

Exposé

Einfamilienhaus in Wennigsen

**- Anfragestop - Schönes Einfamilienhaus mit 6 Zimmern
und großem Garten**



Objekt-Nr. OM-293476

Einfamilienhaus

Verkauf: **440.000 €**

30974 Wennigsen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1990	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	830,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	131,43 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	46,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Eine perfekte Mischung aus Wohn- und Nutzfläche erwartet Sie in diesem gemütlichen freistehenden Einfamilienhaus. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter zwei vielseitig nutzbare Büros und einem großzügigen Garten bietet dieses Haus eine Vielzahl von Möglichkeiten für Leben und Entspannung.

Die Fläche des Hauses teilt sich auf in 131,43 qm Wohnfläche und 46 qm Nutzfläche (u.a. die zwei Büros).

Grundstücksgröße: 830 Quadratmeter

Zimmer: 6 (inklusive 2 Büros)

Heizungsart: Gas

Badezimmer: 1 mit Fussbodenheizung, Regendusche und Badewanne im Obergeschoss

Gästetoilette: 1 im Untergeschoss

Hauswirtschaftsraum

Parkettfußboden

Küche: Ausgestattet mit modernem Induktionsfeld, Ofen und Dampfgarer

Wohnzimmer: Mit einladendem Glaserker und Blick in den Garten

Bauweise: Kalksandsteinsichtmauerwerk mit offener Sicht auf die Holzbalkendecke

Schuppen als Werkraum mit Fenster und verschließbarer Tür, Dacherweiterung für Fahrräder und Gartengeräte

Genießen Sie die Ruhe und Privatsphäre Ihres großzügigen Gartens, der Ihnen Raum für Entspannung, Familienaktivitäten oder Fläche für einen Nutzgarten bietet. Die Gartenterasse lädt ein zum Frühstücken und Kaffeisieren im Sommer ein. Die Wände mit Kalksandsteinsichtmauerwerk, die offene Sicht auf die Holzbalkendecke und der Parkettfußboden, zusammen mit den Tageslichtfenstern bieten eine warme und angenehme Wohnatmosphäre. Die hochwertige Ausstattung des Badezimmers mit Fussbodenheizung, Regendusche und Badewanne lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die Küche, ausgestattet mit modernen Geräten, lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen.

Die Möglichkeit, zwei der Zimmer als Büros zu nutzen, ermöglicht Ihnen flexible Arbeitsmöglichkeiten direkt von zu Hause aus. Der einladende Glaserker im Wohnzimmer schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und lässt Sie die Natur zu jeder Jahreszeit hautnah erleben.

Ausstattung

Überwiegend bodentiefe Fenster (teils als Türen in den Garten nutzbar)

Glasinnentüren im unteren Wohnbereich

Badezimmer: 1 mit Fussbodenheizung, Regendusche und Badewanne im Obergeschoss

Gästetoilette: 1 im Untergeschoss

Hauswirtschaftsraum

Parkettfußboden

Küche: Ausgestattet mit modernem Induktionsfeld, Ofen und Dampfgarer

Wohnzimmer: Mit einladendem Glaserker und Blick in den Garten

Bauweise: Kalksandsteinsichtmauerwerk mit offener Sicht auf die Holzbalkendecke

Schuppen als Werkraum mit Fenster und verschließbarer Tür, Dacherweiterung für Fahrräder und Gartengeräte

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das mit Holz verkleidete Einfamilienhaus liegt in einem sehr ruhigen Gewerbegebiet (direkt angrenzend an Mischgebiet) von Wennigsen, im Ortsteil Degersen und ist durch den angelegten Garten und Sandsteinmauern schön eingegrünt.

Es handelt sich um ein Eigentumsgrundstück, d.h. KEINE Erbpacht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht mit Bürgersteig

Exposé - Galerie



Westseite



Westseite mit Schuppen

Exposé - Galerie



Südwestansicht



Südwestseite mit Glaserker



Südseite

Exposé - Galerie



Südseite



Ostseite



Wohnzimmer mit Glaserker

Exposé - Galerie



Flur mit Treppenaufgang



Treppe

Exposé - Galerie



Küche mit Tür nach draußen



Küche mit Ofen und Dampfgarer



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Erstes Büro



Zweites Büro

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Großer Einbauschränk im Flur



Gäste WC

Exposé - Galerie



Treppe von oben



Galerie oben

Exposé - Galerie



Zimmer oben Südwest



Zimmer oben Nordwest

Exposé - Galerie



Zimmer oben Ostseite



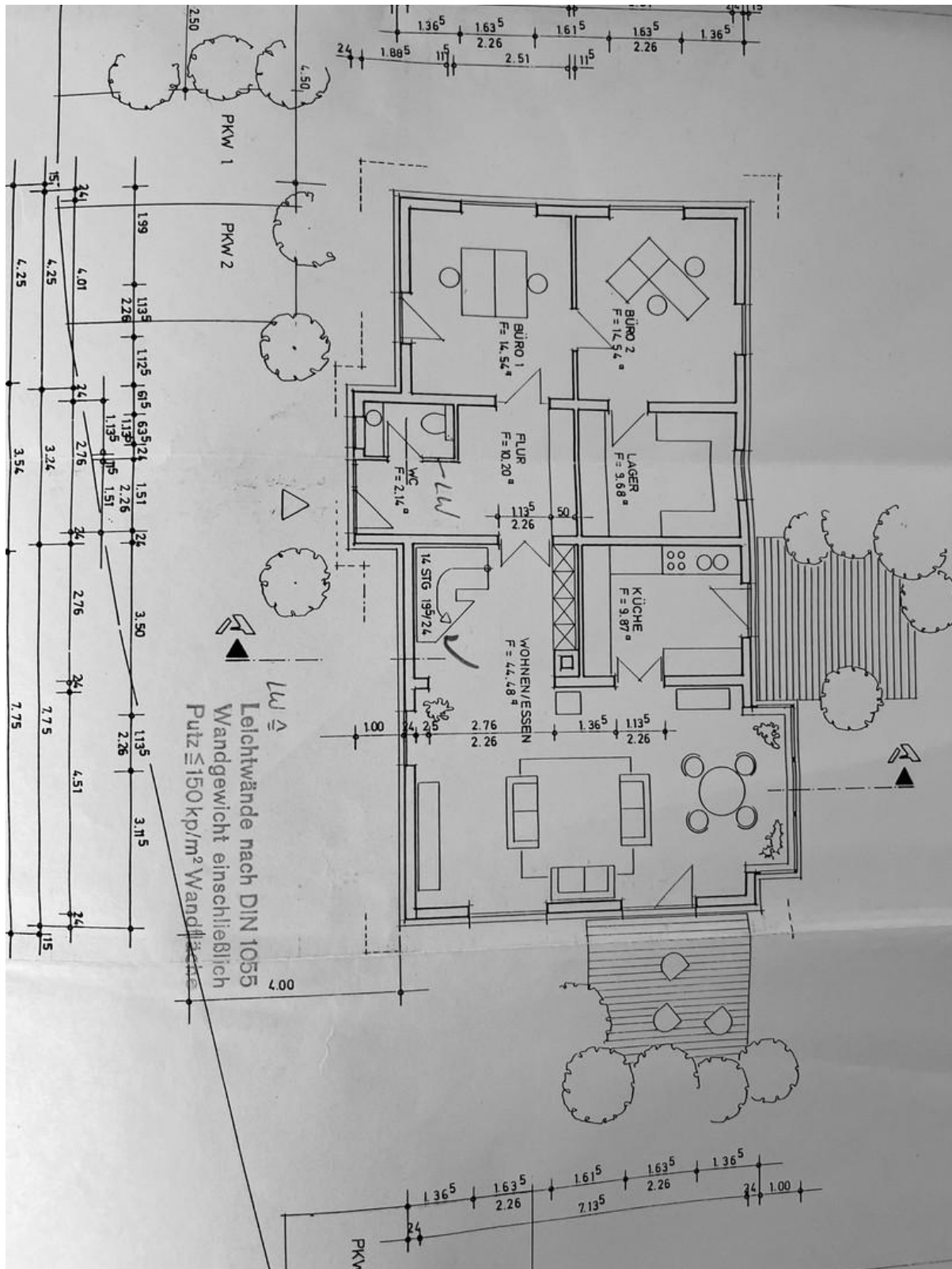
Badezimmer

Exposé - Galerie



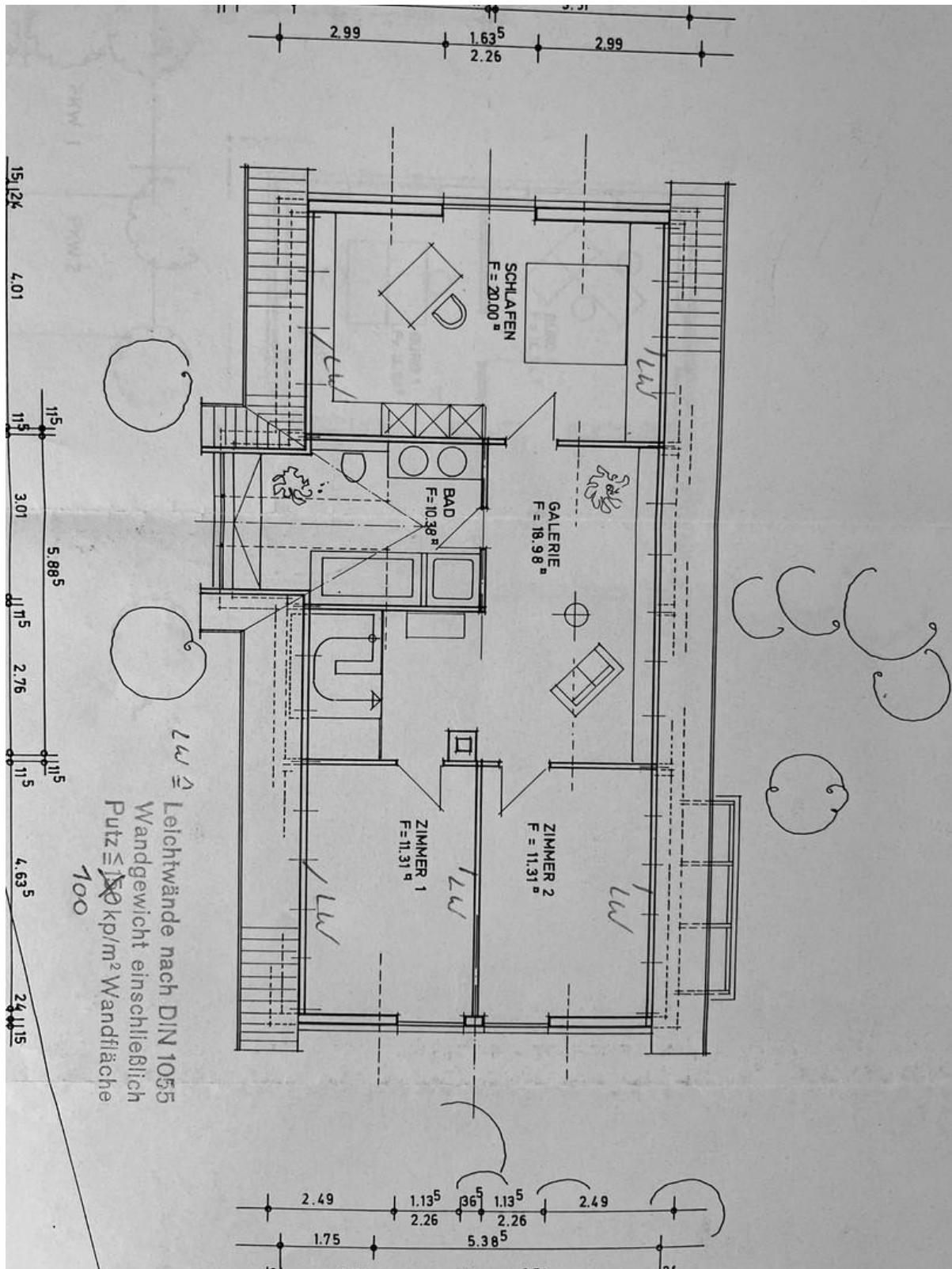
Regendusche, Toilette, Bidet

Exposé - Grundrisse



Grundriss unten

Exposé - Grundrisse



Grundriss obere Etage

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 10.04.2034

Registriernummer: NI-2024-005036640

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Heinrich-Göbel-Str. 2, 30974 Wennigsen (Deister)	
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ²	1990	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2012	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	168 m ²	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung ²	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ²	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)	

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)



Energieberatung Lau & Partner
Sebastian Amtsberg, Gebäudeenergieberater (HWK)
In der Beschen 13A
30952 Ronnenberg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 10.04.2024

¹ nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

² Mehrfachangaben möglich

³ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Registriernummer:

2

kg CO₂-Äquivalent/(m².a)

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

⁹ Anteil FF an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

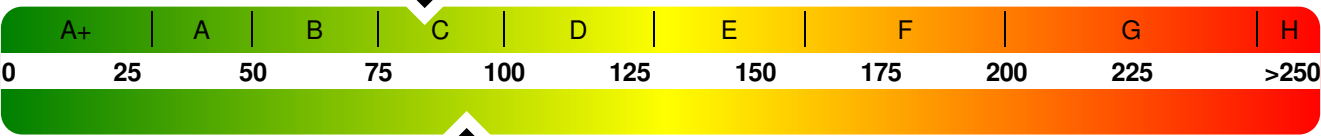
Registriernummer: NI-2024-005036640

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 20,0 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
83,3 kWh/(m²·a)



91,6 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

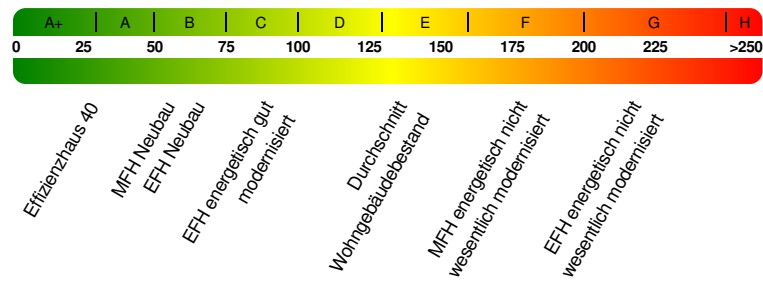
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

83,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
20.08.2019	04.05.2023	Erdgas	1,100	47.615	12.464	35.151	1,12

Vergleichswerte Endenergie ²



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 (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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2024-005036640

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 Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ 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:

www.zukunft-haus.info

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die energetische Optimierung der Gebäudehülle (ggfs. Außenwand-, Kellerdecken- oder Dachdämmung sowie Fenstererneuerung) ist häufig sinnvoll und unbedingt zu empfehlen. Leider sind diese Maßnahmen nicht kostengünstig. Für die Ermittlung der Energieeinsparung und der Amortisation empfehle ich einen "Individuellen Sanierungsfahrplan, ISFP" und die dazugehörige "Umsetzungshilfe". Hier wird dargestellt, welche Auswirkungen evtl. Sanierungsmaßnahmen haben und welche Maßnahmen unbedingt durchgeführt werden sollten. Durch attraktive Fördermittel des Bundesamtes für Wirtschaft wäre die Erstellung eines ISFP kostengünstig möglich. Wenden Sie sich an den Ersteller dieses Energieausweises!

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren 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.

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 zu erneuerbaren 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 pauschaler 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.