

Exposé

Wohnung in Isernhagen

**Modernes Wohnen in Altwarmbüchen-Schautag am
Sonntag 11-14 Uhr**



Objekt-Nr. **OM-299350**

Wohnung

Vermietung: **1.289 € + NK**

Boschstraße 8
30916 Isernhagen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2024	Miete Garage/Stellpl.	80 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.871 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	88,00 m ²	Übernahmedatum	01.12.2024
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Zustand	Erstbezug
Nebenkosten	170 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives Erstbezugs-Architektenhaus - Modern, Barrierefrei und Energiesparend

Freuen Sie sich auf ein modernes Wohngefühl in unserem Neubau-Architektenhaus, das mit höchstem Wohnkomfort und durchdachter

Raumgestaltung überzeugt.

Diese Immobilie bietet Ihnen einen großzügigen Balkon, von dem aus Sie den Ausblick genießen können, sowie einen praktischen Keller. Ein Fahrstuhl erleichtert den Alltag und ermöglicht den Zugang zu der Wohnung komplett barrierefrei.

Die abgebildete Küche mit den Miele Geräten ist für 90€ monatlich möglich.

Ausstattung

Neubau Erstbezug Architektenhaus

Barrierefrei

Fußbodenheizung

Luftwasserwärmepumpe

Fahrstuhl

Balkon

Gäste WC

Dusche mit Regenbrause

Fliesen im Eingangsbereich

SPC Vinyl mit einer hohen Nutzungsklasse

Bodentiefe Fenster

Rollladen elektrisch

Gegensprechanlage mit Kamera

Moderne Innentüren

etc.

Flur: 16.32 qm

Bad: 5.14 qm

Schlafen: 16.76 qm

Wohnen/Küche: 28.45 qm

Kind: 12.99 qm

Abstell: 1.45 qm

GWC: 1.51qm

Balkon: 5.46 qm

Insgesamt= 88,08 qm

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

Lage

Die Boschstraße liegt im charmanten Ortsteil

Altwarmbüchen in Isernhagen, einem begehrten Wohnort in der Region Hannover. Diese Lage bietet eine perfekte Balance zwischen geschäftiger Urbanität und ruhiger Natur.

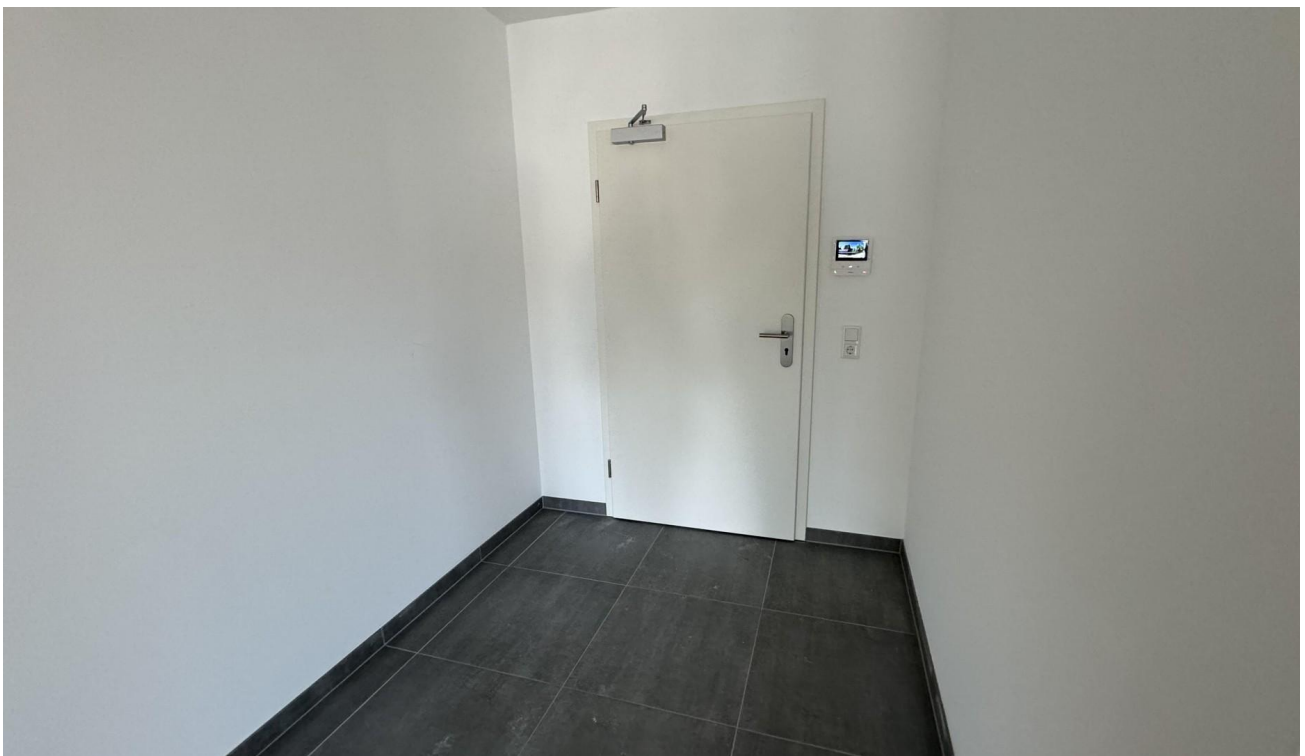
Umgebung:

Die Umgebung der Boschstraße ist eine harmonische Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten, umgeben von gepflegten Grünflächen und charmanten Gärten. Die Nähe zu verschiedenen Geschäften, Restaurants und Freizeiteinrichtungen macht den Ort zu einem idealen Lebensraum. Darüber hinaus bieten nahe gelegene Parks und Seen zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



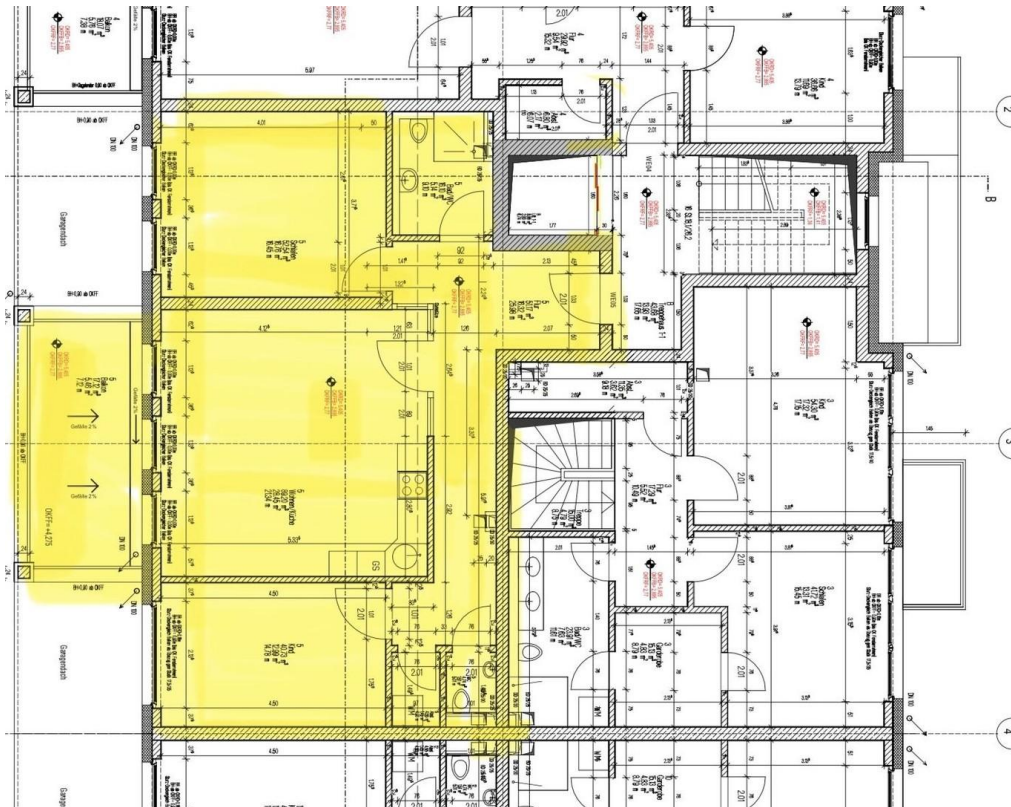
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

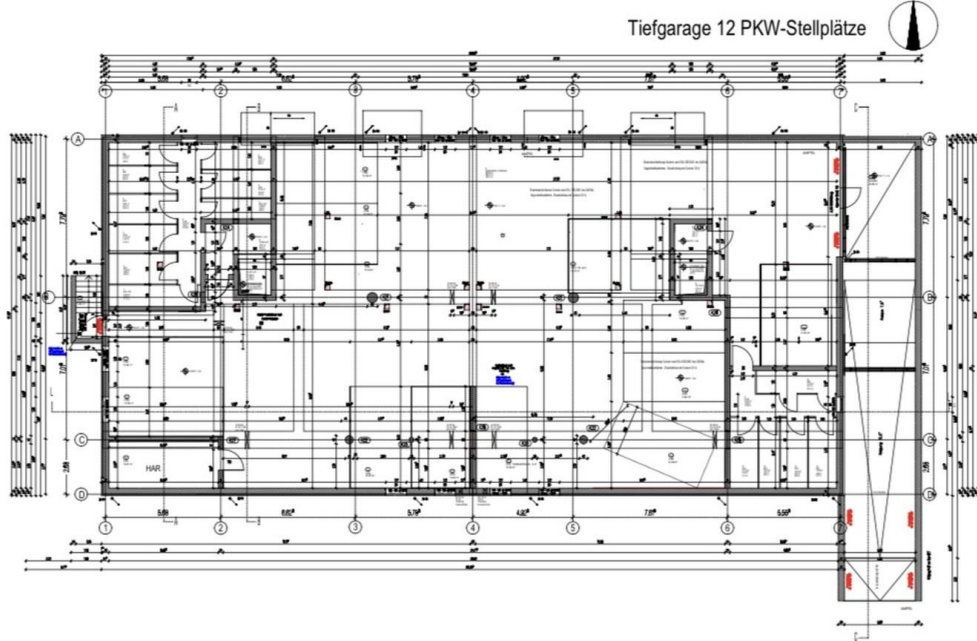


Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Tiefgarage 12 PKW-Stellplätze



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Gültig bis: 06.05.2034 Registrierungsnummer: NI-2024-005088521 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Freistehendes Mehrfamilienhaus
Adresse	Boschstrasse 8 20316 Hornungen
Gebäudeteil?	Wohngebäude
Baujahr Gebäude?	2024
Baujahr Wärmepumpe 1*	2023
Anzahl der Wohnungen	14
Gebäudefläche (A _g)	1.411,9 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung?	Strom/Mix
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom/Mix
Erneuerbare Energien?	Art: Verwendung:
Art der Lüftung?	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung?	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geflügelte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage?	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Art der Ausattung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> 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 stellen 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 2 dargestellt.
Datenherkunft: Bedarfverbrauch 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) Unterschrift des Ausstellers
Schonraier/Geismeyer Stephan Langer
Am Gehkamp 22
31275 Lehrte
Ausstellungsdatum 07.05.2024

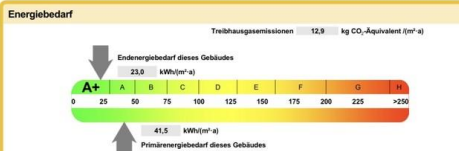
* Datum des angegründeten GEG; gegebenenfalls des angegründeten Änderungsbescheides zum GEG
* nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG anzugeben
* wenn Energieausweis
* bei Warmwasser: Baujahr der Übergabestation
* Klimaanlage oder kombiniertes Lüftung- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Hilfsprogramm: Software AG, Energiebedarfs-Wähler 3D PLUG 12.1.1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: NI-2024-005088521 2



Anforderungen gemäß GEG¹

Endenergiebedarf	Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
zu Wert 41,5 kWh/(m ² a) Anforderungswert 36,8 kWh/(m ² a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
zu Wert 12,9 kg CO ₂ -Äq./m ² a Anforderungswert 10,4 kg CO ₂ -Äq./m ² a	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6
Energetische Qualität des Gebäudes A ₊	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
zu Wert 12,9 kg CO ₂ -Äq./m ² a Anforderungswert 10,4 kg CO ₂ -Äq./m ² a	<input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 60 Absatz 4 GEG
Sonnenlichtwärmeschutz: Bei Neubau	<input type="checkbox"/> eingehalten

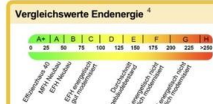
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 23,0 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 19 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Geothermie und Umwälzenergie	100,0 %	200,0 %
Sonne	0,0 %	0,0 %
Sonne	100,0 %	200,0 %

Maßnahmen zur Einsparung³
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.
 Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %



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 angegebenen Werte sind die energetische Qualität des Gebäudes nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall § 60 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EPF: Endenergieausweis, MPE: Mehrfamilienhaus

Hilfsprogramm: Software AG, Energiebedarfs-Wähler 3D PLUG 12.1.1

Exposé - Galerie

