

# 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 <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere schöne Neubau-Stadtvilla, liegend

in der stadtnahen Ortschaft Lühnde, ein Ortsteil von Algermissen.

Gebaut wurde es massiv und energieeffizient auf 2 Etagen, Ende 2021/Anfang 2022.

Hier ein paar Eckdaten zum Haus:

- freistehendes EFH mit 7 Zimmern
- 3 moderne Bäder inkl. Dusche
- Gasheizung mit Solathermie von Brötje
- 3-fach verglaste Fenster (überwiegend bodentief), alle mit elektrischen Rolläden bestückt
- im kompletten Haus Fliesenbodenbeläge mit Fußbodenheizung
- Wände mit Strukturputz und Klinker
- praktische Einbauschränke in den Schlafzimmern
- offene Küche mit 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 evtl. Maklerprovision.

Es ist kein Notverkauf!!

Makler,- und unseriöse Anfragen werden nicht beantwortet.

Einzugstermin nach Vereinbarung.

Bitte hinterlassen Sie Ihren Namen, Ihre Anschrift 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. Der Stadtteil Hannover -Laatzten ist nur ca. 13KM weit entfernt. Eine Busverbindung sowohl direkt von Lühnde nach Hannover, als auch von Lühnde nach Hildesheim und nach Sarstedt sind gegeben.

Der naheliegende Bahnhof Algermissen verfügt über Bahnverbindungen direkt nach Hannover und Hildesheim.

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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

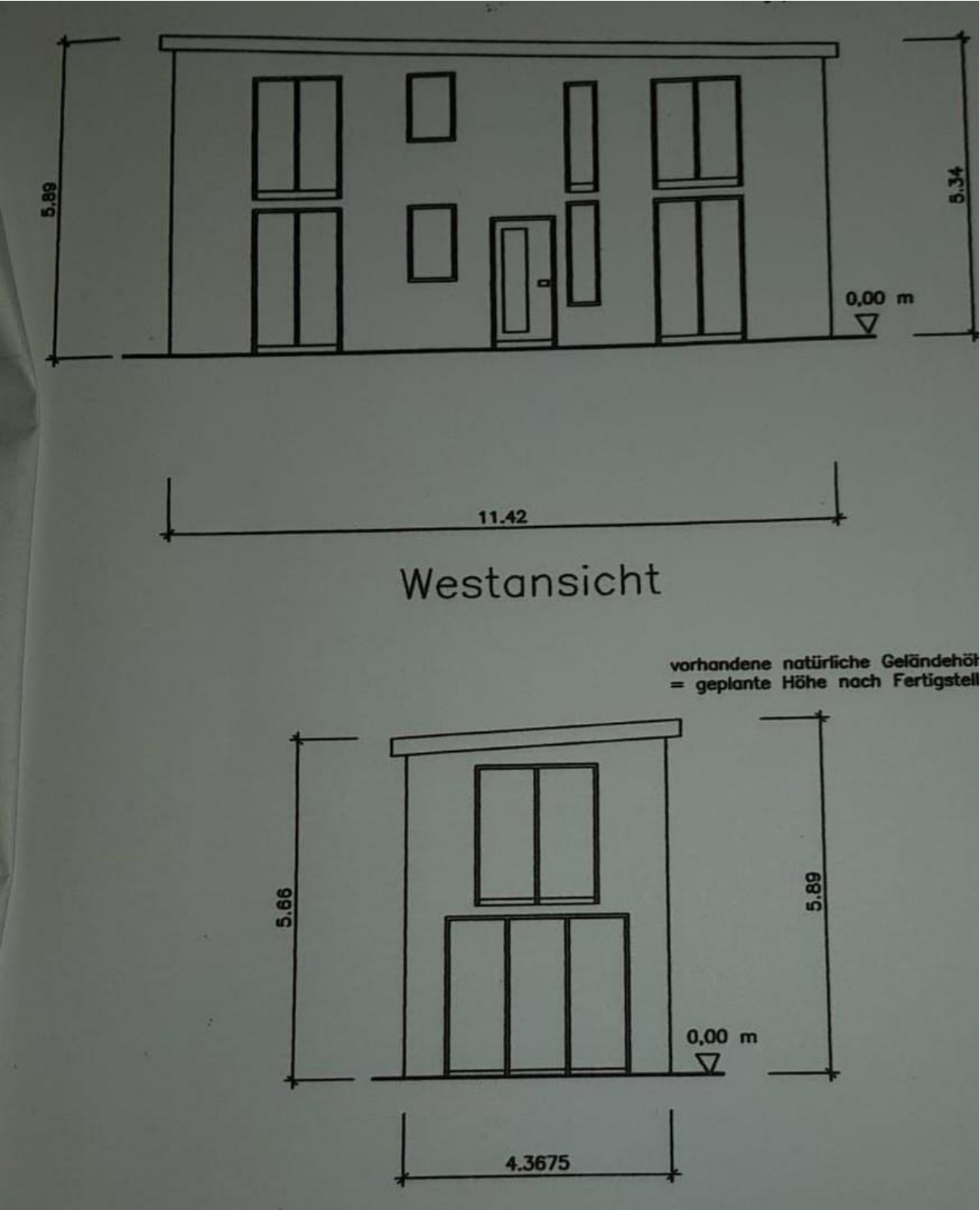


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

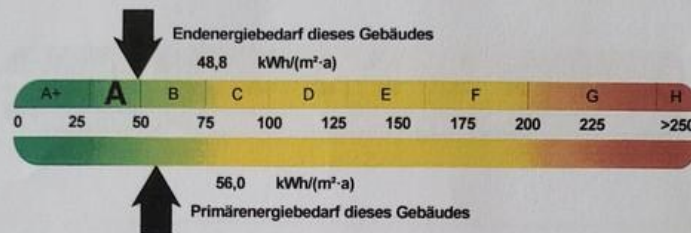
Registriernummer <sup>2</sup>

NI-2019-002996723

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 13,2 kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 56,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 65,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>-</sup>

Ist-Wert 0,25 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,40 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

48,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art: Solare Strahlungsenergie Deckungsanteil: 24,7 %

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

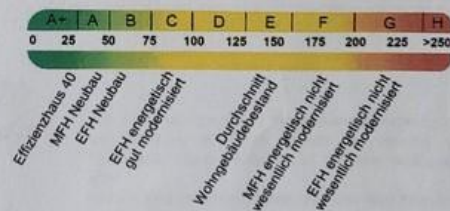
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>-</sup>: W/(m<sup>2</sup>·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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>4</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> freiwillige Angabe

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

