

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hannover

### Kernsanierte Zinswohnung EG mit Garten/Terasse Südstadt



Objekt-Nr. **OM-313788**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **405.000 €**

Ansprechpartner:  
Freerk Frommholz

Annenstraße  
30171 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	41,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	253 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Kernsanierung des Objekts wurde in 2022 abgeschlossen. Es wurde in diesem Zuge alles saniert: Dächer, Fassade, Strom-, Wasser-, Abwasser-, Heizungsleitungen, Heizung, Fenster, Türen und auch alles in der Wohnung incl. der Küche, Bad mit großer Dusche, eingelassenen Deckenlampen, Böden etc.. Die Wohnung besticht durch einen wunderbaren kleinen Garten mit Terasse und eine eigene Hauseingangstür, durch die man direkt in die loftartige Wohnung gelangt. Weitere Informationen: Auf Sanierungsarbeiten und die Küche gibt es noch Garantie.

Das Objekt erwirtschaftet aktuell 19.080 Euro p.a.. Im Rahmen einer Staffelmiete wird der Zielwert von 20.280 Euro in 2028 erreicht. Es handelt sich hierbei um Erstvermietung nach Sanierung deshalb ist der Mietspiegel nicht relevant (gem. § 556g BGB (1) 4.).

Der Verkaufspreis versteht sich als Festpreis. Für Küche, Leuchten und einige Gartenartikel können ca. 20.000 Euro als mitverkauftes Inventar identifiziert werden, die sich mindernd auf die Kaufnebenkosten auswirken.

## Ausstattung

Nur einige Ausstattungsmerkmale der Wohnung seien hier genannt:

- hochwertiger Eichenparkettboden, Typ Landhausdiele geölt, in allen Wohnräumen
- neue Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung sowie elektrischen Rollläden
- neue Zimmertüren in allen Räumen
- Balkontür mit Katzenklappe, kann jederzeit rückgängig gemacht werden, die originale Scheibe ist vorhanden.
- Schlafzimmer mit Dachfenster in transparenter und Milchglaskuppel möglich, elektrisch öffnend, mit Regensensor.
- abgehängte Decken mit LED-Spots in allen Räumen
- Elektrik komplett erneuert mit FI-Schalter
- neue Gas-Zentralheizung
- hochwertige Badausstattung mit Dusche, Armaturen und Sanitärobjekte von namhaften Herstellern
- Echtglas- Duschabtrennung
- neue Heizkörper in allen Räumen
- feingespachtelte Wände, überwiegend weiß gestrichen
- provisionsfrei
- neue, hochwertige Einbauküche von namenhaften Hersteller (inkl. Garantie und Gewährleistung)
- Abstellraum
- eigene große Terrasse/Garten mit ca. 41m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Außenwasserhahn zum Gießen
- und vieles mehr..

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichen Sie rasch den Maschsee, die Eilenriede oder den Maschpark. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen jeglicher Art sind in direkter Nähe vorhanden, und eine vielfältige Gastronomieszene prägt das Viertel.

Die U-Bahnhaltestelle "Marienstr" ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, von dort aus bieten die Linien 4, 5, 6 und 11 eine schnelle Anbindung in die Innenstadt. Über die Hans-Böckler-Allee gelangen Sie zudem in kürzester Zeit zur A37 und dem Messeschnellweg.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

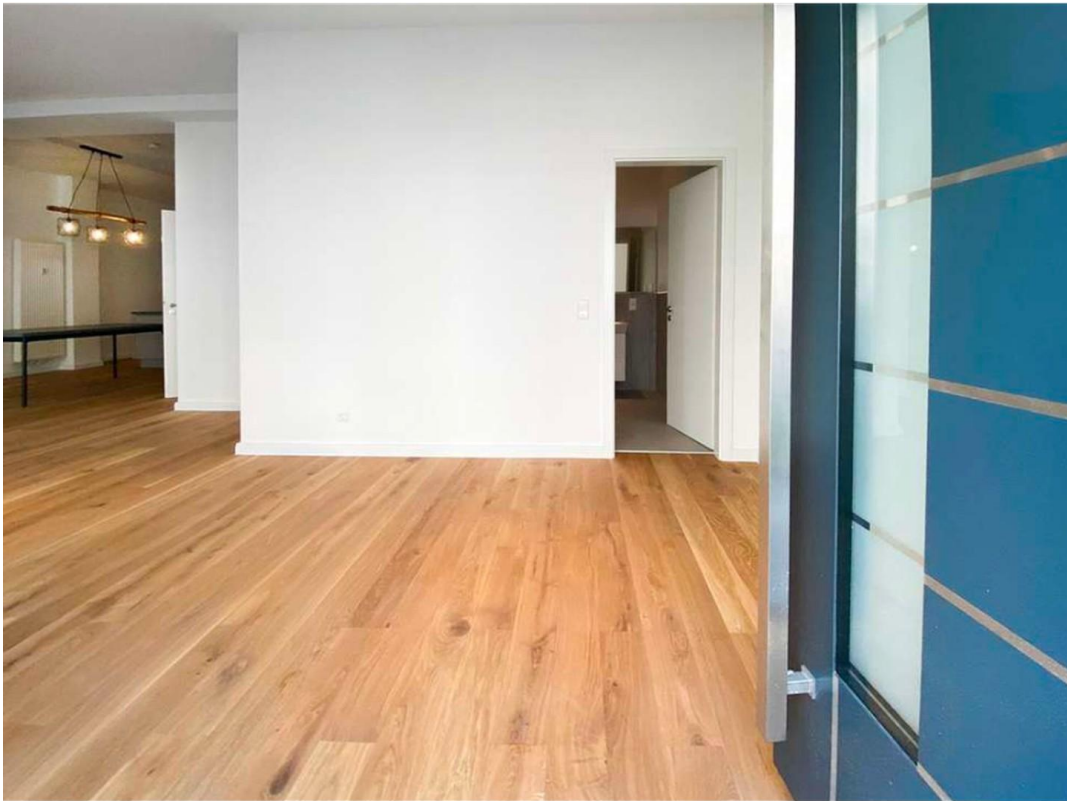
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,37 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick in Garten

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

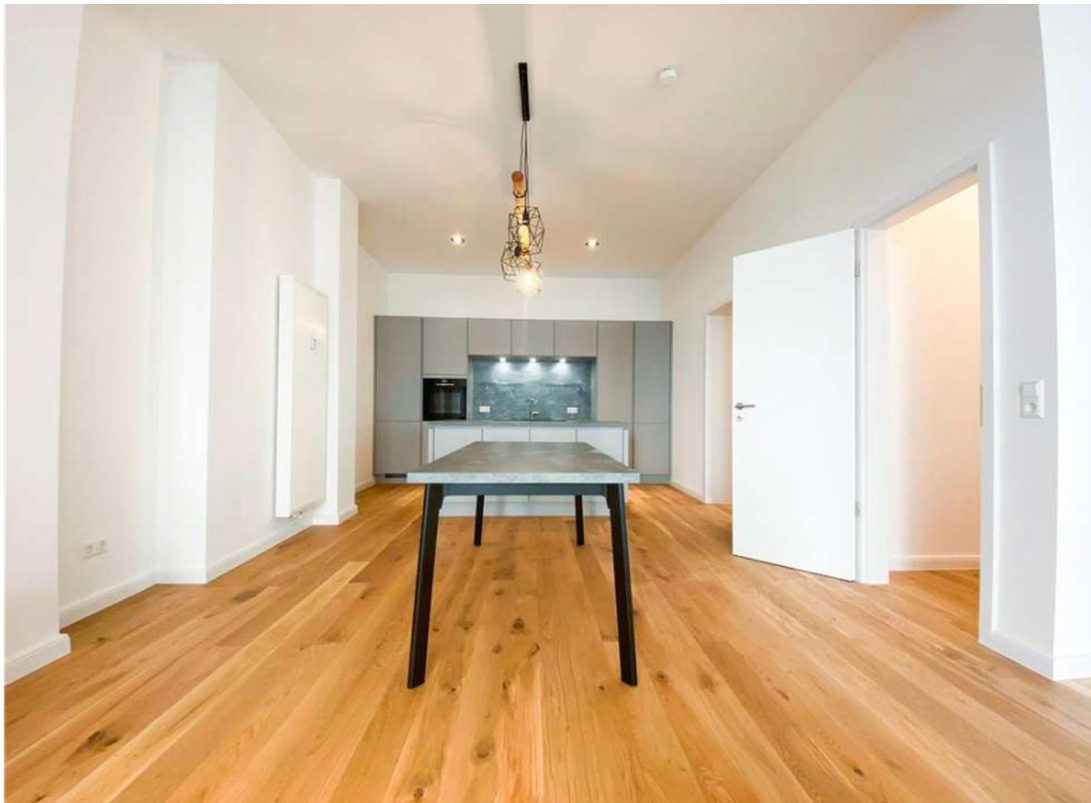


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Kochinsel



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Haustür

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Registrierungsnummer <sup>2</sup> NR-2021-000660290 1

Gültig bis: 27.05.2031

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Annenerstraße 20 A, 30171 Hannover
Gebäudedetail <sup>3</sup>	Gesamt
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1900
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2021
Anzahl Wohnungen	8
Gebäudefußfläche (A <sub>1</sub> )	781,68 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 62 GEG aus Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Erdgas
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art: Keine Verwendung: Keine
Art der Lüftung <sup>6</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>6</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gebräute Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>	Anzahl: <input type="checkbox"/> Nichtes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)

**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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudefußfläche nach der EN15, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die **Modernisierungsempfehlungen** (Seite 4).

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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

<sup>6</sup> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: **Hanche-Energieberatung**  
Inh. Roland Hanche  
(geprüfter Gebäudenenergieberater)  
Olao-Zentrum NRW  
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

*Rolando*  
**Rolando Bartsch**  
geprüfter Gebäudenenergieberater  
Olao-Zentrum NRW

78.05.2021  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes  
<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer <sup>2</sup> NR-2021-000660290 2  
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 27,46 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
112,37 kWh/(m<sup>2</sup>a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

**124,67 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

**Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>**

Primärenergiebedarf  
Ist-Wert 124,67 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 99,42 kWh/(m<sup>2</sup>a)  Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>  
Ist-Wert 0,91 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,65 W/(m<sup>2</sup>K)  Verfahren nach DIN V 18599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten  Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Energiebedarf dieses Gebäudes** 112,37 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil: %	Anteil der Pflichterfüllung: %

**Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG; Die Anforderungen nach § 16 GEG werden zum % unterschritten.

Anteil der Pflichterfüllung: %

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau  
<sup>3</sup> nur bei Neubau

**Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>**

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

7

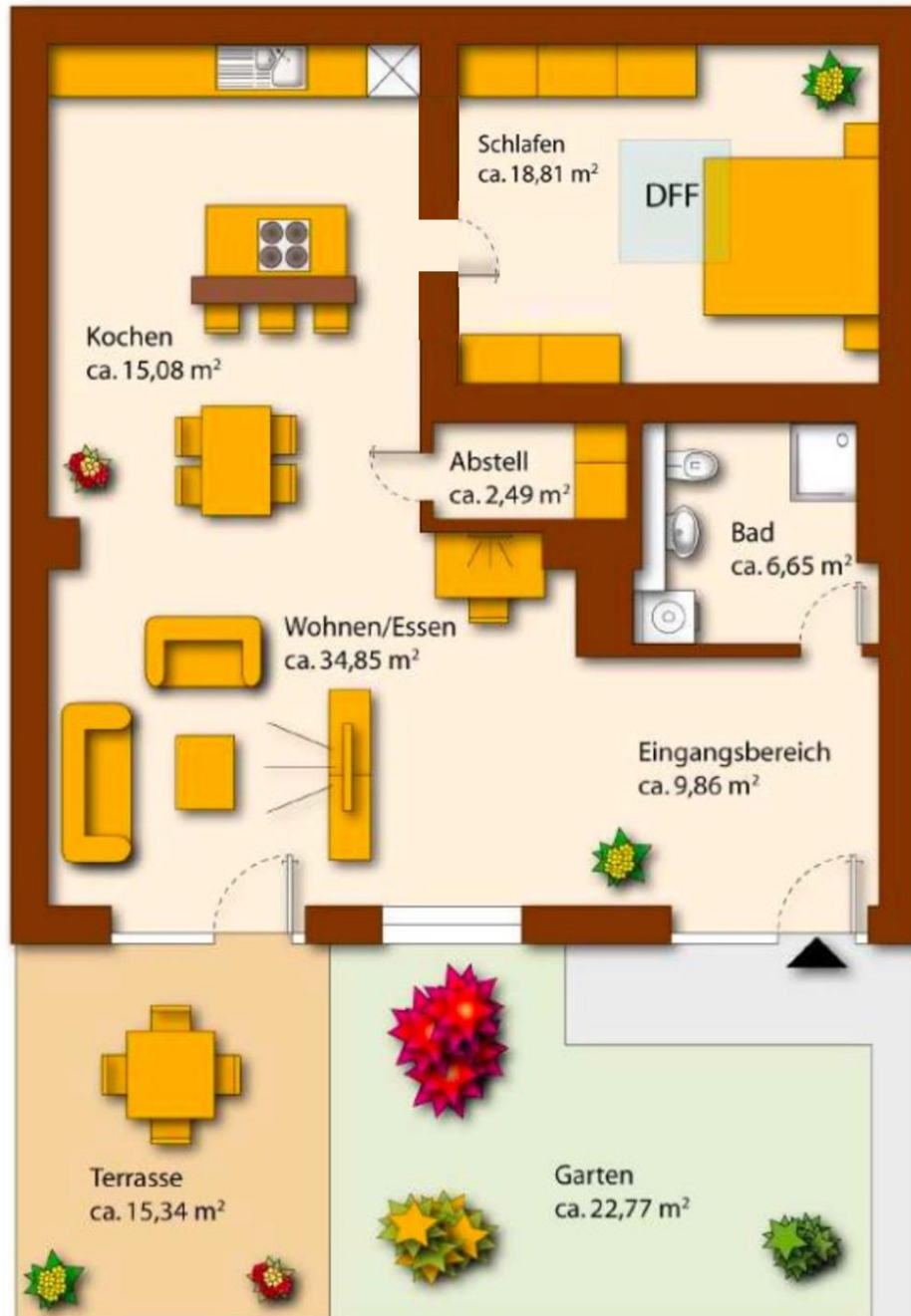
**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

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 Gebäudefußfläche (A<sub>1</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG  
<sup>5</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



EG links  
WFL gesamt: ca. 87,74 m<sup>2</sup>  
(inkl. Terrasse/Garten 25%):  
ca. 96,88 m<sup>2</sup>