

Exposé

Doppelhaushälfte in Meinersen

Doppelhaushälfte in gepflegtem Wohngebiet von Meinersen



Objekt-Nr. OM-313054

Doppelhaushälfte

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:
Lydia Grünewald

38536 Meinersen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	350,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	127,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	152,88 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne Doppelhaushälfte bietet auf 127 m² Wohnfläche und einem 350 m² großen Grundstück viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer und 152 m² Nutzfläche.

Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur Terrasse, ein Arbeits- oder Gästezimmer, eine Einbauküche, ein Gäste-WC sowie eine Abstellkammer mit Wasseranschluss.

Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer, welches mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Der Zugang zum Dachboden ist aus dem Flur über eine Deckenluke erreichbar.

Der Außenbereich bietet neben einem Garten auch einen Vorgarten, eine Auffahrt und zwei Terrassen. Eine Terrasse befindet sich im sichtgeschützten Garten und ist ideal zum Verweilen. Die andere Terrasse liegt an der Vorderseite des Hauses und eignet sich perfekt zum Entspannen an sonnigen Abenden. Zusätzlich gibt es ein Carport mit Geräteschuppen sowie drei Stellplätze auf der Auffahrt.

Ausstattung

Das Haus ist an das deutsche Glasfasernetz angeschlossen. Für die Gartenbewässerung steht ein Grundwasseranschluss zur Verfügung. Die Heizung wurde 2022 erneuert. Auf Wunsch können die auf den Fotos abgebildeten Möbel übernommen werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich am Randgebiet von Meinersen an einer verkehrsberuhigten Insel. Die Nachbarschaft ist ruhig und kinderfreundlich, wodurch eine besonders friedliche Wohnatmosphäre geboten wird. Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls gut angebunden und können mit dem Bus erreicht werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,45 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Flur



Blick ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Terrassenblick



Terrasse

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

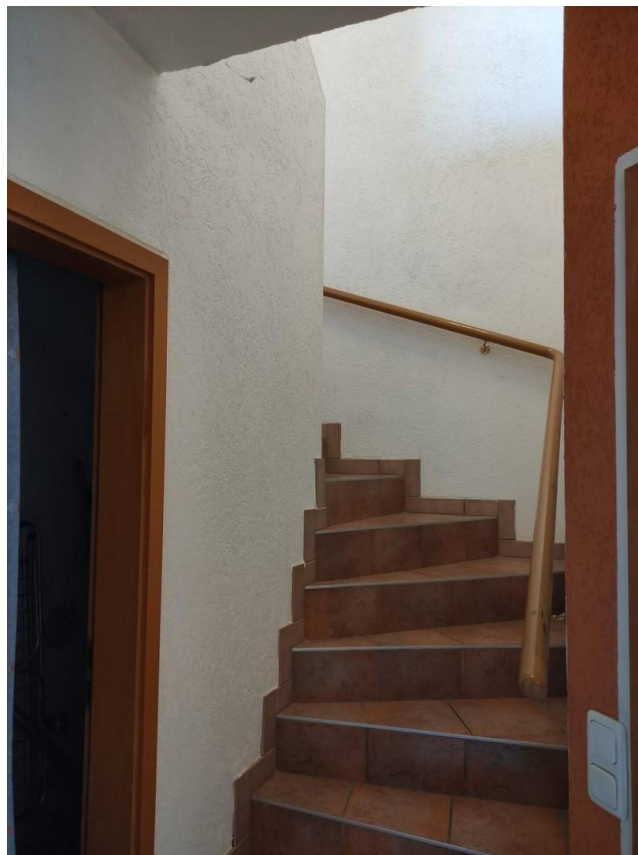


Blick in die Küche

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Aufgang mit Abstellkammer

Exposé - Galerie



Aufgang, oben



Blick ins Bad

Exposé - Galerie



Bad, Badewanne



Bad, Dussche

Exposé - Galerie



Bad Sanitär



Blick ins Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer, Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Blick ins Kinderzimmer1



Kinderzimmer1

Exposé - Galerie



Blick ins Kinderzimmer2

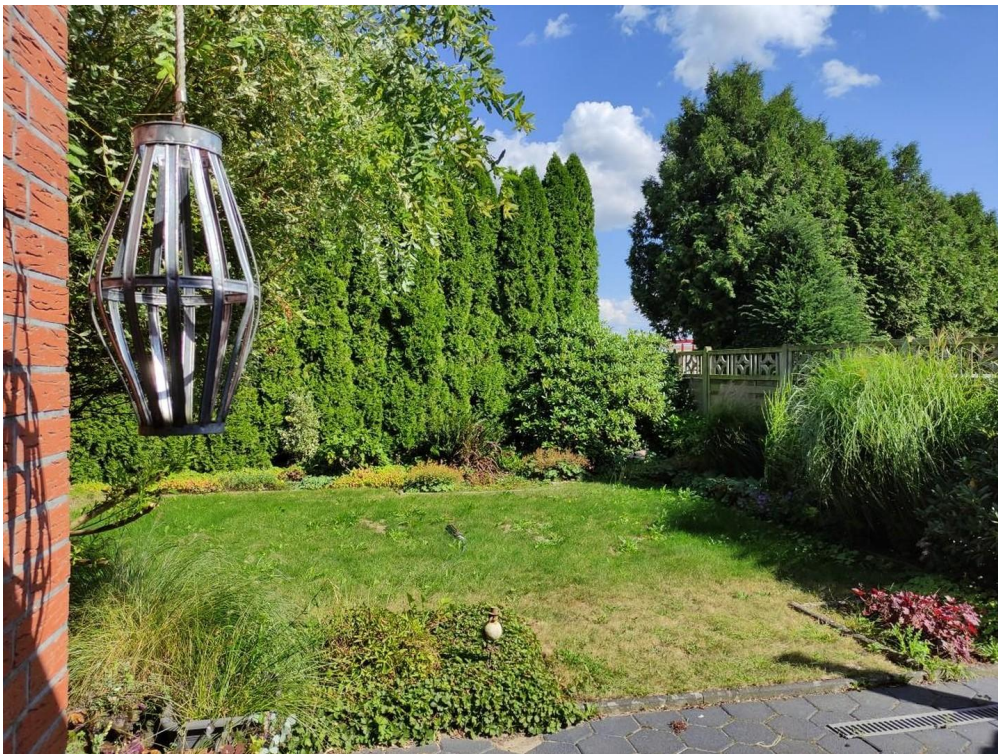


Carport mit hinterem Schuppen

Exposé - Galerie



Ausgang Carportschuppen



Gartenblick, Rasen

Exposé - Galerie



Gartenblick



Gartenblick, Sitzecke

Exposé - Galerie



Gartenpumpe



Blick Raum - Hausversorgung

Exposé - Galerie



Hausversorgung - Stromkasten



Hausversorgung - Gas

Exposé - Galerie



Hausversorgung - Gasheizung



Hausblick - Gartenseite

Exposé - Galerie

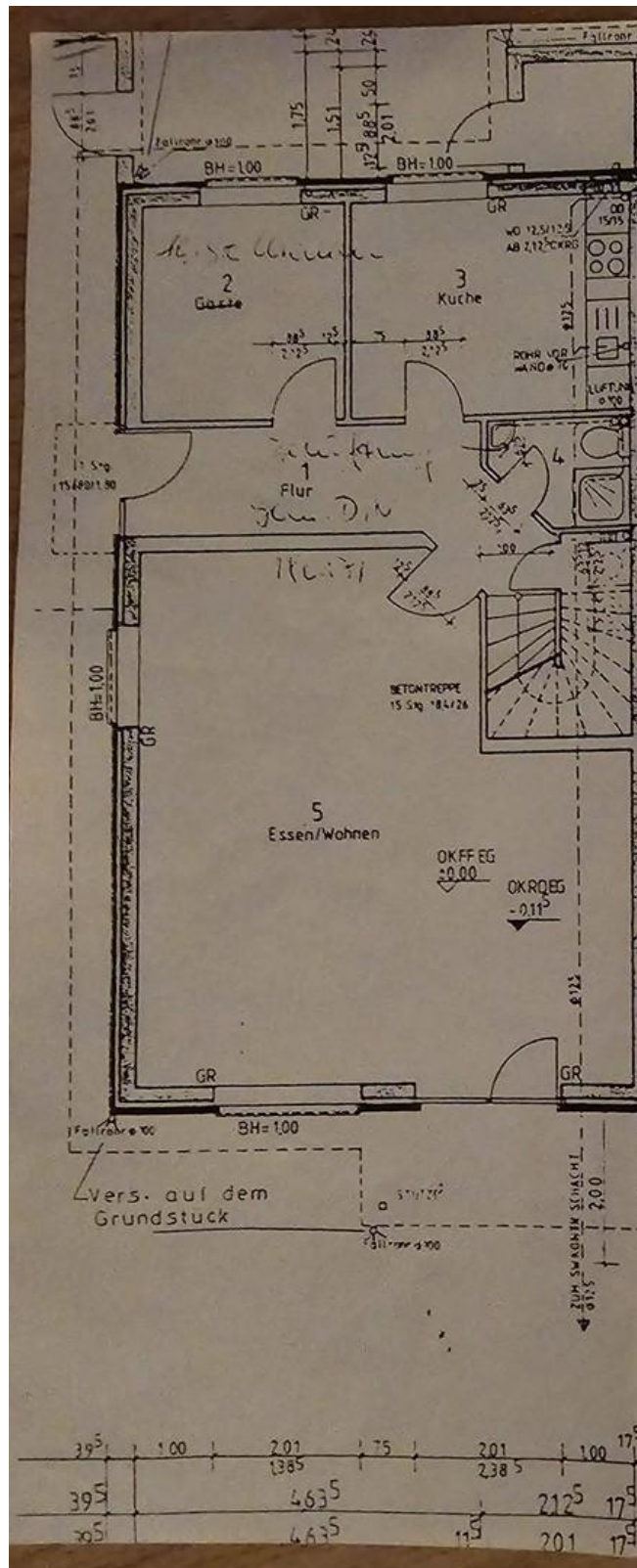


Hausblick - Auffahrt + Parken



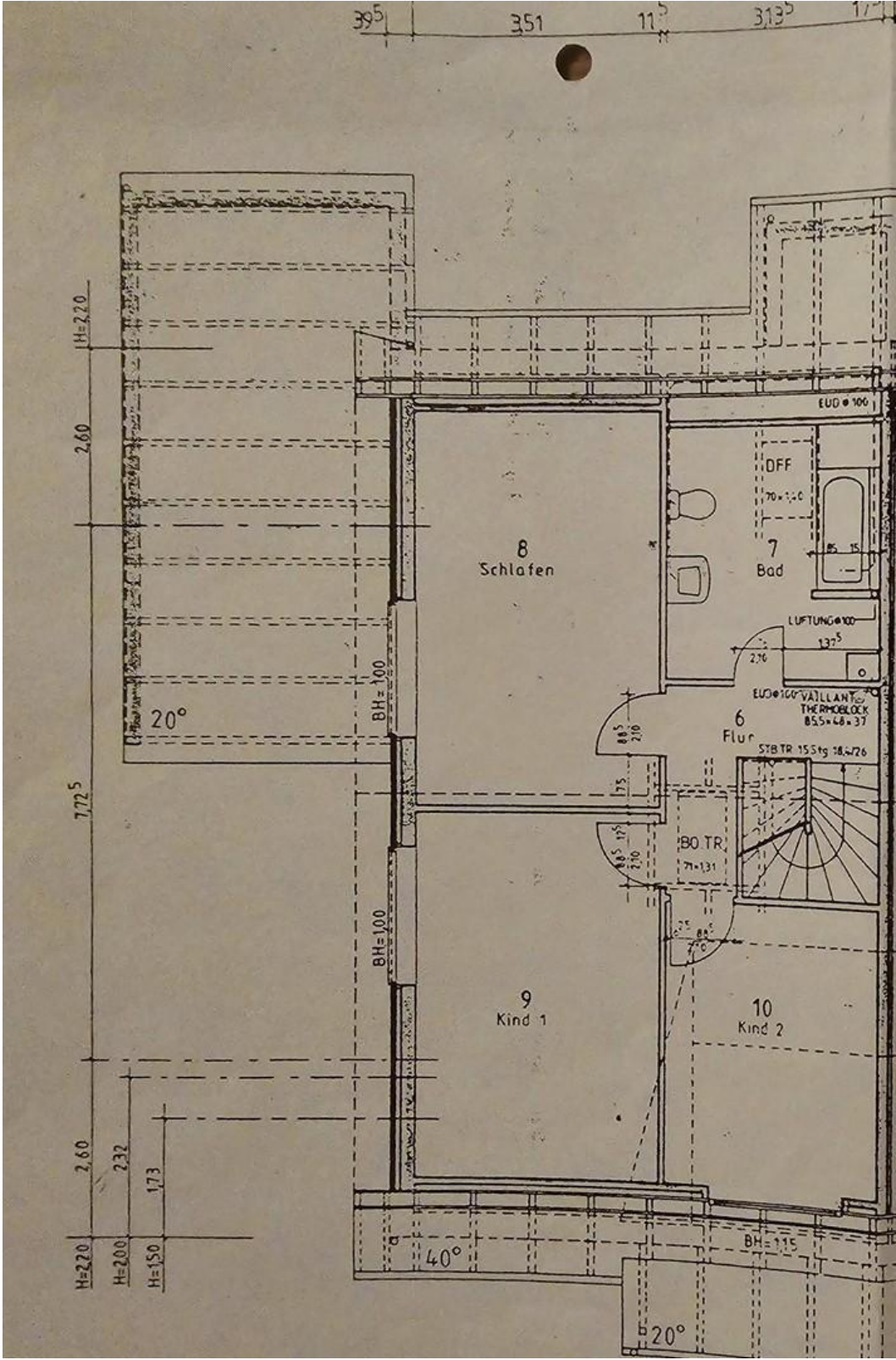
Hausblick - Vorderseite

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss erste Etage

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NI-2024-005162253

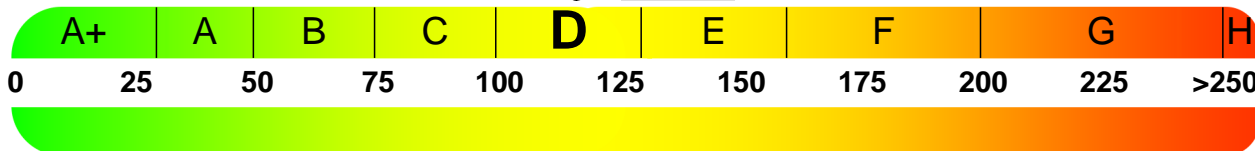
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **27,95** kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
116,45 kWh/(m²*a)



128,09 kWh/(m²*a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

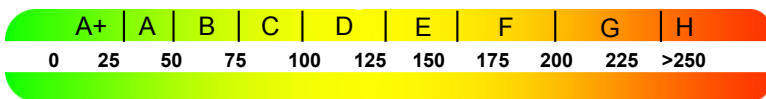
116,45

kWh/(m²*a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2022	Erdgas	1,10	48580,18	8744,43	39835,75	1,13

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

4

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 das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NI-2024-005162253
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises