

# Exposé

## Einfamilienhaus in Stuhr

### Stuhr-Moordeich: Gepflegtes Einfamilienhaus mit Traumgarten



Objekt-Nr. OM-309183

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **799.000 €**

28816 Stuhr  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.500,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	1	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus in zentraler Wohnlage in Stuhr-Moordeich. Das Haus wurde 1989 fertiggestellt und 1997 erweitert. Es bietet auf einer Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> Platz für die ganze Familie. Unterteilt werden kann die Wohnfläche mit 200 m<sup>2</sup> auf die Hauptwohnung und 60 m<sup>2</sup> auf die optionale Einliegerwohnung, welche zurzeit als „Kindertrakt“ genutzt wird.

Über die große, mit Klinkersteinen belegte Auffahrt gelangen Sie zum Haupteingang des Hauses. Dahinter erwartet Sie ein Windfang, von dem Sie wahlweise in den Haupt- oder Einliegerbereich gelangen. Des Weiteren steht dort ein Gäste-WC zur Verfügung.

Der Einliegerbereich, welcher mit der Hauptwohnung durch eine Tür verbunden ist, verfügt über drei Zimmer, die über den Flur erreicht werden können. Eines der Zimmer bietet Anschlüsse für eine Küche, was eine autonome Nutzung ermöglicht. Ein voll ausgestattetes Duschbad ist ebenfalls vorhanden.

In der Hauptwohnung bildet die Galerie das Zentrum des Hauses. Von hier aus gibt es die Möglichkeit in die erste Etage zu gelangen oder in den ca. 45 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich. Dieser ist ein architektonisches Highlight und bietet genügend Platz für ein schönes Familientreffen. Durch die offene Raumgestaltung ist die neuwertige Küche über eine Empore zu erreichen und hat direkten Zugang zur Terrasse und dem traumhaft gestalteten Garten.

Die Garage und der Hauswirtschaftsraum sind sowohl aus dem Haus, als auch vom Carport zu erreichen. Hier ist genügend Platz für Vorräte sowie Haushaltsgeräte.

Über die Galerie im Obergeschoss erhalten Sie Zugang zum Hauptschlafzimmer, welches über ein eigenes Bad verfügt. Die sichtbaren Balken verleihen dem Schlafzimmer seinen Charme. Ein Balkon bietet einen herrlichen Überblick über den Garten. Im Obergeschoss befinden sich noch zwei weitere Zimmer, zurzeit als Ankleide- und Sportzimmer genutzt.

Ein wahrer Rückzugsort ist der Garten. Er ist pflegeleicht angelegt, eingezäunt, nicht einsehbar und verfügt über mehrere Terrassen und diverse Sitzmöglichkeiten. Über den gepflasterten Gartenweg können der Schwimmteich und das Gartenhaus erreicht werden.

## Ausstattung

Walbox

Automatische Gartenbewässerung mit Grundwasser

Geklinkerte Auffahrt mit mehreren Stellplätzen

Garage

Carport

Bus-System

Fußbodenheizung

Garage mit Abstellraum/Werkstatt

Gartenhütte

Schwimmteich

Alarmanlage

Echtholz Parkett

Baujahr 1989, Erweiterung 1997

Gasheizung

Kunststofffenster

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Das Einfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Stuhr-Moordeich. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Essplatz



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Diele



Duschbad

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Schwimmteich

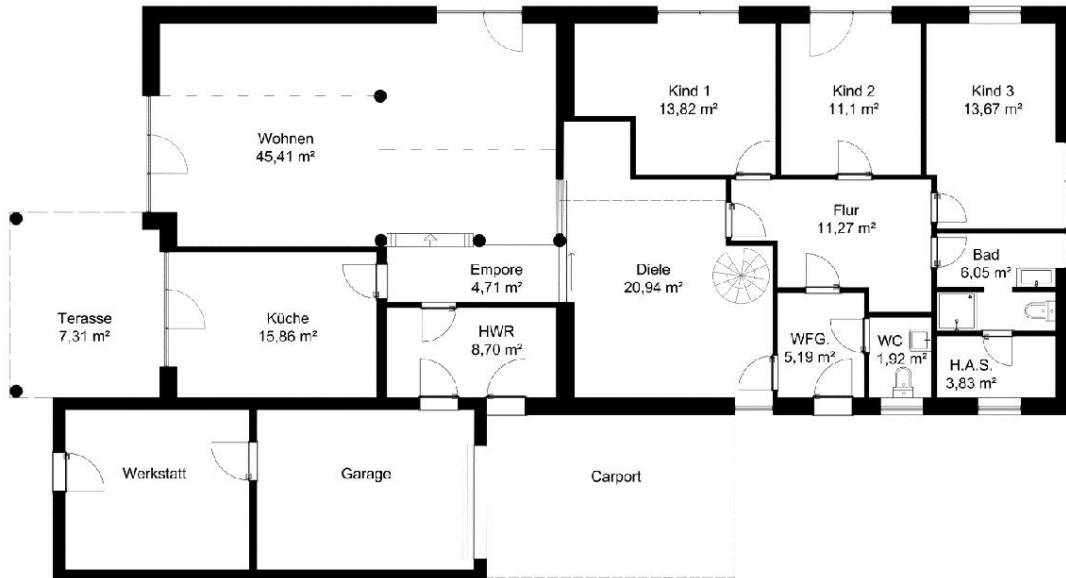


# Exposé - Galerie

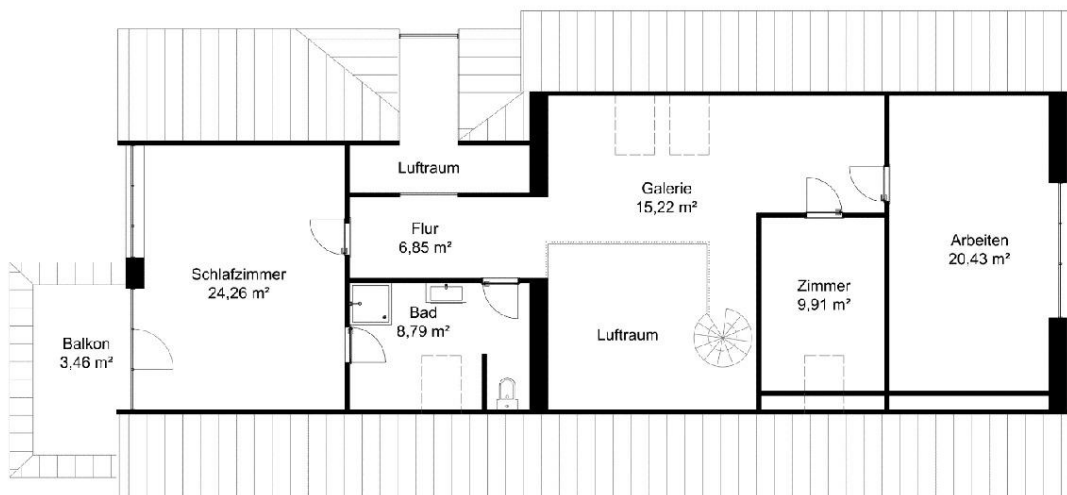


Gartenbeleuchtung

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss:  
169,78 qm



Obergeschoss:  
88,92 qm

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2024-004988958

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

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 33,01 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

128,62 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
131,26 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

128,62

kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>4</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f.g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

Art der erneuerbaren Energie <sup>5</sup> :	Anteil Wärmebereitstellung <sup>6</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
			Summe <sup>8</sup> : %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>10</sup> :
	%
	%
	Summe <sup>8</sup> : %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch  
gut modernisiert

Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

7

## 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 Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf