

Exposé

Zweifamilienhaus in Garbsen

Kleines Paradies zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-309339**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
Thilo

30826 Garbsen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.098,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Küchen und vier Bädern

Baujahr: 1964 (laufend saniert und renoviert). Im Erdgeschoss Fliesen 80x80 cm Materialpreis 70€/m². Fussbodenheizung. Die Wohnung im OG ist über ein abgeschlossenes Treppenhaus zugänglich. Ausgebauter Dachboden. Sanierung EG in 2022, Sanierung Keller in 2023

Salzwasser Außenpool mit Elektrolyse (ca 4,5m x 11,00 m). Der Pool arbeitet mit einer Salzelektrolyse. Sauna im Keller. PV Anlage mit 8KV/peak. Serielle Doppel Garage. Schuppen mit Sektionaltor, z.B. als Abstellmöglichkeit für Motorräder. Tarumhafter Garten. Unverbauter Blick nach hinten auf eine Wiese. Nicht einsehbares Grundstück. Sehr sonnige OG Wohnung mit schönem Ausblick. Passiv Hausdach. <https://schöneshauskaufen.de>

Ausstattung

Sehr hochwertige Ausstattung im EG. Teilpolierte Fussbodenfliesen in der Größe von 80x80 cm a 70€/m². Badezimmer: Desgin Heizkörper. Hochwertiges Vinyl im Schlafzimmer und im Arbeitszimmer. Bodentiefe Dusche mit Regendusche und Seitendusche. Hochwertige Fliesen im Bad. Hochwertige Einbauküche mit Keramik Arbeitsplatte 300€/m und Siemens Einbaugeräten. Fussbodenheizung. Viele Steckdosen, Netzwerksteckdosen, SAT Dosen. Abgehängte Decke im Wohnzimmer/Küche EG mit LED Einbaustrahlern. Edelstahl Steckdosen. Hauswasserwerk mit Brunnen

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Glasfaseranschluss mit 1 Gi bits/s

Lage

Westlich von Hannover in Schloß Ricklingen. Zentrale Lage in der Region Hannover an einer wenig befahrenen Nebenstrasse. 8 km bis Garbsen, 22 km bis Hannover, 3 km bis zur Autobahn A2, 6 km bis Wunstorf. Ruhiger Ort/Stadtteil. Unverbauter Blick auf eine Wiese. Nicht einsehbares Grundstück. 1 km bis zur Natur: Leineaue, Wald. Viele Einkaufsmöglichkeiten in Garbsen oder Wunstorf

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad EG mit Design Heizkörper



Bad EG

Exposé - Galerie



Dusche im Bad EG



Arbeitszimmer EG

Exposé - Galerie



Offenen Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG

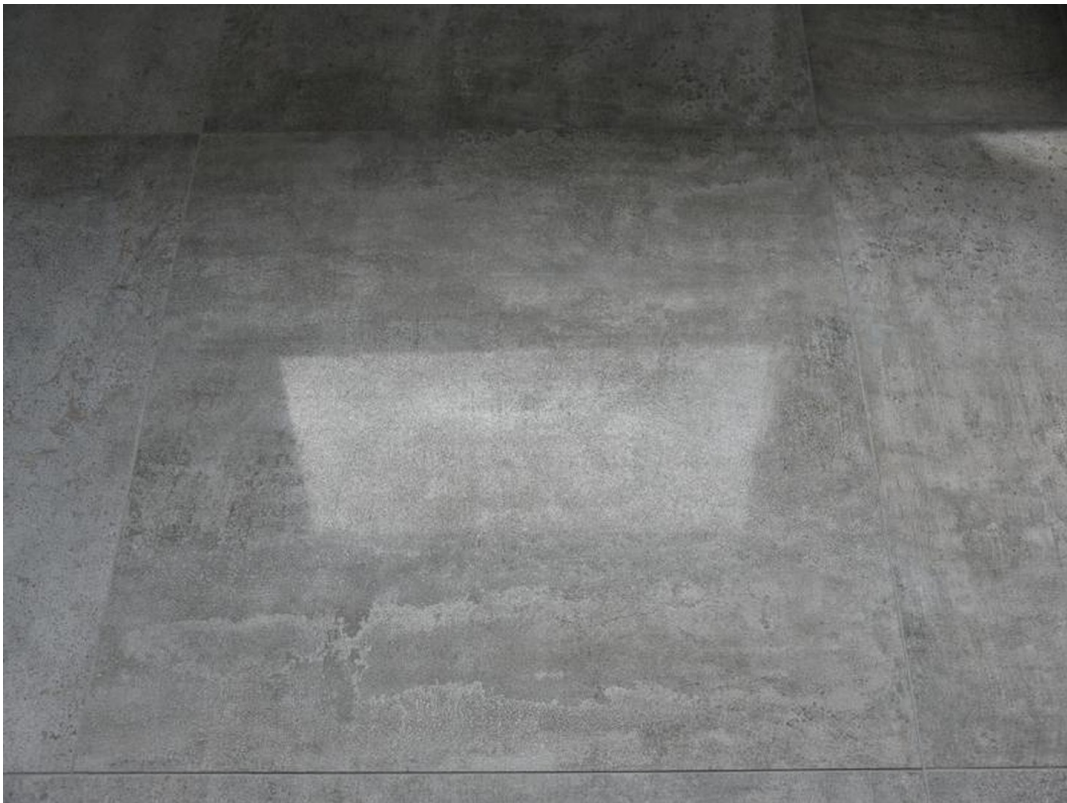


Hochwertiges Vinyl im Schlafz.

Exposé - Galerie



Wintergarten mit Fussbodenhgz



Anpolierte Fliesen

Exposé - Galerie



LED Decken Einbaustrahler



Pool

Exposé - Galerie



Sitzecke



Mauer am Wintergarten

Exposé - Galerie



Pool



Blick auf die Wiese

Exposé - Galerie



Sauna mit drei Liegen



Party Raum im Keller

Exposé - Galerie



Grosse Dusche 1,4m im Keller



Wechslerlichter im Keller

Exposé - Galerie



Salzwasser Pool



Schuppen mit Sektionaltor

Exposé - Galerie



Küche im OG



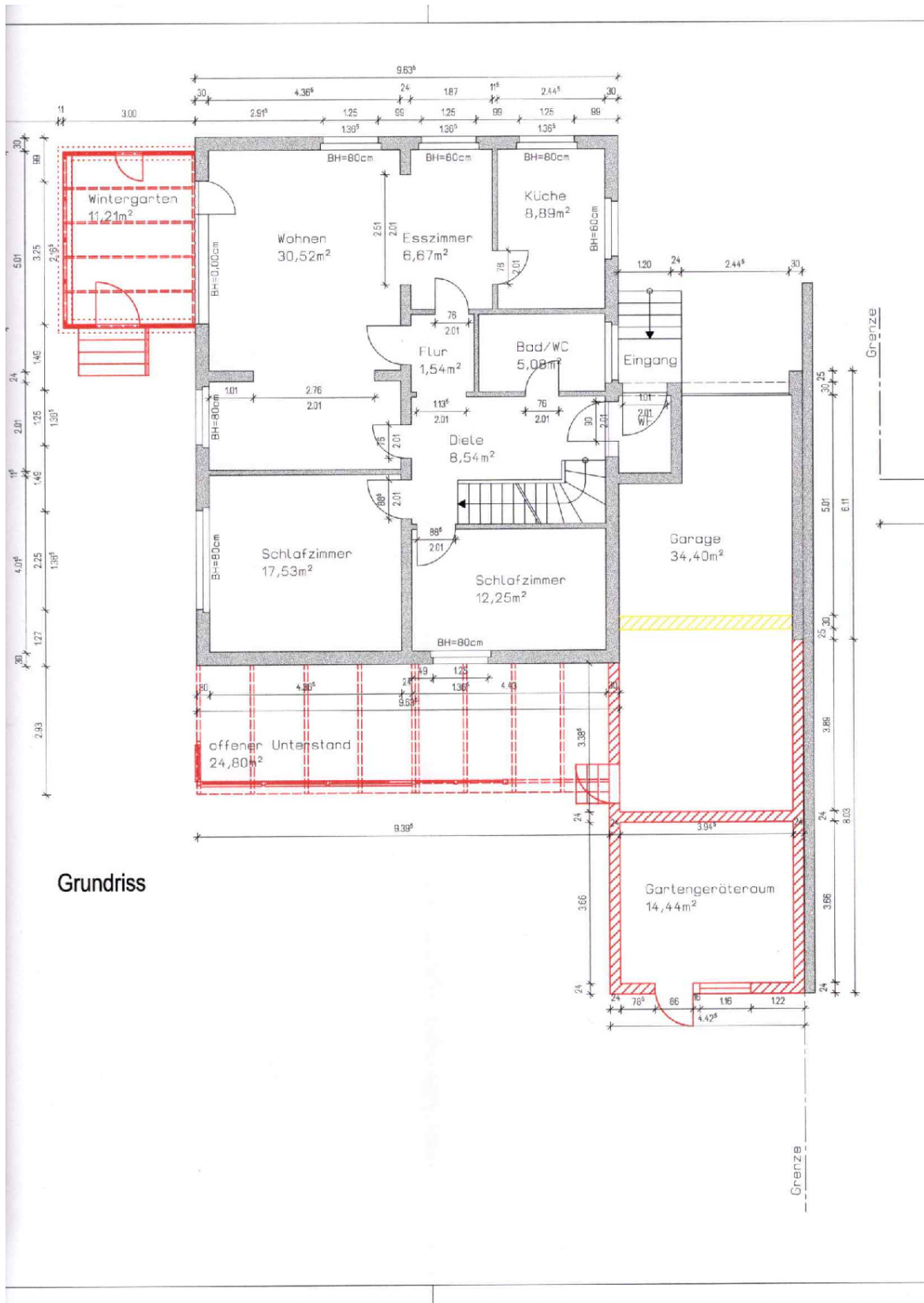
Schlafzimmer im DG

Exposé - Galerie



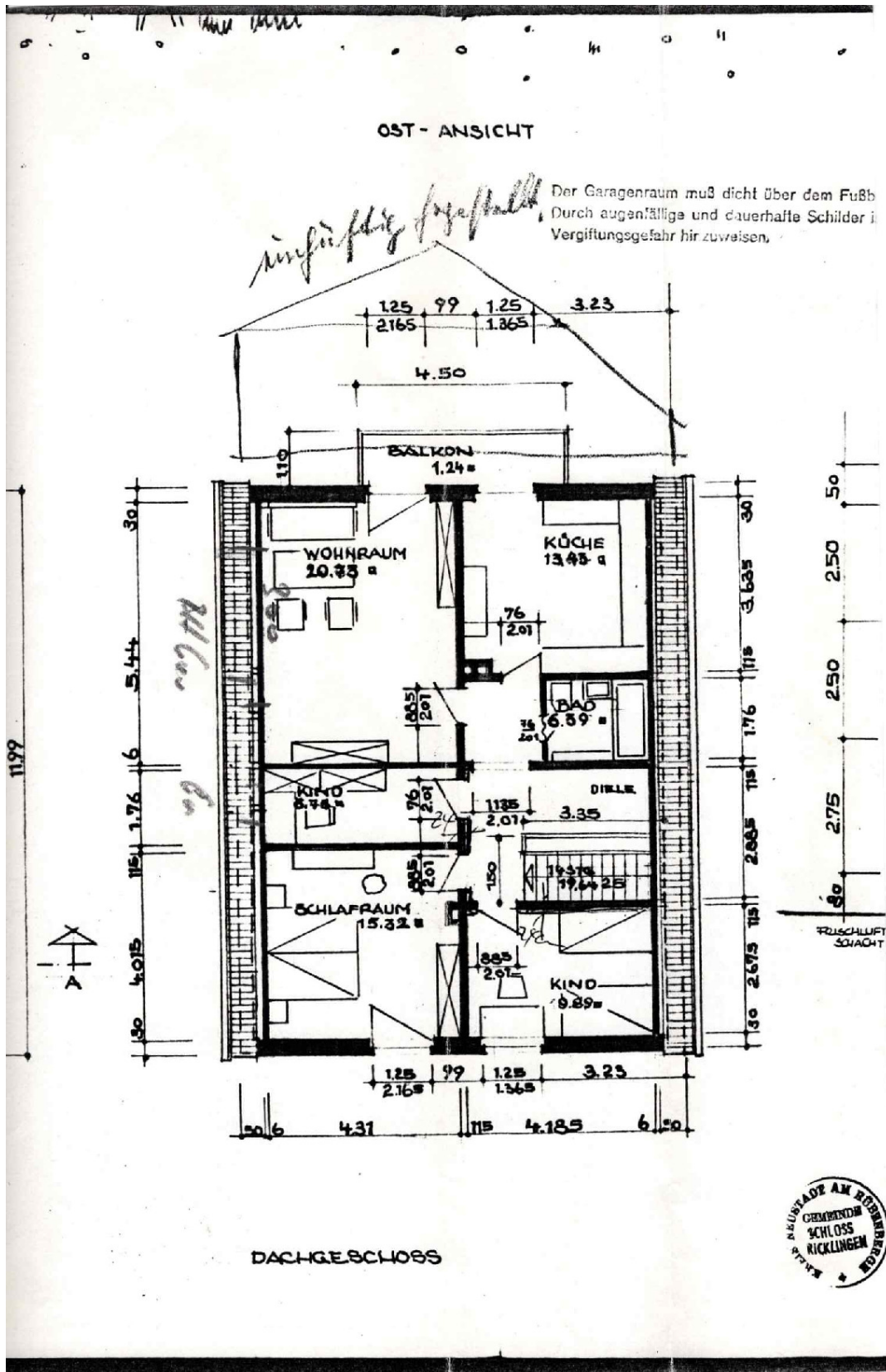
Treppe zum DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss

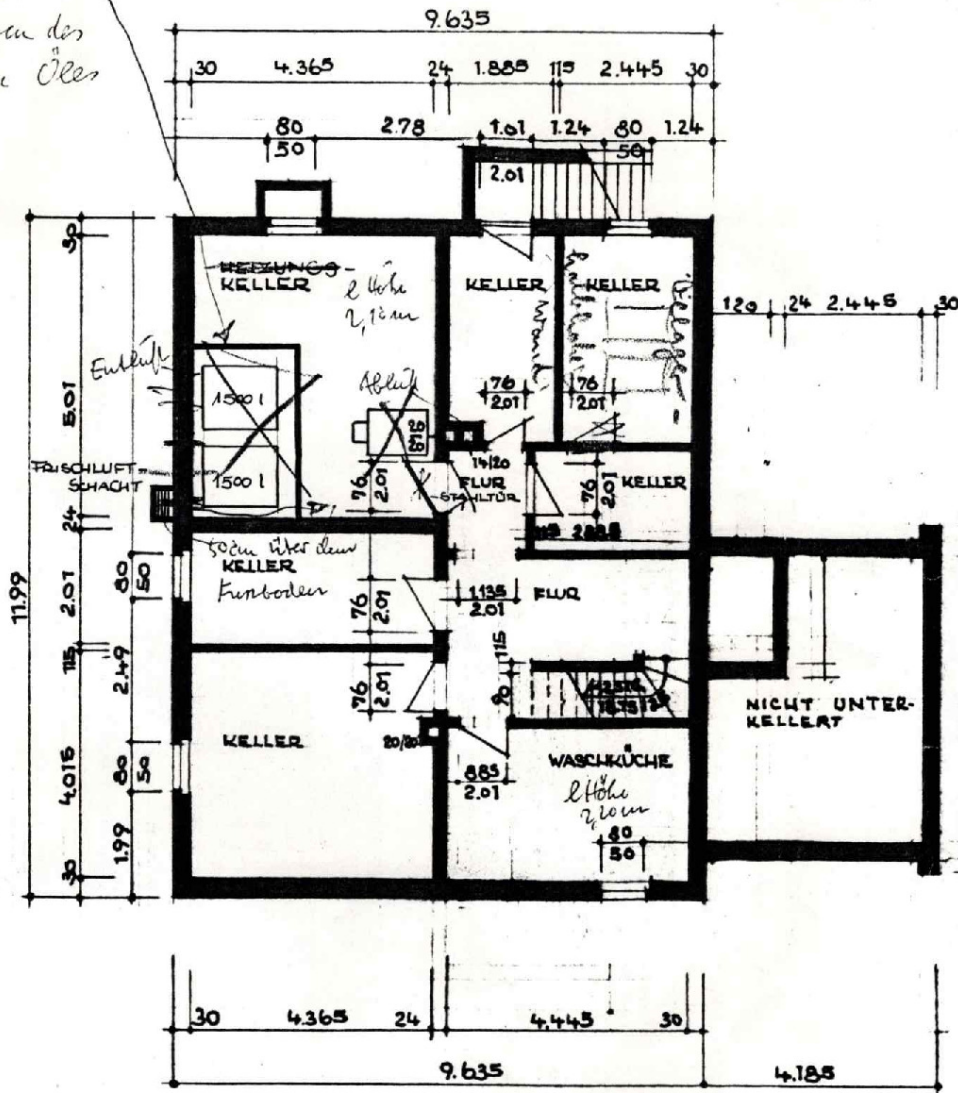
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

WEST-ANSICHT

*medulke baume
zu Auffangen des
laufenden Öles*



KELLERGESCHOSS

Exposé - Anhänge

1. Energiepass Seite 1
2. Energiepass Seite 2
3. Wertgutachten
4. Lageplan

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

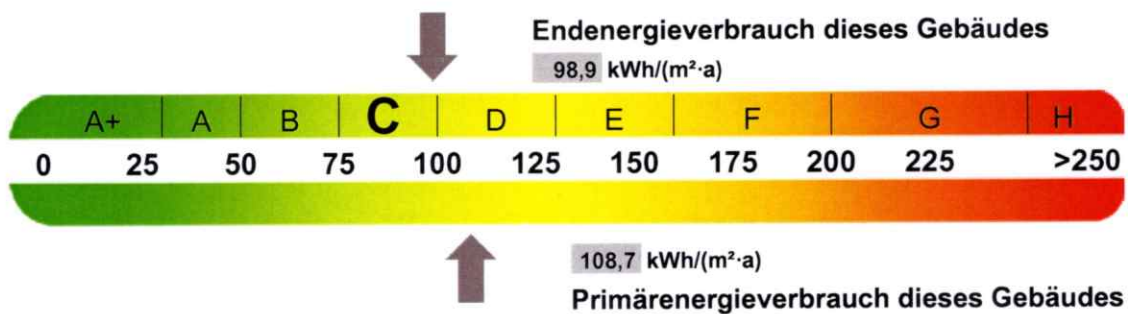
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NI-2021-003581495

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



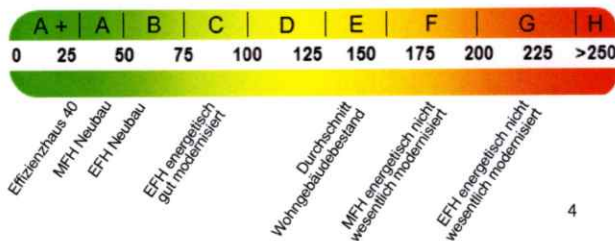
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

98,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	17952	3600	14352	1,17
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,1	15788	3600	12188	1,16
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas H	1,1	13515	3600	9915	1,18

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² NI-2021-003581495

Gültig bis: 18.03.2031

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Rodenstr. 12, 30826 Garbsen		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1964, im Jahr 2018 saniert		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	180 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

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 der EnEV, 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

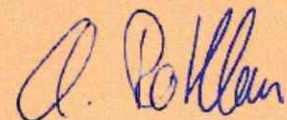
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

DEKRA Automobil GmbH
Claudia Rottlan, Ingenieurin
Johanniterstraße 9A
45879 Gelsenkirchen

19.03.2021

Ausstellungsdatum



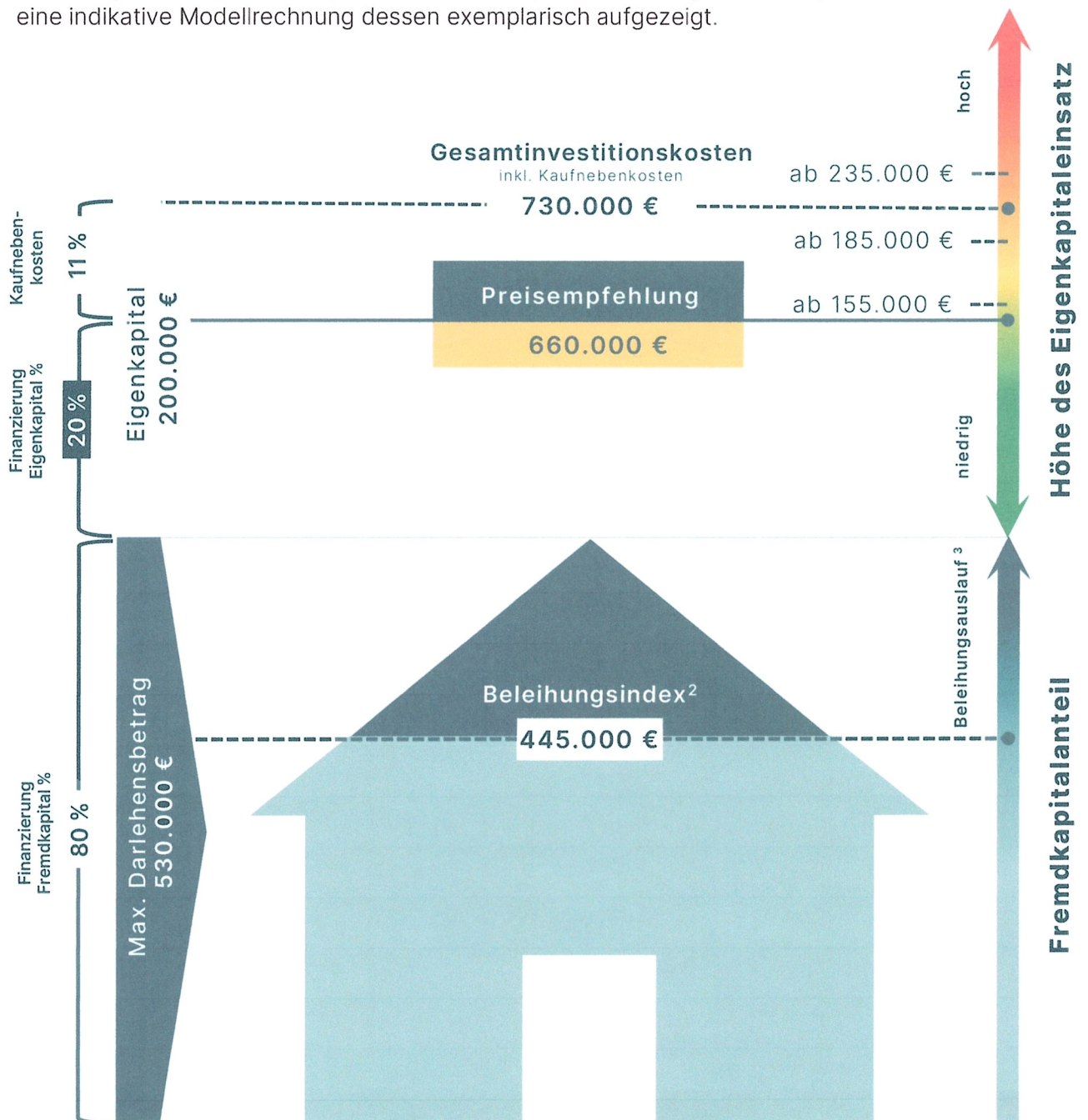
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Eigenkapitaleinsatz für Ihre Immobilie

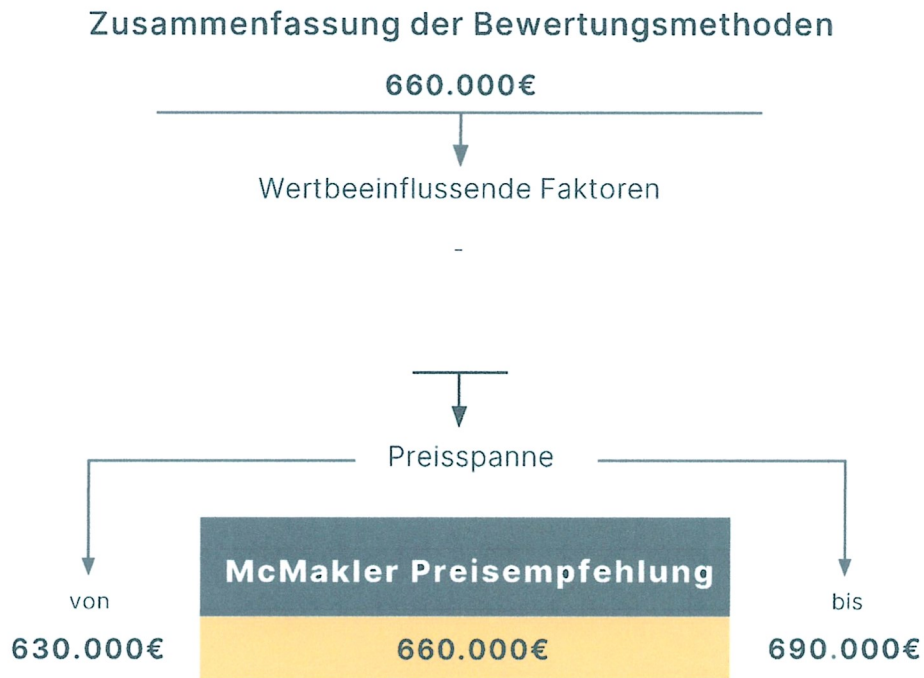
in Kooperation mit
McMakler
 Finance

Der notwendige Eigenkapitaleinsatz für den Immobilienkauf richtet sich, neben dem verfügbaren Reinvermögen des Käufers, nach den berechneten Finanzierungsbedingungen der Bank auf Basis der erforderlichen Kreditsicherheit. Hierbei gilt der Beleihungswert¹ als Grundlage für Finanzierungsentscheidungen. Im Folgenden wird eine indikative Modellrechnung dessen exemplarisch aufgezeigt.

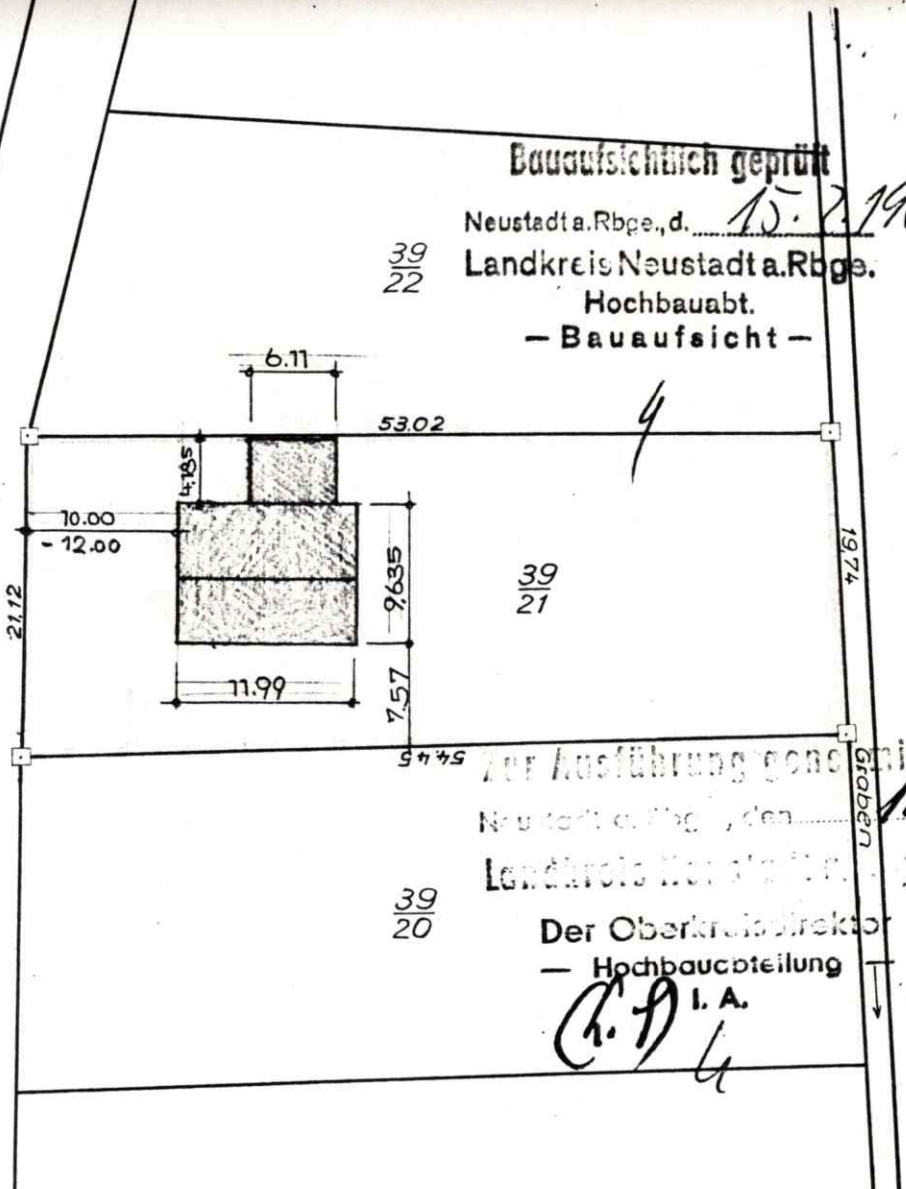
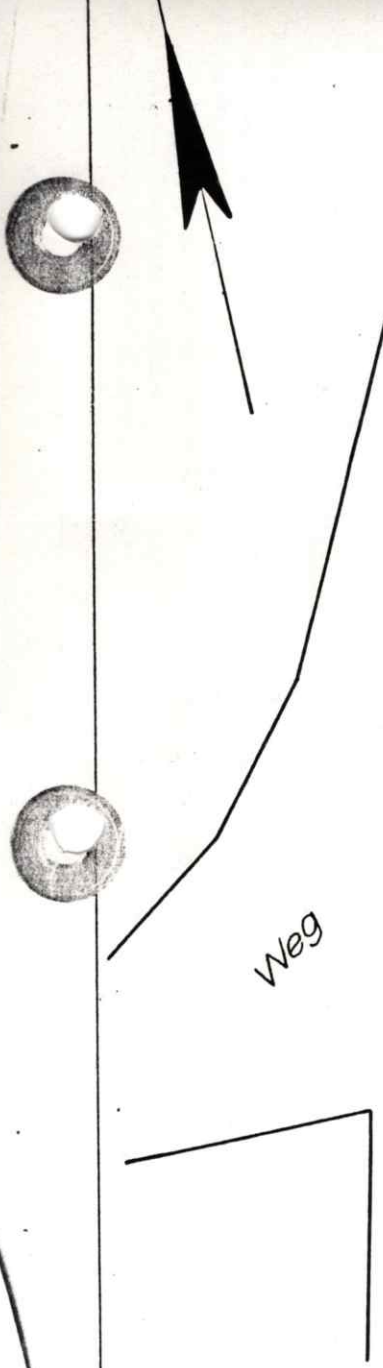


[*genauere Erläuterung im Anhang S.24]

Zusammenfassung Ihres Vermarktungspreises



[genauere Erläuterung erfolgt persönlich]



Bauaufsichtlich geprüft
 Neustadt a. Rbge., d. 15. 7. 1961
 Landkreis Neustadt a. Rbge.
 Hochbauabt.
 - Bauaufsicht -

Der Ausführung genehmigt
 Neustadt a. Rbge., den 15. 3. 1961
 Landkreis Neustadt a. Rbge.
 Der Oberkreisdirektor
 - Hochbauteilung
 C. D. I. A.

Die Richtigkeit dieses Lageplans hinsichtlich der Eigentumsgrenzen
 und der Lage d. örtlich vorhandenen Gebäude
 wird auf Grund örtlicher / ohne örtliche Feststellung beglaubigt.
 Neustadt a. Rbge , den 26. Juli 1961



Katasteramt
 I. A.
 Pügel

1. Ausfertigung
 Kosten 32 DM 40 Pf
 GebB. Nr. 210/61 Til. 11
 Vervielfältigung
 Ni. 14. Joba. Ibbeken, Schleswig 1961 verboten