

Exposé

Einfamilienhaus in Ebstorf

**Wohnen & Arbeiten Top Lage Gepflegtes Massiv-Haus
barrierefrei auf 147qm**



Objekt-Nr. OM-456797

Einfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Florian Hoffmann

29574 Ebstorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	759,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	147,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	126,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen & Arbeiten Top Lage Gepflegtes Massiv-Haus barrierefrei auf 147qm - Wohnen & Arbeiten am Erholungswald – Moderne barrierefreie Immobilie mit enormen Ausbaupotential.

Objekt-Highlight:

Perfekt für Therapeuten, Ärzte, Freiberufler, Kanzleien oder komplett zum Wohnen z.B. für Familien geeignet!

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit: Eine offiziell gewidmete Praxisfläche direkt kombiniert mit einem privaten Wohnbereich auf einem 759 m² großen Eckgrundstück. Die naturnahe Lage am Erholungswald garantiert beste Lebensqualität und eine entspannte Arbeitsatmosphäre. Der Gewerbeanteil ist problemlos auch rein privat nutzbar.

Objekt-Übersicht:

- Grundstück: ca. 759 m² (Eckgrundstück)
- Wohn-/Nutzfläche EG: 147,37 m² (Privatbereich: 63,23 m²/ Praxis: 84,14 m² barrierefrei)
- Ausbaureserve OG: 112,41 m² im gedämmten Rohbau (separater Hauseingang vorhanden)
- Bauqualität: Architektenhaus in solider Massivbauweise (Poroton/Kalksandstein), verklindert. Eine 18 cm starke Stahlbetondecke (Statik vorhanden) sorgt für exzellenten Schallschutz zum OG.
- Fenster: 3-fach-Wärmeschutzverglasung mit Außenrollläden (z.T. elektrisch).
- Stellplätze: 3 PKW-Stellplätze direkt am Haus.

Wohnkomfort & Ausstattung (Erdgeschoss)

- Heizung & Energie: Effiziente Fußbodenheizung im gesamten EG über Gas-Brennwerttherme.
- Solarstrom: 3,5 kWp Photovoltaik-Anlage auf dem Dach mit Einspeisevergütung.
- Extras: Gemütlicher 6 kW Holzofen im Wohnzimmer, Profi-Gasherd in der Küche und eine sonnige ca. 25 m² West-Terrasse.
- Barrierefreiheit: Erdgeschoss schwellenarm gestaltet, Innentüren im Praxisbereich vorausschauend auf ca. 95 cm verbreitert.
- Netzwerk: CAT-Netzwerkdoesen, TAE- und Antennenbuchsen im Wohnzimmer sowie in allen Praxis-, Warteräumen und dem Empfang installiert.
- Die Außenanlage verfügt über 2 Gartenhäuser, einen Holzunterstand und einen Rasenmähroboter.
- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Endenergieverbrauch: 125,98 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse D:

Der ausgewiesene Verbrauch im Energieausweis (Klasse D) basiert auf den Abrechnungsdaten der letzten Jahre, in denen im Erdgeschoss eine ca. 84 m² große osteopathische

Praxis betrieben wurde. Für den optimalen Patientenkomfort wurden die Behandlungsräume dauerhaft auf eine Wohlfühltemperatur von 22–23 °C beheizt. Dieser nutzungsbedingt erhöhte

Wärmebedarf spiegelt sich im aktuellen Kennwert wider. Bei einer klassischen Wohnnutzung der

gesamten Fläche (ohne Praxisbetrieb) ist erfahrungsgemäß von einem geringeren Energie und Gasverbrauch auszugehen.

(Hinweis zur Historie: Das Gebäude wurde 2012 auf Basis des damaligen KfW-70-Förderstandards

errichtet. Der Wert bildet den realen Verbrauch ab.)

Ausstattung

Gepflegte moderne Ausstattung siehe Objektbeschreibung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Das Objekt ist komplett privat (Familien) oder in Kombination gewerblich/privat nutzbar. Die Ausbaureserve im 1. OG ist genehmigungsfrei, das Oberschoss kann jederzeit durch bauchliche Maßnahmen fertiggestellt werden.

Der genannte Kaufpreis von 550.000 Euro versteht sich als Verhandlungsbasis (VB)

Wichtiger Hinweis für Kaufinteressenten:

Besichtigungstermine & Finanzierungsnachweis

Um die Privatsphäre der Bewohner zu schützen, bitten wir um Beachtung folgender Vorgehensweise:

1. Besichtigungen: Termine finden ausschließlich nach vorheriger telefonischer Absprache und vollständiger Übermittlung Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) statt. Dies gilt

auch für Online-Besichtigungen.

2. Finanzierungsnachweis: Wir bitten Kaufinteressenten, zum Besichtigungstermin oder zeitnah im

Anschluss eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen entsprechenden

Eigenkapitalnachweis vorzulegen.

3. Haftungsausschluss: Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers und dienen der

Erstinformation. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich

sind allein die Vereinbarungen im späteren, notariellen Kaufvertrag.

Lage

•Waldnähe: Nur wenige Schritte trennen Sie vom angrenzenden Wald – ideal für Spaziergänge, biken, Sport oder Erholung nach der Arbeit.

•Wohnumfeld: Gelegen in einem gepflegten, ruhigen Neubaugebiet, das besonders bei Familien beliebt ist.

•Infrastruktur: Trotz der Ruhe erreichen Sie in ca. 5 Minuten Fahrtzeit Aldi, Lidl, Edeka sowie Schulen, Ärzte und das Freibad/Hallenbad Ebstorf.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,98 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Rückansicht mit Terrasse

Exposé - Galerie



Seitenansicht mit 2 Eingängen



Seitenansicht zur Straße

Exposé - Galerie



Wohnbereich flexibel nutzbar



Großzügiger Flur / Empfang

Exposé - Galerie



Helles Arbeitszimmer / Büro



Helles Wohn- / Besprechungsz.

Exposé - Galerie



Illes Wohn- / Besprechungsz.



Flexibel nutzbares Zimmer



Helle Arbeitszimmer / Büro

Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Schlafzimmer



Wohnzimmer / Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer ² N-2026-006378701
(oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“) 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **18,67** kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **125,98 kWh/(m²a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes **91,27 kWh/(m²a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **125,98** kWh/(m²a)
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2025	Erdgas	1,10	33895,50	6101,19	27794,31	1,16
01.01.2023	31.12.2025	Stückholz	0,20	23800,00	0,00	23800,00	1,16

Vergleichswerte Endenergie ³

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.

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

Energie-Ausweis

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss Grundriss möbliert



Erdgeschoss Grundriss möbliert

Darstellung nicht
maßstabsgetreu.

Gewerbefläche /
Nutzfläche: 84,14 qm

Private Wohnfläche:
63,23 qm

Gesamtfläche
(Nutzbar privat oder
Gewerblich):
147,37 qm

Grundriss EG illustriert