

Exposé

Einfamilienhaus in Amt Neuhaus

***PROVISIONSFREI* Schönes Einfamilienhaus in Amt Neuhaus - Saniertes Bürgermeisterhaus in Toplage**



Objekt-Nr. OM-309519

Einfamilienhaus

Verkauf: **210.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias Fenzlaff

19273 Amt Neuhaus
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------|-------------------|
| Baujahr | 1900 | Energieträger | Gas |
| Grundstücksfläche | 934,00 m ² | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 2 | Zustand | modernisiert |
| Zimmer | 8,00 | Schlafzimmer | 5 |
| Wohnfläche | 220,00 m ² | Badezimmer | 2 |
| Nutzfläche | 120,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Große Familie oder große Träume? Dann haben Sie hier Ihr Traumhaus gefunden – erbaut um 1900 wurde dieses wunderschöne ehemalige Bürgermeisterhaus in Amt Neuhaus umfangreich und liebevoll modernisiert um so großzügigen Wohnraum für Freiheitsliebende und Eigenheimthemen zu schaffen. Das geräumige Einfamilienhaus ist sofort bezugsbereit, bietet Ihnen aber durch das zusätzlich vorhandenen Ausbaupotential noch viel Platz für Ihre eigene kreativen Ideen.

Im Untergeschoss befindet sich die große, helle Wohnküche, die zur offenen Stube hinüberführt. Der geräumige Wohnflur bietet viel Platz und Stauraum. Die ehemalige Sauna wurde zu einem großzügigen Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne umgestaltet. Ein weiteres Zimmer kann als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Im Obergeschoss befindet sich das zweite Bad mit WC und Dusche sowie fünf weitere Räume, einer davon mit begehbarem Kleiderschrank. Hier finden Sie und Ihre Lieben viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten.

Der geschützte Garten mit altem Baumbestand, überdachter Terrasse und Grünflächen bietet Ihnen und Ihren Kindern ausreichend Platz zum Spielen und die Gelegenheit in ruhiger Atmosphäre zu entspannen und das Landleben in vollen Zügen zu genießen.

Das Objekt ist NICHT denkmalgeschützt.

Ab 2000 erhielt das unterkellerte Haus neue, energiesparende Fenster und Türen, ebenso wurden neue Wasser- und Elektroleitungen installiert. Dach, Dachstuhl und Dämmungen wurden durch Fachbetriebe erneuert und modernisiert. Eine Modernisierung der Heizungsanlage und der Heizkörper erfolgte 2017. Beheizt wird das Haus nun mit einer effizienten und modernen Gasbrennwerttherme, die optional von Flüssiggas auf Wasserstoff (H₂-ready-Heizung) umgerüstet werden kann. Weitere Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen – wie das Schaffen eines offenen und lichtdurchfluteten Küchen-Wohnraum-Komplexes mit neuwertiger Einbauküche und ausgefeiltem Beleuchtungskonzept sorgen für ein gemütliches Ambiente, Komfort und gehobene Lebensqualität.

Das Grundstück verfügt über ein 120qm großes Nebengebäude, welches derzeit als Lagerraum genutzt wird. Vom Wohnraum über Homeoffice bis zum Handwerksbetrieb – hier ist alles möglich.

Ausstattung

Ausstattung:

- Einfamilienhaus
- 220 qm Wohnfläche
- Zimmer: 8
- Vollbad
- Gäste-WC
- Neue Einbauküche
- Keller
- Dachboden
- Terrasse
- Geschützter Garten
- Nebengebäude
- Gasbrennwerttherme BJ 2017
- Neues Dach inkl. Dachstuhl

- Neue Fenster und Türen
- Moderne Dämmung
- Grundstück 934 qm

Objektzustand: gepflegt

Verfügbar: nach Absprache / sofort

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Haus und Grundstück liegen im Landkreis Lüneburg im 5000-Einwohner-Ort Amt Neuhaus nahe dem Ortskern. Nur wenige Minuten von der Elbe entfernt, ist Neuhaus Teil des Biosphärenreservats Elbtalaue und das Herz der Umgebung. Trotz traumhaftem Landidyll müssen Sie hier auf nichts verzichten. Im Ort finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Grund- und Oberschulen, Krippe und Kindergärten, Ärzte, Ämter, Banken und kulturelle Einrichtungen. Zwei Supermärkte, sowie Getränkemärkte, ein Baumarkt, Landhandel, Boutiquen, Friseure, Restaurant, Hotel, sowie zahlreiche Firmen- und Handwerksbetriebe runden das Angebot ab. Mit Aussicht auf die Erbauung einer Elbquerung bei Darchau, die den jetzigen Fährverkehr ersetzen kann, stellen Immobilien in der Region ein solides Investment dar. Viele historische und liebevoll restaurierte Gebäude im Ortskern verleihen Amt Neuhaus einen besonderen Charme und die gut ausgebauten Radwege und Wanderrouten laden zu spannenden Ausflügen in die Umgebung ein. In die nächsten Städte sind es etwa 15-20 Minute, die Entfernung nach Boizenburg, Hitzacker und Lübtheen betragen max. 20 Kilometer. Hamburg, Schwerin und Lüneburg sind jeweils etwa eine Autostunde entfernt und lassen sich auch gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Dies macht Amt Neuhaus auch für Pendler besonders attraktiv, die in Hamburg, Lüneburg oder Schwerin arbeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 158,93 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Wohnküche, Blick in die Stube

Exposé - Galerie



Wohnküche und Wohnstube



Außenansicht Haus

Exposé - Galerie



Vollbad unten



Dusche und Badewanne



Wohnflur Untergeschoss

Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Wohnflur Obergeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer Obergeschoss



Scheune und Wohnhaus

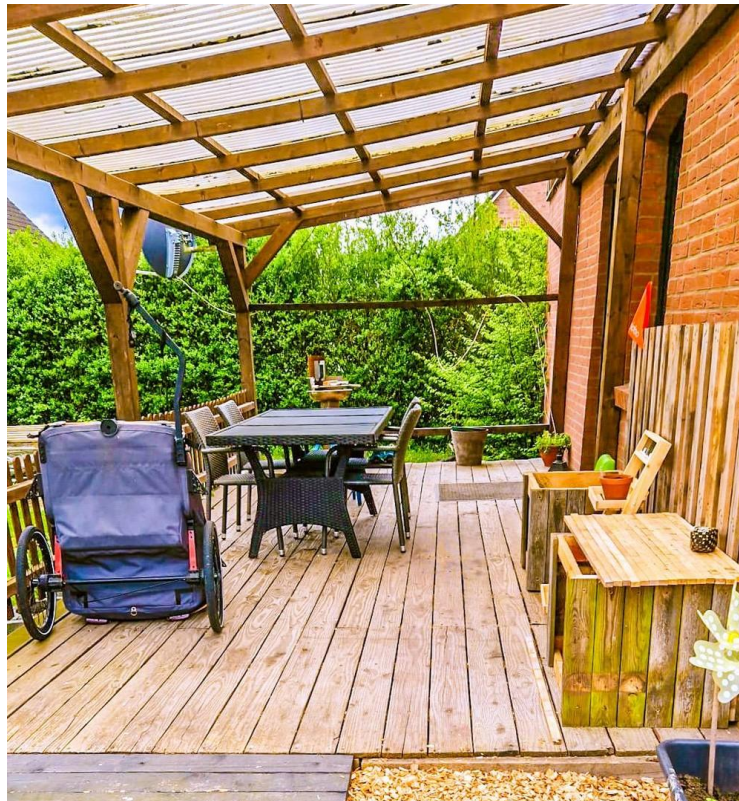


Scheune

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



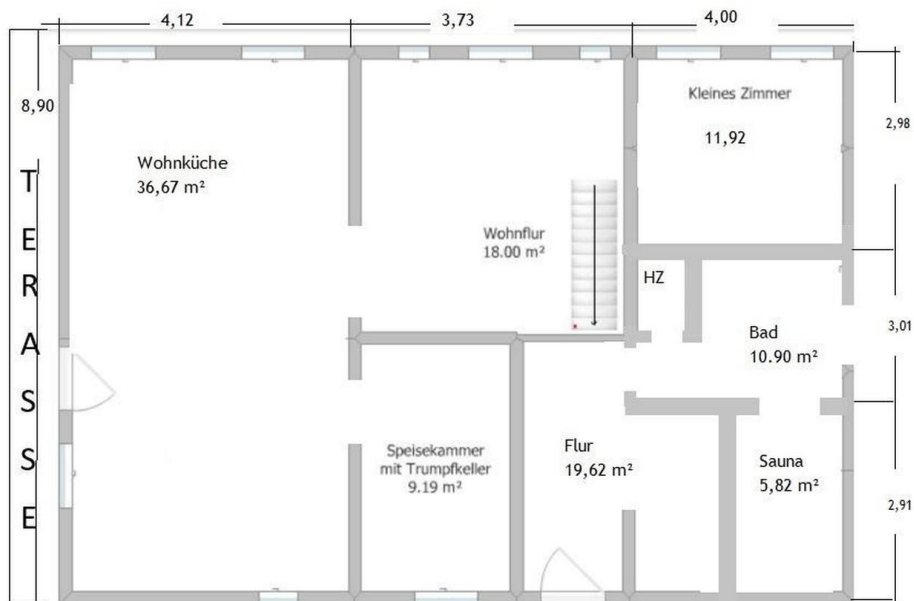
Heizung Baujahr 2017



Sicherungskasten mit FI

Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS: ca.104 m²



Für die Genauigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr!

Grundriss EG

ÖBERGESCHOSS: ca.103 m²



Für die Genauigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr!

Grundriss OG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² NI-2024-005283579

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

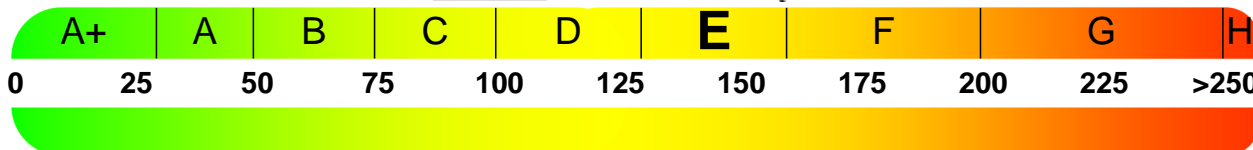
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 46,32 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

158,93 kWh/(m²a)



172,14 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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]

158,93

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 GEG³

- 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

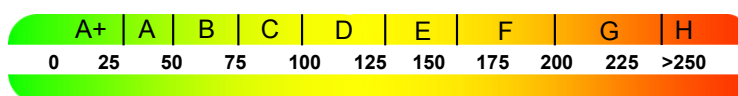
| Art der erneuerbaren Energie ³ : | Anteil Wärmebereitstellung ⁵ : | Anteil EE ⁶ der Einzelanlage: | Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ : |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <input type="text"/> | % | % | % |
| <input type="text"/> | % | % | % |
| Summe ⁸ : | | | % |

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

| Art der erneuerbaren Energie ³ : | Anteil EE ¹⁰ : | |
|---------------------------------------------|---------------------------|---|
| <input type="text"/> | % | |
| <input type="text"/> | % | |
| Summe ⁸ : | | % |

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ 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

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