

Exposé

Landhaus in Emmerthal

Endlich ankommen - ein Traum Fachwerkhaus in Börri



Objekt-Nr. OM-279920

Landhaus

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Groen
Mobil: 0171 6451727

Oberbörri 32
31860 Emmerthal
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1749	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.573,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	270,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	27,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das bezaubernde Fachwerkhaus aus dem ca. Jahr 1749 steht im individuellen Stil inmitten einer dörflichen Lage in Börry.

Im Jahr 1930 wurde es durch einen massiven Anbau erweitert.

Auf dem etwa 1500 m² großen Eigenlandgrundstück befinden sich neben dem Haus auch drei Schuppen, mit viel Stauraum und Platz für kreative Tätigkeiten. Obstbäume, sowie ein kleiner Tannenwald, stehen am hinteren Teil des Grundstücks, der direkt zum Bach „Ilse“ führt.

Der individuelle Charakter des Hauses begeistert auf den ersten Blick. Es steht nicht unter Denkmalschutz und wurde seit 2018 fortlaufend, umfangreich saniert und renoviert, ohne das Ursprüngliche des Hauses zu verändern, u.a. Fenster, Fassaden, Wände, Elektrik, Bäder und Fußböden. Erst 2022 wurde die Heizung (Gas) erneuert und versorgt seitdem das Haus über Flachheizkörper mit wohliger Wärme. Zwei Kaminöfen im Erd- und Obergeschoss sorgen für zusätzliche Gemütlichkeit.

Durch den barrierefreien Eingang gelangt man in die beeindruckende, geräumige Wohn-Diele, von der man zur Wohnung im Erdgeschoss oder zum Treppenhaus ins Obergeschoss gelangt. An ihrem Ende mündet sie auf der überdachten Süd-Terrasse mit Blick in den Garten.

Die Wohnung im Erdgeschoss besteht aus einem Abstellraum, einem Duschbad, einer Küche mit Zugang zur zweiten Terrasse, einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer, sowie einem Schlafzimmer.

Im Obergeschoss befindet sich eine Dreizimmerwohnung mit einem Wannenbad und einer großzügigen Küche. In dieser Etage gibt es drei zusätzlich Zimmer (derzeit Nutzfläche), die derzeit von einem Ofen beheizt werden und noch auf Ihre Nutzungs- und Gestaltungsideen warten.

Im idyllischen Garten findet man ausreichend Platz zum Entspannen, Pflanzen und Spielen. Auf der gemütlichen, überdachten Süd -Terrasse kann man den gelungenen Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Eine weitere, offene aber noch unvollendete Süd-Terrasse ist direkt aus der Küche zugänglich.

Insgesamt hat das Haus eine Gesamtfläche etwa 300 m² (270m² Wohn- und >27m² Nutzfläche), die sich auf 2 Etagen verteilen. Ein praktischer, trockener Teilkeller beherbergt die Heizung und bietet weiteren Lagerplatz.

Aufgrund seiner Größe und Aufteilung eignet sich das Haus hervorragend für größere Familien, sowie als Mehr-Generationenhaus; Erd- und Obergeschoss können als separate Wohneinheiten genutzt werden.

Leben und arbeiten unter einem Dach – hier lassen sich individuelle Lebensträume verwirklichen!

Ausstattung

- Echtholzdielen
- Fliesen
- Laminat
- Kaminöfen
- Klavier (auf Wunsch)
- weitere Einrichtung kann auf Wunsch vor Ort verbleiben

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Kamin

Sonstiges

Gut zu wissen:

- kein Denkmalschutz
- Bezug: sofort möglich
- Grundstück: 1500 m²
- Etagen: 2
- Anzahl Zimmer: >7
- Anzahl Bäder: 3
- Gas-Heizung NEU in 2022
- Öfen: 2
- Terrassen: 2
- Geräteschuppen: 3
- Teilkeller (Heizung & Lager)
- Baujahr: 1749
- Anbau / Renovierung: 1930
- weitere Sanierungen & Renovierungen: 2018 bis 2023
- mit dem Fokus, dass Ursprüngliche des Hauses zu bewahren
- Energieausweis: Bj 1749, EN B 247,9 kWh (qm*a), G, Gas

Lage

Das schöne Fachwerkhaus befindet sich in dem über 1000 Jahre alten Dorf Börry (Emmerthaler Dorfgemeinde) in der Nähe der Weser.

Nur wenige Minuten zu Fuß entfernt entfaltet sich die idyllische Hügellandschaft und lädt Sie ein, ruhige Spaziergänge durch die Natur zu machen.

Fußläufig vom Haus entfernt erreichen Sie einen Kindergarten, Grundschule, einen Dorfladen und einen Arzt.

Mit dem Auto sind Sie in ca. 15 min in Hameln, Bodenwerder oder Bad Pyrmont.

Die Stadt Hannover ist ca. 45 Autominuten entfernt.

Verschiedene Erholungs- und Sportangebote (u. a. eine Grün- und Parkanlage) sowie Angebote für die Abendgestaltung (wie Kinos oder Clubs) finden Sie ebenfalls im Umkreis.

von Tür zu Tür (in Auto min)

- Einkaufen: 10 min
- Kindergarten: 2 min
- Grundschule: 2 min
- Arzt: 2 min
- Krankenhaus: 20 min
- Stadt Hameln: 15 min
- Bodenwerder: 15 min

- Bad Pyrmont: 15 min
- Hannover: 45 min
- Waldspaziergang: sofort

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	247,86 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Willkommen im neuen Zuhause

Exposé - Galerie



EG: imposante Wohn-Diele



EG: Wohn-Diele - Ausgang

Exposé - Galerie



Grandma's Kittchen



EG: gemütliche Küche

Exposé - Galerie



EG: Küche >> Terrasse



EG: Nebeneingang zum Studio



EG: Studio

Exposé - Galerie



EG: Dielenboden

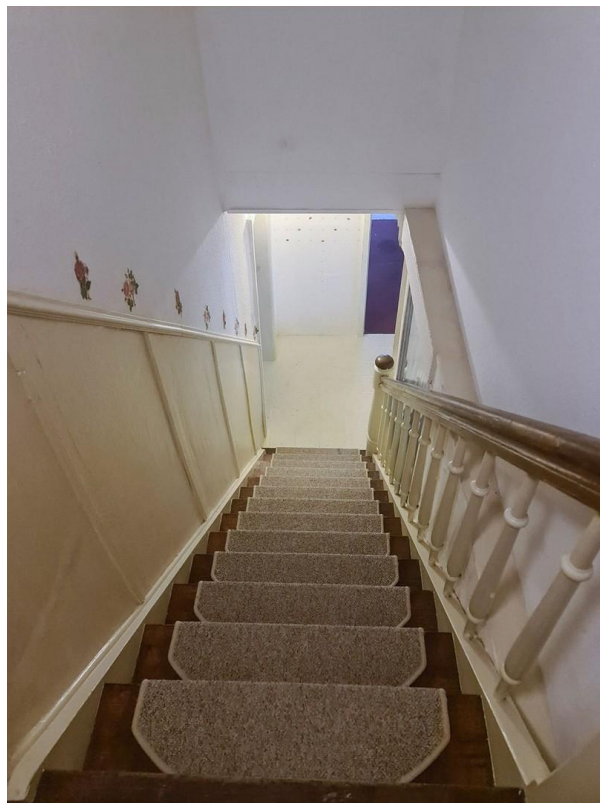


EG: Wohnzimmer >> Küche

Exposé - Galerie



EG: Bad



Treppenhaus zur Oberwohnung

Exposé - Galerie



DG: Wannenbad mit WC



DG: Diele

Exposé - Galerie



DG: Diele



DG: Diele vorher - Wand offen

Exposé - Galerie



DG: Küche



DG: Kaminofen

Exposé - Galerie



DG: großes Wohnzimmer



DG: großes WZ - Klavier inkl

Exposé - Galerie



Bsp: Wohnzimmer - eingerichtet



Überdachte Terasse

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Lauschiges Plätzchen - Ilse

Exposé - Galerie



Börry - das idyllische Dorf



überall Natur pur

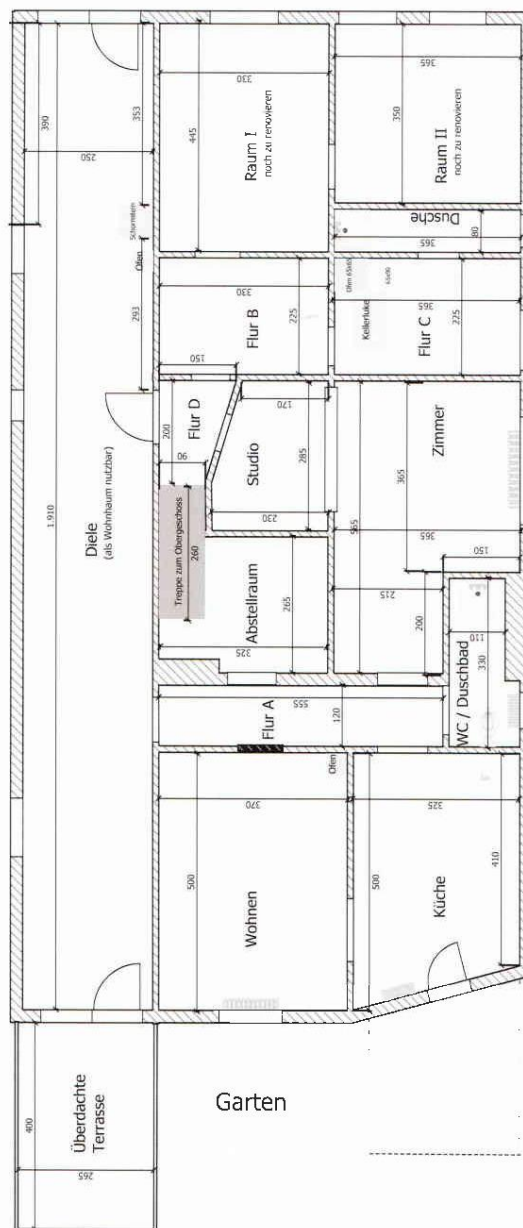
Exposé - Galerie



...den Winter wieder entdecken

Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS - Oberbörry 32, 31860 Emmerthal



SÄMTLICHE MASSE SIND AUF DER BAUSTELLE ZU PRÜFEN !

BAUVORHABEN:
Bestandspläne
Gemarkung: Börry
Flur: 9 Flurstück: 85/1

AUFTRAGGEBER:
Bettina Majewska
Oberbörry 32
31860 Emmerthal

ARCHITECT:
Architekturbüro
Silvia Leiffholdt
Burgstr. 3
31020 Salzhemmendorf
Tel: 05153 / 5999
Fax: 05153 / 963959
E-Mail:
silvia.leiffholdt@googlemail.
com

BE.1 Grundriss Erdgeschoss

0. EG

M 1:100

Blattgröße: 297*210 A4

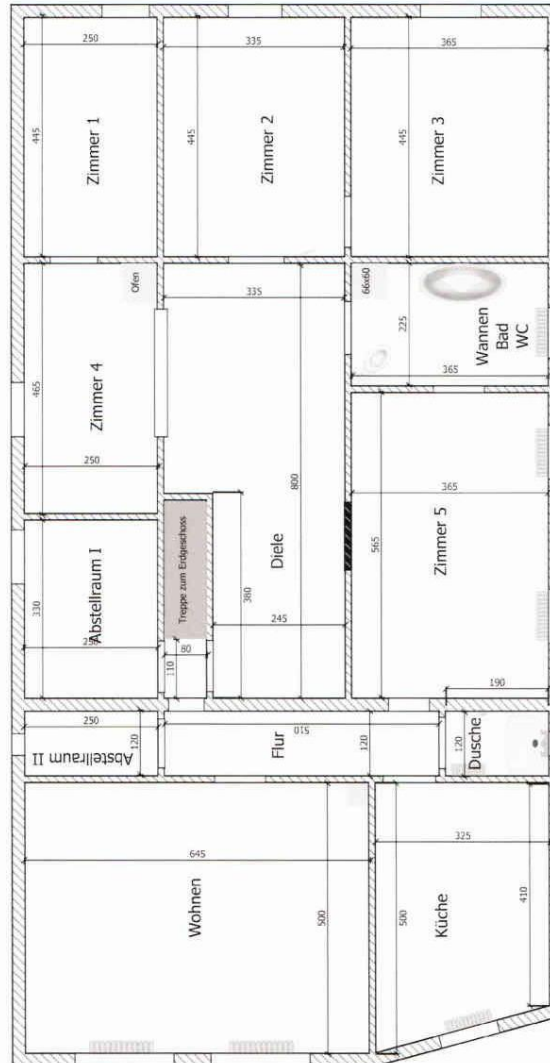
Datum: 30.01.2024

Dateiname: Vanessa Projektvorlage - 2024 .pin

Path: C:\User\ALBorchert\Vanessa\Architekturbüro Leiffholdt\Architekturbüro-Mitarbeiter -
Dokumente\Vanessa Bettina Majewska\00_Arch\CAD\Vanessa Projektvorlage - 2024 .pin

Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS - Oberbörry 32, 31860 Emmerthal



Garten

SÄMTLICHE MASSE SIND AUF DER BAUSTELLE ZU PRÜFEN !

BAUVORHABEN:
Bestandspläne
Gemarkung: Börry
Flur: 9 Flurstück: 85/1

AUFTRAGGEBER:
Bettina Majewska
Oberbörry 32
31860 Emmerthal

ARCHITEKT:
Architekturbüro
Silvia Leiffholdt
Burgstr. 3
31020 Salzhemmendorf
Tel: 05153 / 5999
Fax: 05153 / 963959
E-Mail:
silvia.leiffholdt@googlemail.
com

BE.2
Grundriss Obergeschoss

0. EG

M 1:100

Blattgröße: 297*210 A4

Datum: 30.01.2024

Dateiname: Vanessa Projektvorlage - 2024 .pin

Plot: C:\Users\ALBorchert\Vanessa\Architekturbüro Leiffholdt\Architekturbüro-Mitarbeiter -
Dokumente\Vanessa\Bettina Majewska\05_Arch\CAD\Vanessa Projektvorlage - 2024 .pin

Exposé - Grundrisse

Wohnfläche Oberbörry 32

Stand: 18.01.2024

Erdgeschoss = 143 m2

>>>

WF Gesamt: 270 m2

<<<

Obergeschoss = 127 m2

Vorderhaus - Erdgeschoss

Höhe	Breite	x	Länge	100,57 m2
Diele	2,20	19,10 m	x 2,50 m	= 47,30 m2
abzgl. Schornstein		0,66 m	x 0,68 m	= -0,04 m2
Zimmer	2,20 m	3,65 m	x 3,65 m	= 12,57 m2
	2,20 m	3,00 m	x 2,15 m	= 6,57 m2
Studio	2,20 m	2,85 m	x 1,70 m	= 4,85 m2
	2,20 m	0,75 m	x 2,30 m	= 0,51 m2
Flur D (Treppenhaus)	2,20 m	4,65 m	x 0,90 m	= 1,98 m2
abzgl. Treppe	2,20 m	2,10 m	x 0,60 m	= -0,76 m2
Flur B	2,20 m	2,25 m	x 3,25 m	= 7,31 m2
Flur C (mit Kellerluke)	1,95 m	1,50 m	x 1,60 m	= 0,31 m2
	1,95 m	2,25 m	x 2,15 m	= 0,85 m2
Abstellraum (teils unter Treppe)	2,15 m	2,65 m	x 3,25 m	= 7,09 m2
Dusche	2,20 m	0,80 m	x 3,65 m	= 2,92 m2
Überdachte Terrasse		4,00 m	x 2,65 m	= 10,60 m2

Anbau - Erdgeschoss

Wohnen	2,40 m	5,00 m	x 3,70 m	= 18,50 m2
Küche	2,40 m	4,10 m	x 3,25 m	= 13,53 m2
Dusche/WC	2,40 m	1,30 m	x 1,40 m	= 0,33 m2
Flur A	2,40 m	1,20 m	x 5,55 m	= 6,66 m2

Vorderhaus - Obergeschoss

Höhe	Breite	x	Länge	76,56 m2
Zimmer 1	2,10 m	4,45 m	x 2,50 m	= 11,13 m2
Zimmer 2	1,90 m	4,45 m	x 3,35 m	= 7,45 m2
Zimmer 3	1,80 m	4,45 m	x 3,65 m	= 8,12 m2
Zimmer 4	2,15 m	4,65 m	x 2,50 m	= 11,63 m2
Diele/Flur	1,95 m	8,00 m	x 2,45 m	= 12,27 m2
	1,95 m	4,20 m	x 0,90 m	= 0,77 m2
	2,10 m	1,10 m	x 0,80 m	= 0,17 m2
Zimmer 5	1,95 m	5,65 m	x 3,65 m	= 10,31 m2
Wannenbad/WC	1,90 m	2,25 m	x 3,65 m	= 4,11 m2
Abstellraum	2,15 m	3,30 m	x 2,50 m	= 8,25 m2
Abstellraum	2,40 m	1,20 m	x 2,50 m	= 3,00 m2

lichte Raumhöhe: > 2 m
lichte Raumhöhe: 1-2 m
lichte Raumhöhe: < 1 m

+ 100 %
+ 50 %
- 0 %



Anbau - Obergeschoss

Wohnen	2,40 m	5,00 m	x 6,45 m	= 30,75 m2
abzgl. Dachschräge		5,00 m	x 0,60 m	= -0,30 m2
Küche	2,40 m	4,10 m	x 3,25 m	= 13,53 m2
abzgl. Dachschräge		4,10 m	x 1,40 m	= -0,57 m2
Flur	2,40 m	1,20 m	x 5,10 m	= 6,12 m2
Dusche	2,40 m	1,20 m	x 1,90 m	= 2,28 m2
Abstellraum		1,20 m	x 2,50 m	= 3,00 m2

Nutzfläche Oberbörry 32

Erdgeschoss = 27 m2

>>>

NF Gesamt: 27 m2

Vorderhaus - Erdgeschoss

Raum I (noch zu renovieren)	2,15 m	4,45 m	x 3,30 m	= 14,69 m2
Raum II (noch zu renovieren)	2,15 m	3,50 m	x 3,65 m	= 12,78 m2

Keller

Heizungsraum			x	= 0,00 m2
Werkstatt/Lagerraum			x	= 0,00 m2

* Anmerkung: Berechnungen zur Orientierung. Erstellt weitestgehend nach Wohnflächenberechnung gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Silvia Pfeiffhohl
Architektin Dipl.-Ing.
Bühlstr. 1
31020 Salzgitter
Tel. 05131 55158-69

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé Oberbörry

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis:

01.12.2033

Registriernummer:

NI-2023-004842405

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Oberbörry 32 31860 Emmerthal		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1749		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2022		
Anzahl der Wohnung	2 (Wohnfläche: 300,0 m²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	307,0 m²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf (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 erfolgte durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller
- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 01.12.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG³ Mehrfachangaben möglich⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2023-004842405

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

65,96 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf

247,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf

273,1 kWh/(m²·a)

Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 273,14 kWh/(m²·a) Anforderungswert 106,47 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

Ist-Wert 1,01 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

247,86

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

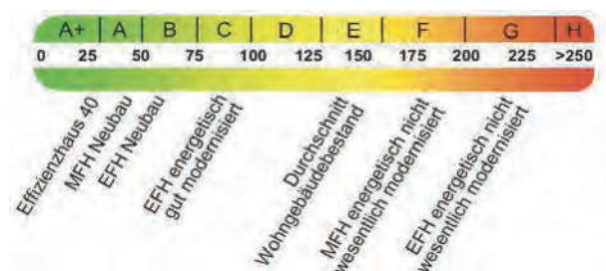
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%

Maßnahmen zu Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- ☐ Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises³ nur bei Neubau² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

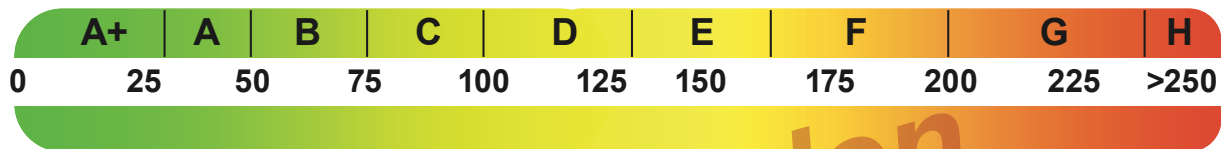
Registriernummer:

NI-2023-004842405

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂ - Äquivalent / (m²·a)

Energieverbrauch dieses Gebäudes

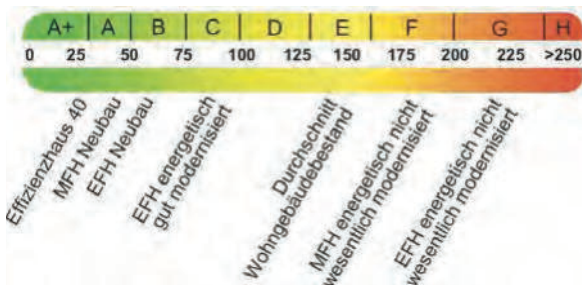
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						

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 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 (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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

08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2023-004842405

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ sind möglich ☐ sind nicht möglich

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	Wärmeerzeuger	Solarthermische Anlagen für die Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung.	☒	☐		
			☐	☐		
2	oberste Geschossdecke	Dämmung von mindestens 12cm sollte vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.	☒	☐		
3	Kellerdecke	Kellerdecke (unbeheizte Keller) bzw. Bodenplatte min. 6 cm Dämmschicht.	☒	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
☐ 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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

oberste Geschossdecke

Wenn die oberste Geschossdecke den Abschluss der thermischen Hülle darstellt, dann sollte eine Dämmung von mindestens 12cm vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.

Kellerdecke

Die Kellerdecke sollte, bei unbeheizten Kellern, oder Bodenplatte, falls kein Keller vorhanden, mit einer 6 cm dicken Dämmschicht gedämmt werden.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

08.08.2020

Erläuterungen

Registriernummer: NI-2023-004842405

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 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 prozentuale 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.

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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen der 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

❖ Das Dorf Borry: ❖

Der Ort im schönen Weserbergland wurde erstmals als „Villa Barigi“ in einer Urkunde des Königs Heinrich II. aus dem Jahr 1004 namentlich erwähnt...

ZURÜCK ZU DEN WURZELN



Dieses zauberschöne Fachwerkhaus von 1749 (Gesamtfläche ca. 300 m²/kein Denkmalschutz) wurde 1930 durch einen massiven Anbau erweitert, liebevoll renoviert und saniert. Es hat eine Gasheizung aus 2022 und ein 1500 m² grosses Eigenland Grundstück



Ein Spaziergang in die Ruhe fängt 100 m vom Haus an und es offenbart sich die Natur dieser traditionsreichen Region



ca. 400 m von der Haustür entfernt, werden In dieser malerischen Hügellandschaft die Jahreszeiten wieder bewusst



WILLKOMMEN ZUHAUS

Objektbeschreibung:

Das bezaubernde Fachwerkhaus aus dem ca. Jahr 1749 steht im individuellen Stil inmitten einer dörflichen Lage in Börry. Im Jahr 1930 wurde es durch einen massiven Anbau erweitert.

Auf dem etwa 1500 m² großen Eigenlandgrundstück befinden sich neben dem Haus auch drei Schuppen, mit viel Stauraum und Platz für kreative Tätigkeiten. Obstbäume, sowie ein kleiner Tannenwald, stehen am hinteren Teil des Grundstücks, der direkt zum Bach „Ilse“ führt.

Der charmante Charakter des Hauses begeistert auf den ersten Blick. Es steht nicht unter Denkmalschutz und wurde seit 2018 fortlaufend, umfangreich saniert und renoviert, ohne das Ursprüngliche des Hauses zu verändern u.a. Fenster, Fassaden, Wände, Elektrik, Bäder und Fußböden. Erst 2022 wurde die Heizung (Gas) erneuert und versorgt seitdem das Haus über Flachheizkörper mit wohliger Wärme. Zwei Kaminöfen, im Erd- und Obergeschoss, sorgen für zusätzliche Gemütlichkeit.

Durch den barrierefreien Eingang gelangt man in die beeindruckende, geräumige Diele, von der man zur Wohnung im Erdgeschoss oder zum Treppenhaus ins Obergeschoss gelangt. An ihrem Ende mündet sie auf der überdachten Süd-Terrasse mit Blick in den Garten.

Die Wohnung im Erdgeschoss besteht aus einem Abstellraum, einem Duschbad, einer Küche mit Zugang zur zweiten Terrasse, einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer, sowie einem Schlafzimmer.

Im Obergeschoss befindet sich eine Dreizimmerwohnung mit einem Wannenbad und einer großzügigen Küche. In dieser Etage gibt es drei zusätzlich Zimmer, die derzeit von einem Kaminofen beheizt werden und noch auf Ihre Nutzungs- und Gestaltungsideen warten.

Im idyllischen Garten findet man ausreichend Platz zum Entspannen, Pflanzen und Spielen. Auf der gemütlichen, überdachten Süd-Terrasse kann man den gelungenen Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Eine weitere, offene aber noch unvollendete Süd-Terrasse ist direkt aus der Küche zugänglich.

Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 270 m²– und eine Nutzfläche von ca. 30 m², die sich auf 2 Etagen verteilen. Ein praktischer, trockener Teilkeller beherbergt die Heizung und bietet weiteren Lagerplatz.

Aufgrund seiner Größe und Aufteilung eignet sich das Haus hervorragend für größere Familien, sowie als Mehrgenerationenhaus; Erd- und Obergeschoss können als separate Wohneinheiten genutzt werden.

Leben und arbeiten unter einem Dach –
hier lassen sich lang ersehnte Lebensträume verwirklichen.



ENDLICH ANGEKOMMEN



JEDEM ANFANG WOHNTE EIN ZAUBER INNE

Hermann Hesse

Willkommen



Anfahrt:

Oberbörry 32



31860 Emmerthal



Gut zu wissen:

Kein Denkmalschutz
Kaufpreis: 295.000 Euro
Lage: 31860 Emmerthal
Börry

Bezug: sofort
Grundstück: 1500 m²
Ein- bis Zweifamilienhaus
Wohnfläche: ca. 270 m²
Nutzfläche: ca. 30 m²
Etagen: 2
Anzahl Zimmer: 7
Anzahl Terrassen: 2
Geräteschuppen: 3
Gasheizung: NEU 2022
Ofen EG: 1
Kaminofen OG: 1
Energieausweis: Bj 1749, EN B
247,9 kWh (qm*a), G, Gas
Baujahr: 1749
Renoviert: 1930
Saniert: 2018 bis 2023

von Tür zu Tür

in Auto min.
Einkaufen: 10 min
Kindergarten: 2 min
Grundschule: 2 min
Arzt: 2 min
Krankenhaus: 20 min
Stadt Hameln: 15 min
Bodenwerder: 15 min
Bad Pyrmont: 15 min
Hannover: 45 min

Waldspaziergang: sofort

Hauseingang in die grosse Diele, die durch das ganze Haus auf die Terrasse in den Garten führt.



Blick aus der oberen Etage in den Garten



Der Bach „Ilse“ als Abschluss des grossen Grundstücks



Provisionsfrei

Privat Kontakt:

Jürgen Groen

Tel:

0171 6451727

mail:

info@fachwerktraum.de

Wer jetzt kein Haus hat, baut sich keines mehr... (Rilke)

Provisionsfrei: info@fachwerktraum.de

