

Exposé

Villa in Algermissen

Neubau -Stadtvilla! Privatverkauf! Provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-309527

Villa

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Genrich

31191 Algermissen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	335,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	142,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	142,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere moderne Stadtvilla.

Erbaut wurde sie massiv und energieeffizient auf 2 Etagen, Ende 2021/Anfang 2022.

Verfügbar ist sie zu sofort.

Hier ein paar Eckdaten zum Haus:

- freistehendes EFH mit 7 Zimmern

(im OG könnte man Zimmer verkleinern oder aber auch vergrößern, da sie überwiegend keine tragenden sind)

- 3 moderne Bäder inkl. Dusche

- neue Gasheizung mit Solathermie von Brötje

(Umstellung auf Wärmepumpe ist möglich)

- 3-fach verglaste Fenster (überwiegend

bodentief), alle mit elektrischen Rolläden bestückt

- im kompletten Haus Fliesenbodenbeläge mit

Fußbodenheizung

- Wände mit Strukturputz, Wandfliesen und Klinker

! Insgesamt wurden ca. 300qm hochwertige Wand,- und Bodenfliesen verlegt, inklusive Klinkersteine !

- praktische Einbaukleiderschränke in den Schlafzimmern

- offene EBK

- große, sonnige Terrassen (vor und hinter dem Haus)

- 3/4 PKW-Außenstellplätze

- helle Räume, gut und großzügig aufgeteilt

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Es ist ein Privatverkauf. Somit sparen Sie sich eine Maklerprovision.

Ein Wertgutachten mit über 600.000 Euro Werteinschätzung liegt vor.

Es ist kein Notverkauf!!

Makler,- und unseriöse Anfragen werden nicht

beantwortet.

Bitte hinterlassen Sie Ihren Namen und Ihre Rufnummer.

Über einen kleinen "Zweizeiler" zu Ihrer Person würden wir uns freuen.

Für Übertragungsfehler oder irrtümlich falsche Angaben wird nicht gehaftet.

Lage

Lühnde ist ein Ortsteil der Gemeinde Algermissen (Landkreis Hildesheim) mit ca. 1500 Einwohnern, direkt angrenzend an der Region Hannover, Stadtteil Sehnde und Ingeln-Oesselse.

Die gute Erreichbarkeit der A7, sowie der

Bundesstraßen B6, B443 und B65 machen die Lage noch attraktiver. Das Stadtzentrum Hannover ist nur ca. 20KM weit entfernt. Bis nach Hildesheim sind es nur 13KM. Eine Busverbindung sowohl direkt von Lühnde nach Hannover, als auch von Lühnde nach Hildesheim und nach Sarstedt sind gegeben.

Eine Grundschule, zwei Kindergärten und eine

Krippe sind direkt im Ort, fußläufig erreichbar. Zu den weiterführenden Schulen bestehen angepasste Busverbindungen, direkt vor dem Haus.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



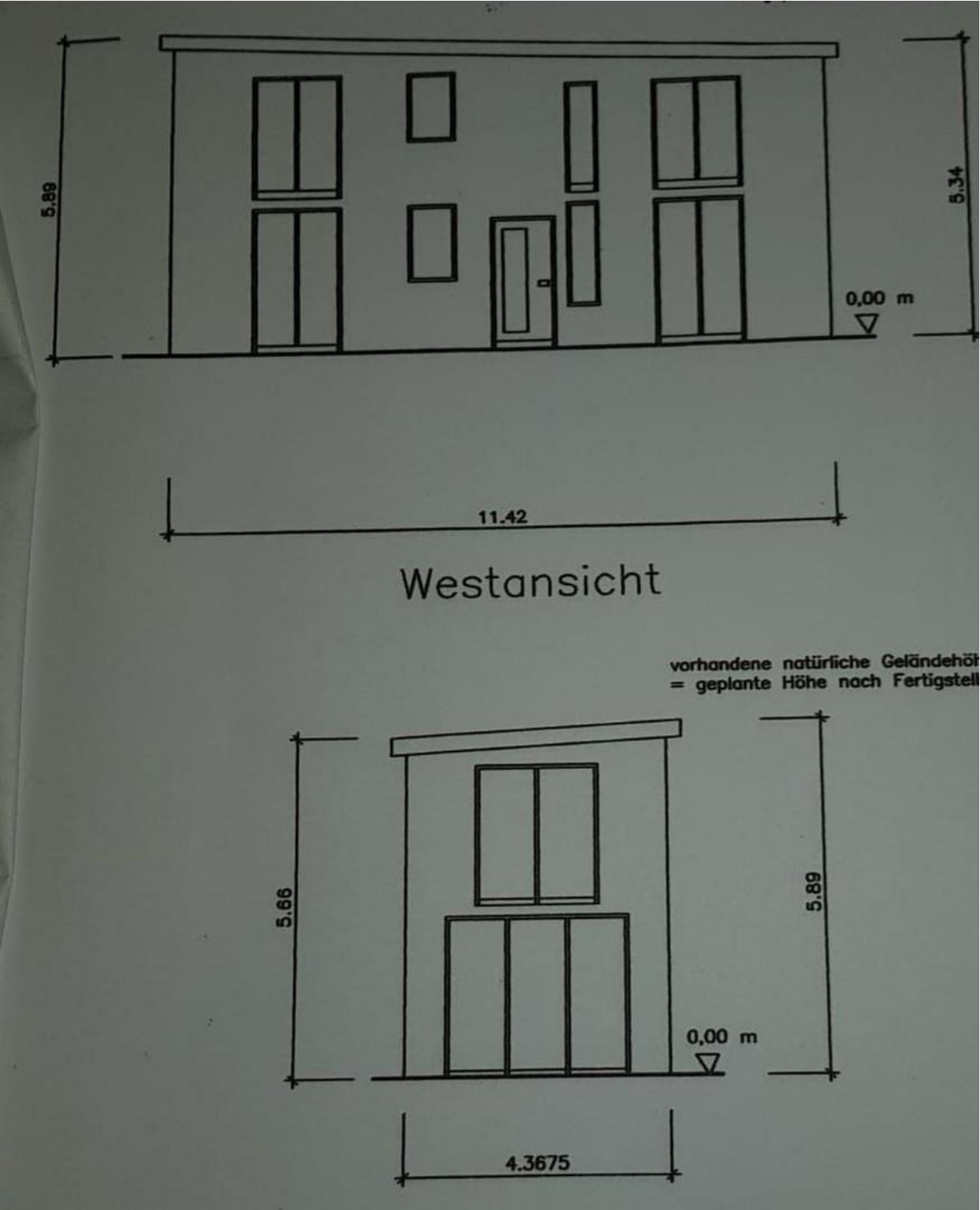
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

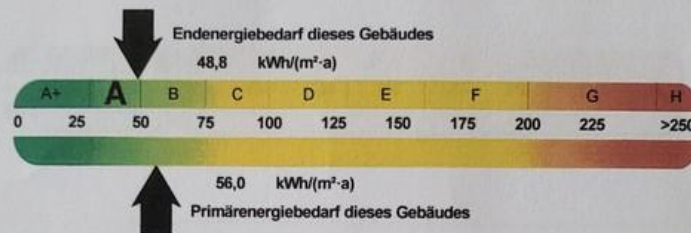
Registriernummer ²

NI-2019-002996723

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 13,2 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 56,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 65,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H⁻

Ist-Wert 0,25 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

48,8 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Solare Strahlungsenergie Deckungsanteil: 24,7 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

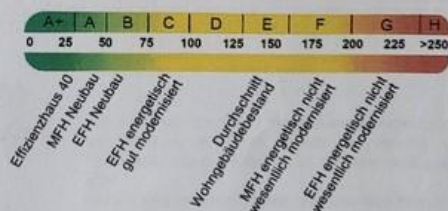
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H⁻: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus