

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neustadt OT Mardorf

### Großzügiges Architektenhaus am Steinhuder Meer



Objekt-Nr. **OM-290578**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie L

31535 Neustadt OT Mardorf  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2016                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 779,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 1                     | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 198,00 m <sup>2</sup> | Carports     | 1                 |
| Nutzfläche        | 50,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 2                 |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnangebot mit Platz für Homeoffice und Familie – dieses Haus bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss überzeugt der offene Grundriss mit zum Wohnraum hin offener, großer Küche. Die zum Kaltwintergarten ausgebaute Terrasse lässt eine Nutzung über einen Großteil des Jahres zu und verbindet so in idealer Form Haus und Garten.

Im Obergeschoss finden Eltern und Kinder oder Gäste Ihren jeweils individuellen Bereich – einschließlich eigener Bäder mit Fußbodenheizung. Und es bleibt noch Platz für ein Büro oder einen Hobbyraum.

Gauben und die bis unter das Dach offene Raumgestaltung lassen Luft zum Atmen.

Neben dem großem Doppel-Carport und dem angebauten massiven Mehrzweckraum finden Sie weitere, vielfältige Abstellmöglichkeiten im Haus und auf dem Grundstück wie Gartenhaus, Fahrradgarage und Brennholzlager.

Der liebevoll angelegt Garten lädt zur Entspannung ein.

Ausgestattet mit Brennwerttherme, Brauchwasserwärmepumpe, PV-Anlage mit Speicher und Wallbox sind Sie energetisch bestens aufgestellt – die erstaunlich niedrigen Betriebskosten dieses großen Hauses werden Sie überzeugen.

## Ausstattung

Ein ausführliches Exposé stellen wir Ihnen gerne nach Zusendung des vollständigen Namen mit postalischer Adresse, Mailadresse und Telefonnummer per Mail zur Verfügung.

Sie können gerne auch kurzfristig einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Mardorf ist ein anerkannter Erholungsort am Nordufer des Steinhuder Meeres. Naturnahes Wohnen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten lassen sich hier ideal verbinden.

Im Ort gibt es einen Kindergarten und eine private Grundschule, einen Supermarkt, einen Bäcker, Hofläden sowie verschiedene Restaurants.

Mit dem Linienverkehr und dem flexiblen Rufbus „Sprinti“ können Sie bequem den Bahnhof Neustadt erreichen. Hier haben Sie Regional- und S-Bahnanschluss in Richtung Bremen und Hannover.

Das Haus liegt in einer „Spielstraße“ am Ende einer kleinen Sackgasse, eingebettet in einem gewachsenen, modernen Wohnumfeld in ruhiger Ortsrandlage. In wenigen Schritten sind Sie im Grünen und „auf dem Grün“ des angrenzenden Golfparks und der Feldmark.

Das Steinhuder Meer mit seinen vielfältigen Wassersport- und sonstigen

Freizeitangeboten erreichen Sie fußläufig in ca. 15 min. Der Badestrand „Weiße Düne“ ist mit dem Rad ebenfalls schnell zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



Küche



Treppenaufgang und Galerie OG

# Exposé - Galerie



Zimmer EG



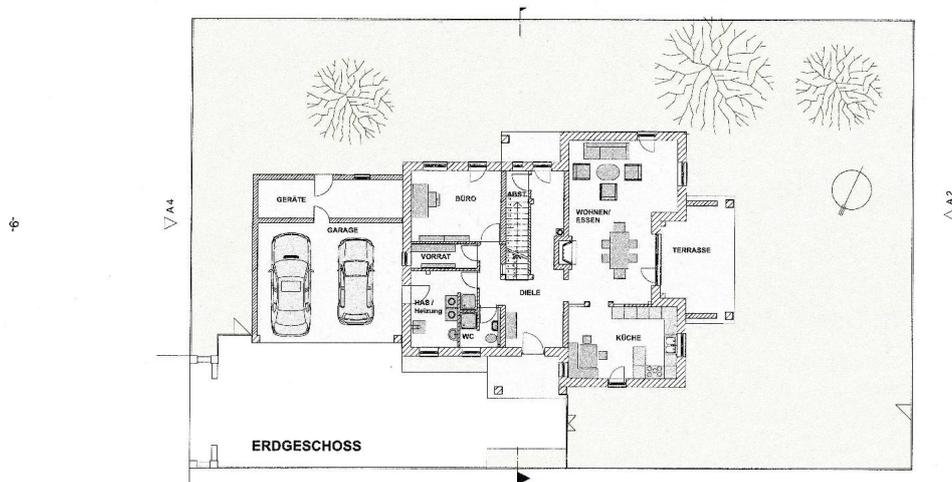
Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie

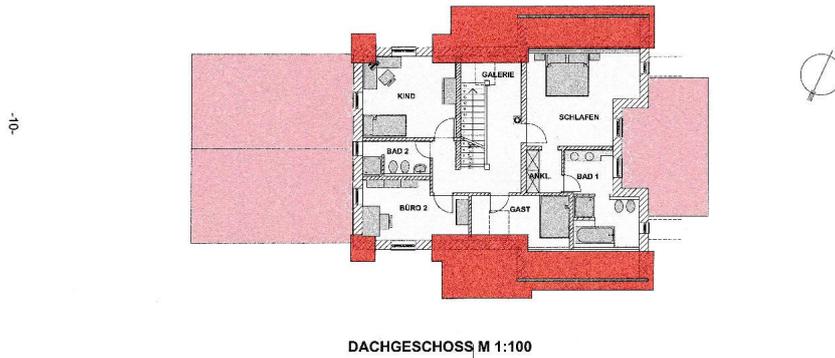


Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

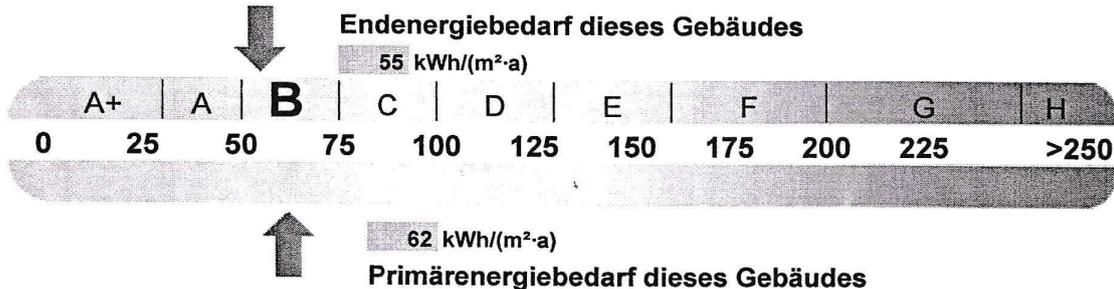
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2016-000959085  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 13 kg/(m<sup>2</sup>-a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 62 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 74 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>\*</sup>

Ist-Wert 0,25 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert 0,40 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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

| EnEV | Deckungsanteil: | Value |
|------|-----------------|-------|
| EnEV |                 | 16 %  |
| Art: |                 | 0 %   |
|      |                 | 0 %   |

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

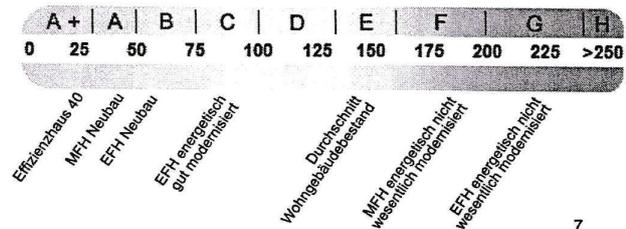
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 15 % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 62,8 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>\*</sup>: 0,34 W/(m<sup>2</sup>-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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<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> freiwillige

Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus