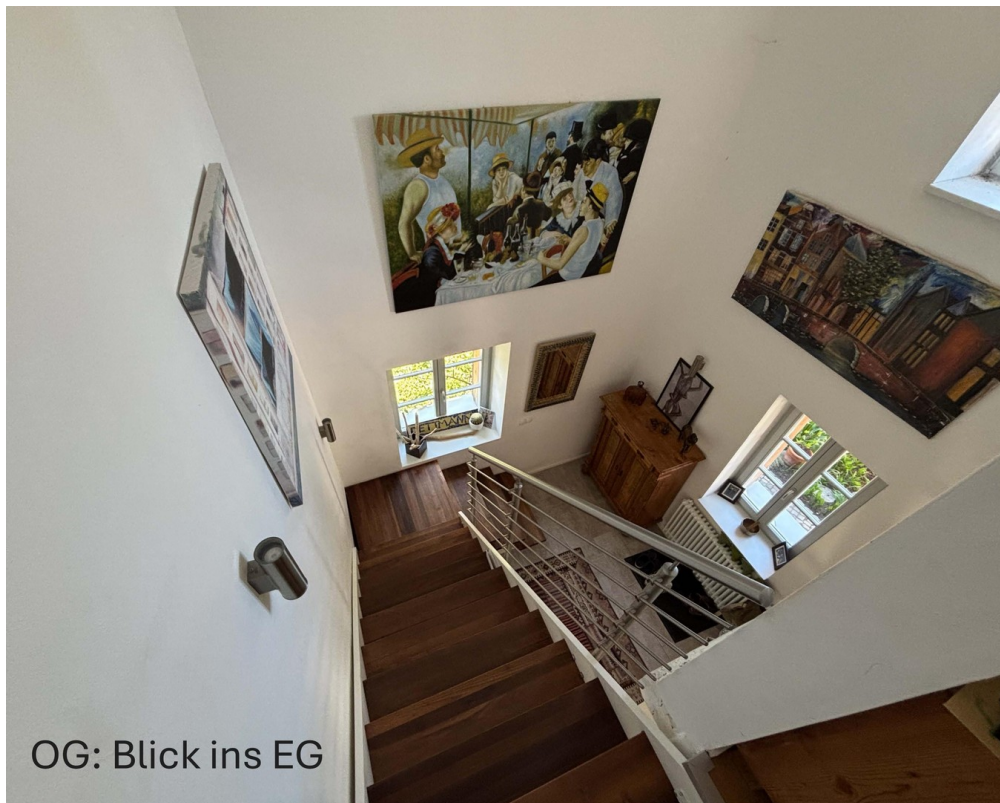
EG: Wohnzimmer mit Kamin

Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Galerie



OG: Badezimmer

Obergeschoss



OG: Gästezimmer

Obergeschoss

Exposé - Galerie



DG: Blick gen Westen

Dachgeschoss



DG: Schlafzimmer

Dachgeschoss



DG: Lesen und TV

Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof:
links Haupthaus,
rechts Nebengebäude

Innenhof



Ansicht Haupthaus Nordfassade, 16cm Dämmung

Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof



Stellplatz

Exposé - Galerie



Wallbox



Nebengebäude

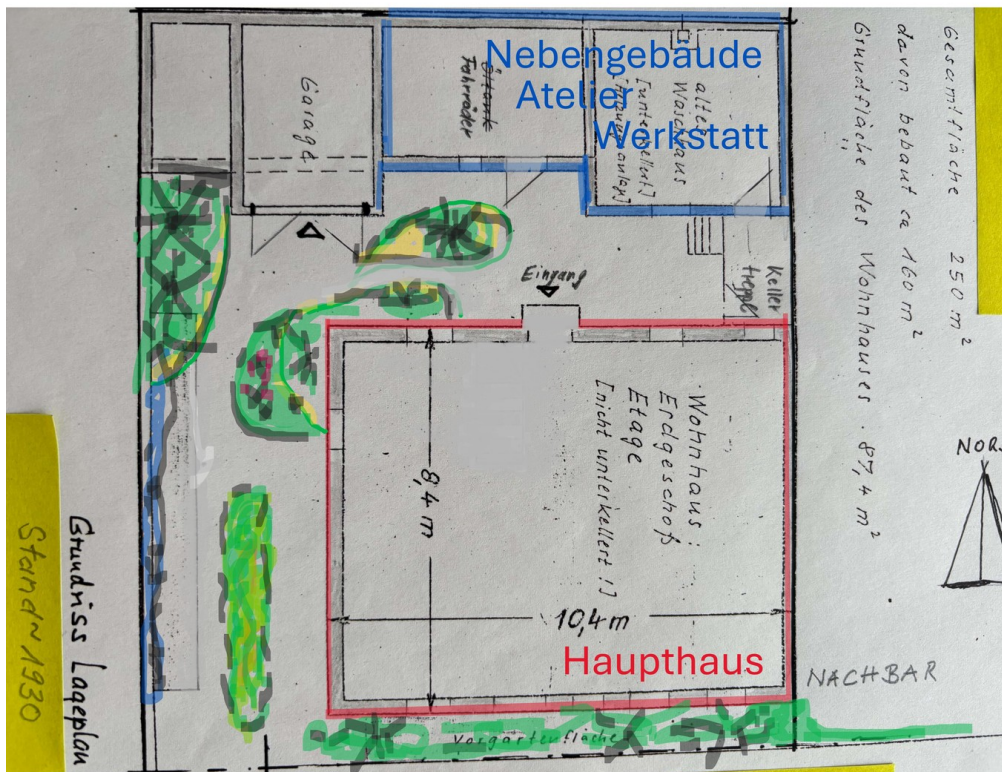
Exposé - Galerie



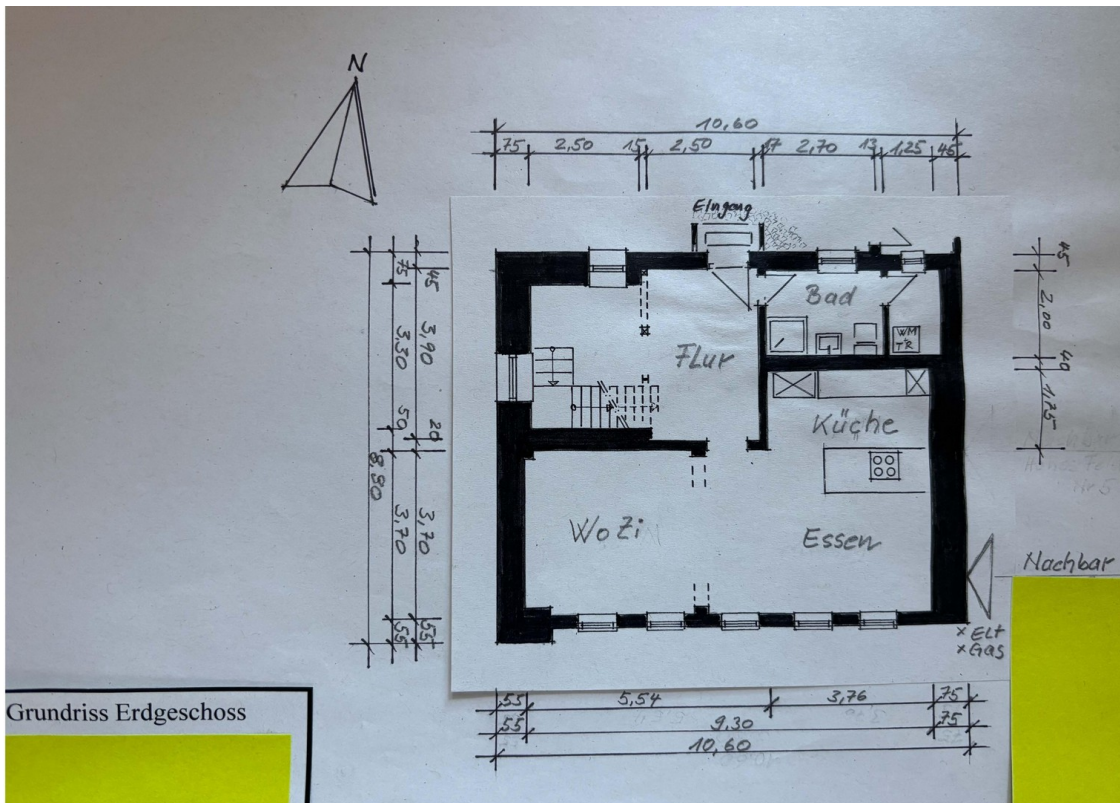
Nebengebäude EG:
Fahrradabstellraum mit
Licht und Steckdose

Nebengebäude

Exposé - Grundrisse

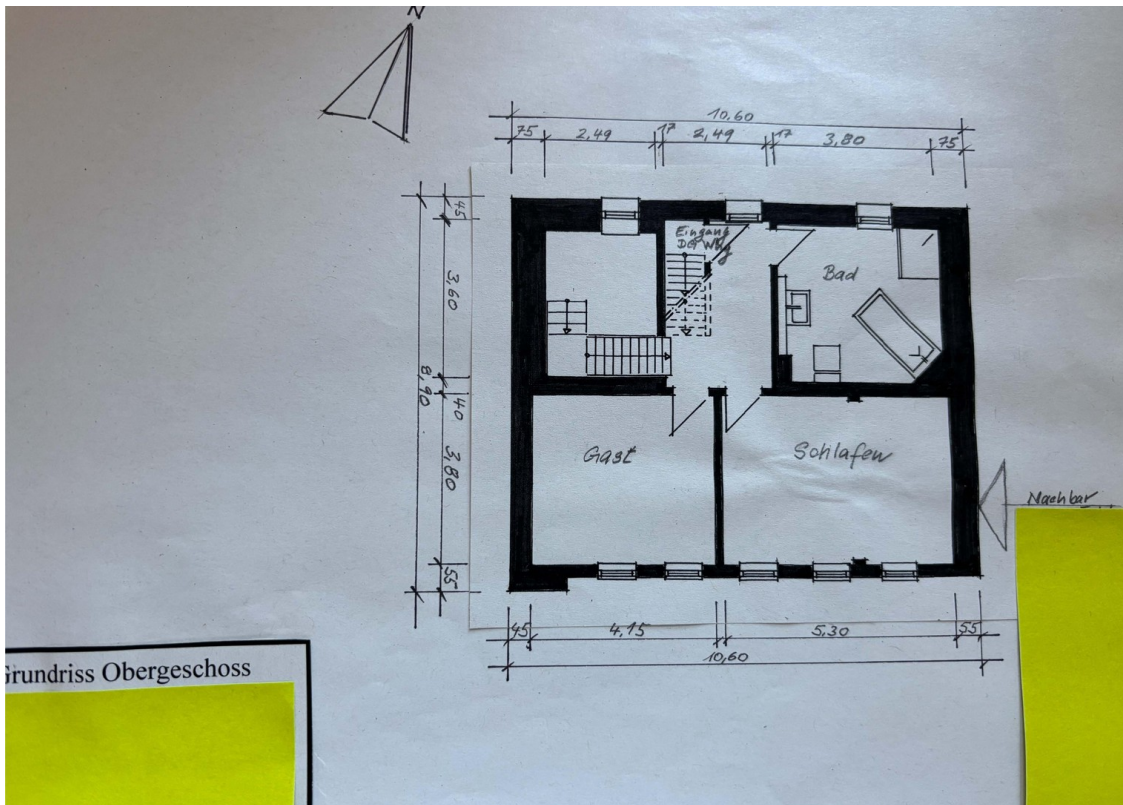


Lageplan nicht maßstäblich

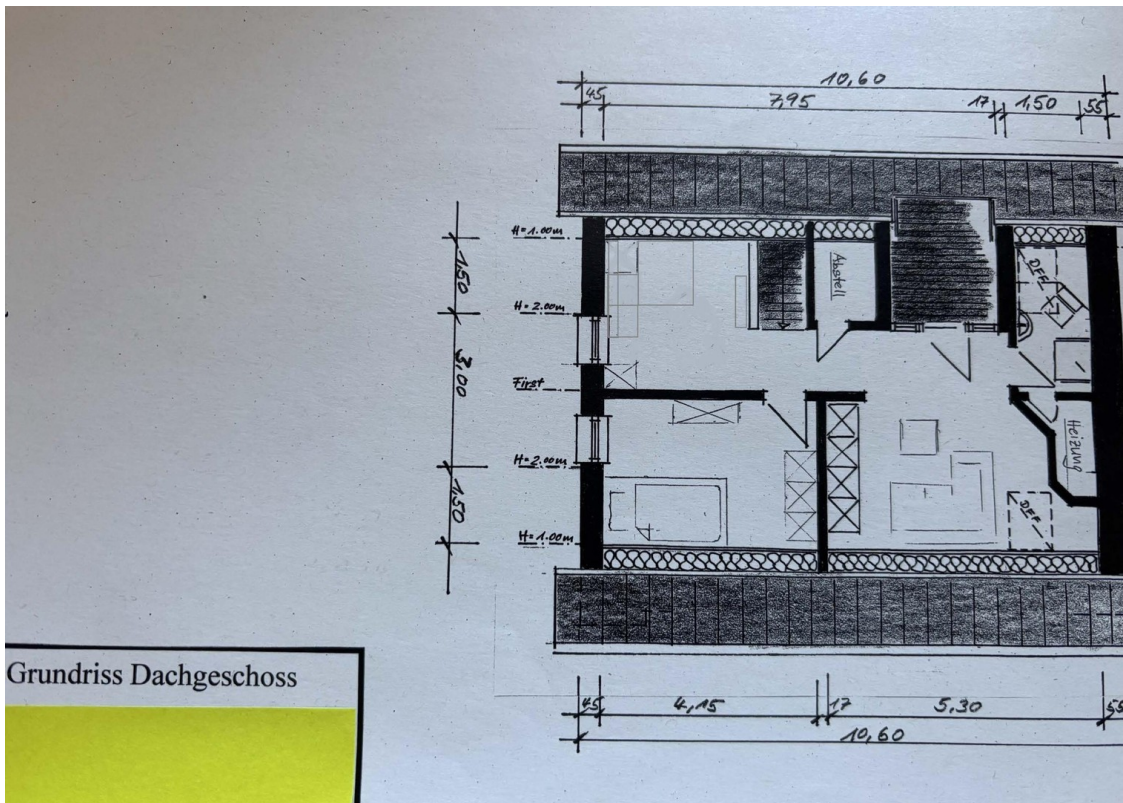


Erdgeschoss nicht maßstäblich

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss nicht maßstäblich



Dachgeschoss nicht maßstäblich

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

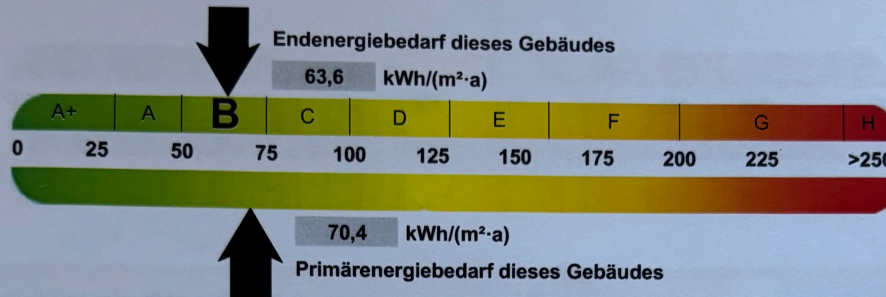
Registriernummer ²

NI-2017-001341493

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 15,8 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 70,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 52,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,26 W/(m²·K) Anforderungswert 0,33 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

63,6 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%

%

Ersatzmaßnahmen ⁶

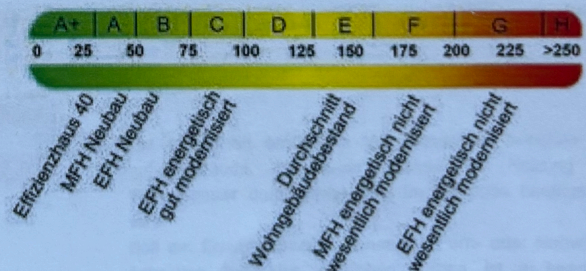
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

³ freiwillige Angabe

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus