

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.

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



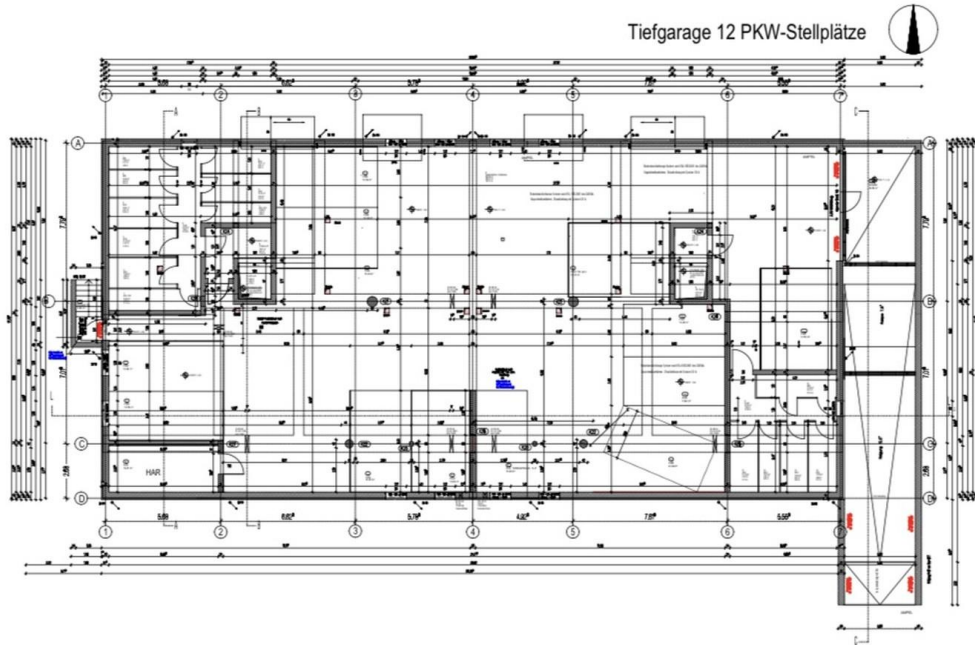
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Tiefgarage 12 PKW-Stellplätze

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

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

Gebäude	
Gebäudetyp	Freistehendes Mehrfamilienhaus
Adresse	Boschstrasse 8 20216 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: <input type="checkbox"/> Photovoltaik Verwendung: <input type="checkbox"/>
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"/> Gezielte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage?	Ansicht: <input type="checkbox"/> Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: <input type="checkbox"/>
Art der Auslieferung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubaue <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 Bezugsgröße 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 3 dargestellt.

Datenerhebung: Bedarf/Verbrauch 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
Schönheitsreitermeister Stephan Langer	
Am Gehkamp 22 31275 Lehrte	Ausstellungsdatum: 07.05.2024

* Datum des angeregten GEG; gegebenenfalls das angeregten Änderungsdatum zum GEG
* nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG anzugeben
* nicht angegeben möglich
* bei Warmwasser: Baujahr der Übergabestation
* Klimaanlage oder kombiniertes Lüftung- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

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

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: **12,9** kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

23,0 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | 250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

41,5 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf	zu Wert: 41,5 kWh/(m²·a)	Anforderungswert: 36,8 kWh/(m²·a)	Energetische Qualität des Gebäudes: A+
zu Wert: 12,9 kg CO₂-Äq./(m²·a)	Anforderungswert: 10,4 kg CO₂-Äq./(m²·a)	Sonnetischer Wärmeschutz: <input checked="" type="checkbox"/> Neubaue	<input type="checkbox"/> eingefallen

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **23,0 kWh/(m²·a)**

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 %
Summe	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: %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Endenergiebedarf	23,0 kWh/(m ² ·a)
Primärenergiebedarf	41,5 kWh/(m ² ·a)
CO ₂ -Emissionen	12,9 kg CO ₂ -Äq./(m ² ·a)
Wärmeschutz	100,0 %
Wärmeschutz	100,0 %
Wärmeschutz	100,0 %
Wärmeschutz	100,0 %
Wärmeschutz	100,0 %
Wärmeschutz	100,0 %
Wärmeschutz	100,0 %

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 Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EPF: Erdwärmepumpe, WPH: Mehrfamilienhaus