

Exposé

Einfamilienhaus in Gifhorn Gamsen

Traumhaftes Parkgrundstück mit charaktervollem Einfamilienhaus zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-303380**

Einfamilienhaus

Verkauf: **293.500 €**

Ansprechpartner:
Norman Frank
Telefon: 0152 34255928

38518 Gifhorn Gamsen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	838,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	28,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

<https://youtu.be/kiSdrfYqUE8>

Einfamilienhaus in Gifhorn / Gamsen

Wohn- Nutzfläche ca. 130 m²

Nutzfläche Keller ca. 28,5 m² (Teilkeller 2 Kellerräume + Vorrat / Wein

Baujahr um 1936 / Grundmodernisiert und Erweitert 1965

Sanierng Fassade 1998

Anbau Wintergarten 1998

Sanierung Dach 2010

Erneuerung Heizung und

Elektroverteilung 2018

Bauweise: Massiv

Fassade verklindert, gedämmt

Zimmer: 5+

Kamin

Grundstücksgröße ca. 838 m²

Ausstattung

- das Haus bedarf eines normalen Renovierungsaufwandes von Wand und Bodenbelägen
- die Dusche im Hauptbad ist Neuwertig
- die Gartenanlage ist gepflegt und bedarf aktuell keinen Pflegeaufwand

Fußboden:

Laminat, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

ANSACON IMMOBILIEN Norman Frank

Einumer Straße 20 | 31135 Hildesheim

Amtsgericht: Hildesheim | HRA-Nummer: HRA 20145

Inhaber: Norman Frank

Kfm. der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Immobilienmakler

Telefon: 05121 - 2824527

Mobil: 01523 - 4255928

www.ansacon-immobilien.de

Mail: info@ansacon-immobilien.de

Fax: 05062 965710

Steuernummer: 30/113/0375

Umsatzsteuer ID: DE222472285

Gewerbeerlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung (GewO) erteilt.

Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer Hannover

Bischofsholer Damm 91, 30173 Hannover

Telefon 0511/3107-0

Telefax 0511/3107-333

E-Mail: info@hannover.ihk.de

Lage

Willkommen in Gamsen bei Gifhorn!

Diese charmante Ortschaft bietet Ihnen eine idyllische Lage und eine herausragende Infrastruktur für ein komfortables und bequemes Leben.

Hier finden Sie alles, was es zum Leben benötigt.

Gamsen und Gifhorn sind ein wahres Paradies für Sportbegeisterte. Von Tennis, Fußball, Tanzen, Tischtennis, Volleyball oder Golf bis hin zum Männerturnverein - die Vielfalt der Sportmöglichkeiten ist beeindruckend. Neben den vielen Sportmöglichkeiten gibt es den Schützenverein wie auch die freiwillige Feuerwehr, die beide wichtige Bestandteile des sozialen Miteinanders sind.

Eine weitere Stärke von Gamsen ist die medizinische Versorgung. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken und ein Krankenhaus. Somit ist Ihre Gesundheit stets in besten Händen.

Die Lage von Gamsen ist einfach fantastisch. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Großstädte Braunschweig und Wolfsburg.

Mit der A2 sowie der A39, die in nur wenigen Fahrminuten erreichbar sind, sind Sie bestens an das Verkehrsnetz angebunden. Gleichzeitig genießen Sie jedoch die Ruhe und den Charme einer ländlichen Umgebung direkt vor den Toren der Lüneburger Heide. Die Natur rund um Gamsen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein

Für Familien mit Kindern bietet Gamsen die ideale Wohnlage, dörflich und direkt am Stadtrand von Gifhorn. Hier gibt es eine ausgezeichnete Auswahl an Schulen. Vom Kindergarten bis zur weiterführenden Schule finden Sie in der Nähe alle Bildungseinrichtungen, die Ihren Kindern beste Entfaltungsmöglichkeiten bieten. In den Sommermonaten laden der Tankumsee, der Bernsteinsee oder eines der vielen Freibäder in den umliegenden Ortschaften zu einem Kurzurlaub ein. Urlaubsfeeling direkt vor der Haustür, dies kann Gamsen!

Das kulturelle Angebot in der Region lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Ob Konzerte, Theateraufführungen oder Ausstellungen jeglicher Art - die nahegelegenen Großstädte Wolfsburg und Braunschweig bieten Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Insgesamt bietet Gamsen somit alles, was man sich von einem idyllischen Ort zum Leben wünscht: Eine ausgezeichnete Infrastruktur, sportliche Vielfalt sowie Erholungsmöglichkeiten inmitten einer traumhaften Landschaft - all das macht diese Ortschaft zu dem perfekten Lebensmittelpunkt, fernab von Hektik und Stress!

Über die Buslinien 100, 102 und 108 ist Gamsen über den ÖPNV gut abgedeckt und die Anbindung in das Zentrum von Gifhorn und die umliegenden Ortschaften ist gesichert.

Lassen Sie sich von Gamsen verzaubern - eine Ortschaft, die eine hohe Lebensqualität und eine Vielzahl an Freizeitangeboten vereint.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - es lohnt sich!

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Scan Me



Ansicht Nord Ost

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnen

Exposé - Galerie



Kochen



Essen

Exposé - Galerie



Wintergarten II



Schlafen

Exposé - Galerie



Ankleide



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Bad

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Gültig bis: 28.06.2034

Registriernummer 2 NI-2024-005187878

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Ummersee Heerstraße 13, 38518 Gifhorn		
Gebäudeteil 2	Gesamt		
Baujahr Gebäude 3	1965		
Baujahr Wärmeerzeuger 1,4	2018		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudefläche (An)	115,99 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung 1	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser 2	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art Keine	Verwendung	Keine
Art der Lüftung 3	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung 3	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geleiferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage 4	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudefläche nach der EN 15250, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller	Harsche-Energieberatung Inh. Roland Harsche (Energieberater gem. §88 GEG) Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig	29.06.2024 Ausstellungsdatum	 Roland Harsche Energieberater gem. §88 GEG Unterschrift des Ausstellers
------------	---	---------------------------------	---

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

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

³ Mehrfachangaben möglich. ⁴ bei Wärmeretzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

Energieausweis S. 1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer 2 NI-2024-005187878

(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG 2 Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf	Ist-Wert kWh/(m ² a) Anforderungswert kWh/(m ² a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _f	Ist-Wert W/(m ² K) Anforderungswert W/(m ² K)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten <input type="checkbox"/> nicht eingehalten	<input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 195,23 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien¹ – für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch zusätzliche Erfüllungsoptionen nach § 11 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 77 bis 8 GEG²

Neubaubestanden (Primärenergie) (§ 77a)

Wärmepumpe (§ 77a)

Solarthermische Anlage (§ 77a)

Niedrigtemperatur für Biomasse oder Wasserstoff-brennstoff (§ 77a)

Wärmepumpen-Heizung (§ 77a)

Solarthermie-Heizung (§ 77a)

Querschnitt, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG³

Art der erneuerbaren Energie⁴ Wärmeeintrag der Einzelanlage⁵ Anteil am Gesamtenergiebedarf⁶

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt: Anteil EE⁷

weitere Erträge und Erläuterungen in der Anlage

Summe⁸ %

Summe⁹ %

Summe¹⁰ %

Summe¹¹ %

Summe¹² %

Summe¹³ %

Summe¹⁴ %

Summe¹⁵ %

Summe¹⁶ %

Summe¹⁷ %

Summe¹⁸ %

Summe¹⁹ %

Summe²⁰ %

Summe²¹ %

Summe²² %

Summe²³ %

Summe²⁴ %

Summe²⁵ %

Summe²⁶ %

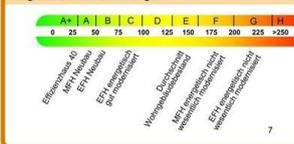
Summe²⁷ %

Summe²⁸ %

Summe²⁹ %

Summe³⁰ %

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

¹ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
² Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Erträge in der Anlage
³ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Modernisierung in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
⁴ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Energieausweis S. 2

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 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. gebäudebezogene 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 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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe 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 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 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.

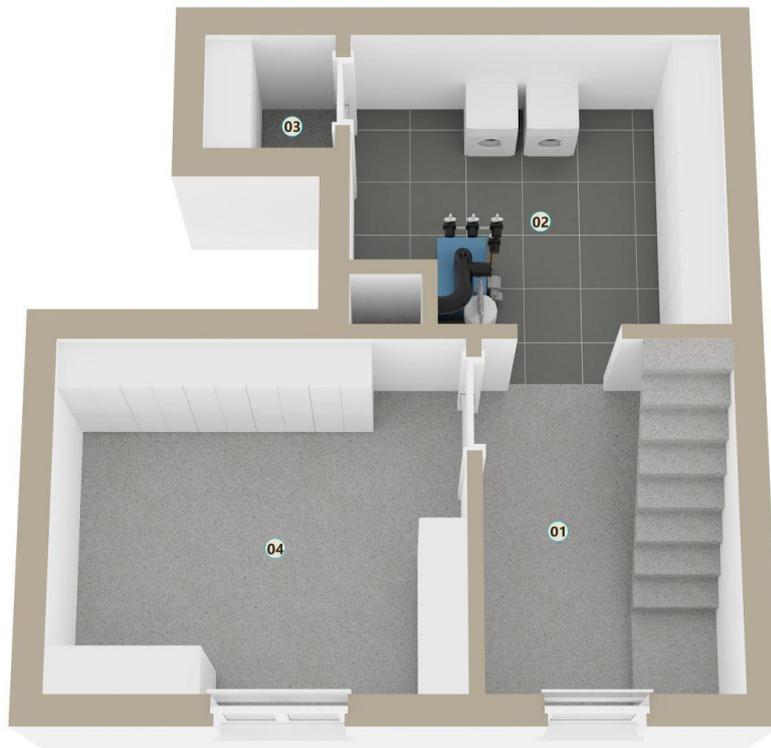
Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse

ANSACON
IMMOBILIEN



LEGENDE

- 01 Treppenflur - ca. 4,76 m²
- 02 Heizung/Waschkeller - ca. 4,76 m²
- 03 Keller - ca. 1,56 m²
- 04 Lagerraum - ca. 12,24 m²

ANSACON
IMMOBILIEN



LEGENDE

- 01 Flur - ca. 5,33 m²
- 02 Badezimmer - ca. 4,76 m²
- 03 Toilette - ca. 1,56 m²
- 04 Esszimmer/Wohnzimmer - ca. 25,88 m²
- 05 Küche - ca. 11,11 m²
- 06 Wohnzimmer - ca. 14,77 m²

Exposé - Grundrisse

ANSACON
IMMOBILIEN



LEGENDE

- 01 Flur - ca. 9,06 m²
- 02 Schlafzimmer - ca. 12,5 m²
- 03 Ankleide - ca. 5,5 m²
- 04 Kinderzimmer - ca. 10,5 m²
- 05 Kinderzimmer - ca. 10,5 m²
- 06 Toilette - ca. 1,6 m²