

Exposé

Einfamilienhaus in Einbeck

Einfamilienhaus mit viel Wohnraum am Waldrand und trotzdem zentral



Objekt-Nr. **OM-316403**

Einfamilienhaus

Verkauf: **739.500 €**

Ansprechpartner:
Oliver Wende

37574 Einbeck
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	655,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	210,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	110,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bilder sagen mehr als tausend Worte - eine ausführliche Beschreibung finden Sie auch als Pdf. im Anhang.

Das angebotene Haus ist bezugsfertig und kann nach Vereinbarung jederzeit kurzfristig bezogen werden. Die jetzigen Hausbesitzer sind auch die Bauherren und wohnen derzeit noch im Objekt. Somit kann nahezu jede Frage zum Objekt direkt beantwortet werden. Das Haus ist ein Nichtraucher-Haus, die einzigen Haustiere sind Fische im Aquarium. Es besteht keinerlei Sanierungsstau und es gibt keine bekannten Schäden oder Mängel.

Die Lage des Hauses ist für den Naturliebhaber genauso ideal wie für die Familie. Zum nahegelegenen Waldrand benötigt man zu Fuß fünf Minuten. Alle möglichen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Sportstätten, Einkaufszentren und Stadtzentrum sind mit dem Fahrrad innerhalb zehn Minuten erreichbar. Die großzügigen Deckenhöhen vermitteln ein erstklassiges Raumgefühl und der eingebaute Holzofen strahlt eine behagliche Wärme aus. Das Haus wurde energetisch durchdacht gebaut. Die Wandstärke und Außendämmung wurde größer gewählt als geplant. Der Jahresenergiebedarf wurde somit noch niedriger. Der aktuelle Energieausweis ist nicht mehr gültig, kann aber bei Bedarf anhand der vorhandenen Unterlagen bei Interesse erneuert werden.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses kann als hochwertig bezeichnet werden.

Alle Wände im EG sind verputzt und gestrichen. Hier muss nichts mehr tapeziert werden. Die Holzdecke im hinteren Wohnbereich ist weiß gestrichen und versiegelt. Somit bedarf es hier keinerlei Pflege oder Renovierung. Die Badezimmer sind alle gefliest und mit Zementputz versehen. Alle Fenster sind dreifach verglast und tragen zusätzlich zu einem geringen Energiebedarf bei. Eine hochwertige Einbauküche mit Induktionsplatte, zusätzlichem Gasbrenner, Spülmaschine, selbst reinigendem Backofen, Kühl- und Gefrierschrank sind Bestandteil des Kaufpreises. PKW können im Carport und auf einem Stellplatz neben dem Carport abgestellt werden. Ein kleiner Schuppen für Fahrräder o.ä. befindet sich am Carport. Für Gartengeräte, -möbel usw. gibt es einen Schuppen mit ca. 20 m² Fläche an der Westseite des Hauses. Genauso wie ein Schuppen für Brennholz, der über eine Seitentür der Vorratskammer hinter der Küche schnell erreichbar ist.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in der ruhigen Nordstadt von Einbeck in einer Gegend ohne direkten Durchgangsverkehr und steht auf einem Eckgrundstück. Nur ein Nachbargrundstück grenzt westlich an. Da der Bürgersteig auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt, entfällt Reinigen und Schneeschieben. An der Ostseite des Grundstück verläuft ein unbefestigter Fußweg. Das nächste Nachbargrundstück liegt somit in einiger Entfernung. Sonne bekommt man von morgens an auf der hinteren Terrasse bis zum Sonnenuntergang auf dem angelegten Freisitz im südlichen Bereich des Gartens.

Der Garten ist liebevoll, aber pflegeleicht mit kleiner Rasenfläche und viele Beeten, vornehmlich mit herrlich blühenden Hortensien, angelegt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	116,50 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie

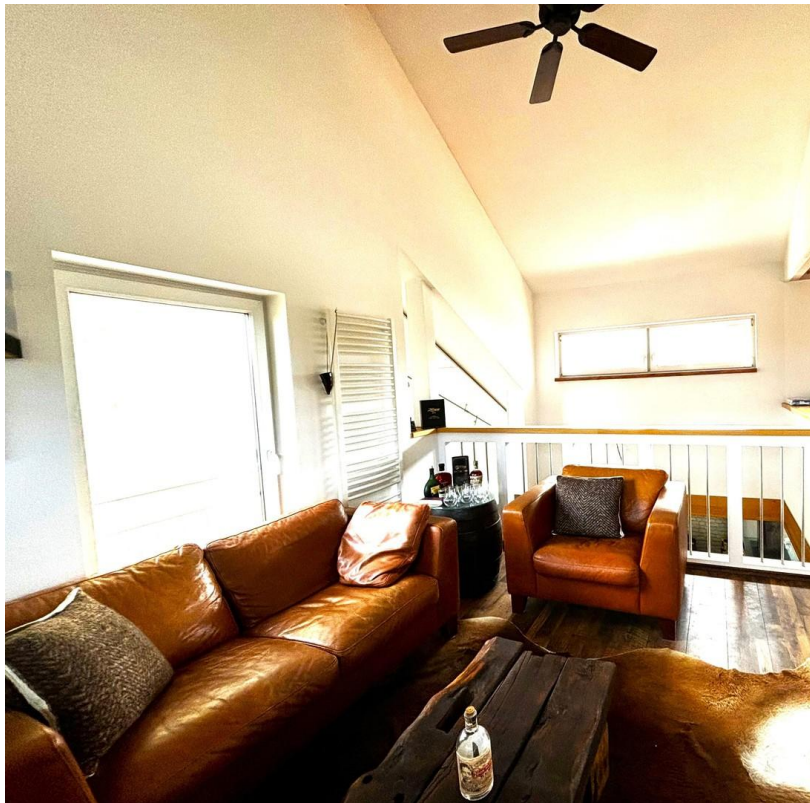


Wohnbereich

Exposé - Galerie



offene Empore im OG



Empore im OG mit Blick ins EG

Exposé - Galerie



Südblick in den Garten



Terrasse Ostblick

Exposé - Galerie



Wasserfall - Blick nach Osten



Südansicht

Exposé - Galerie



Geräteschuppen Westseite



Freisitz mit Nachmittagssonne

Exposé - Galerie



Fahrradschuppen Carport



Ostseite - Carport

Exposé - Galerie



Nord/Ostseite



Nordseite

Exposé - Galerie



Nord/Westseite mit Holzlager



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG mit Badewanne



Waschküche Keller

Exposé - Galerie



Badezimmer Keller



Badezimmer Keller m. Badewanne

Exposé - Galerie



Badezimmer Keller



Keller Fitnessraum

Exposé - Galerie

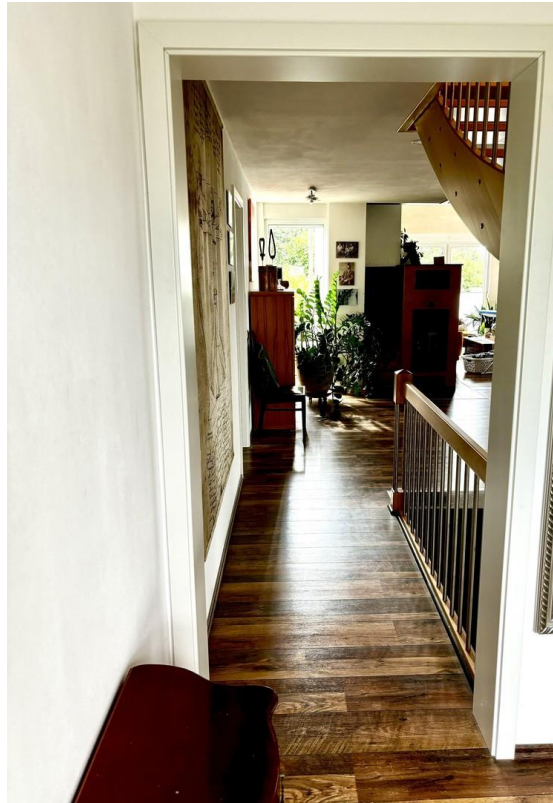


Treppe Keller/EG



Gäste WC

Exposé - Galerie



Blick vom Eingang ins Haus



Kaminofen EG Essbereich

Exposé - Galerie



Treppe EG/OG



Essbereich mit Theke rechts

Exposé - Galerie



Küche mit Theke



Blick vom Essbereich in Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Blick in Wohnbereich



Kochstelle Induktion u. Gas

Exposé - Galerie

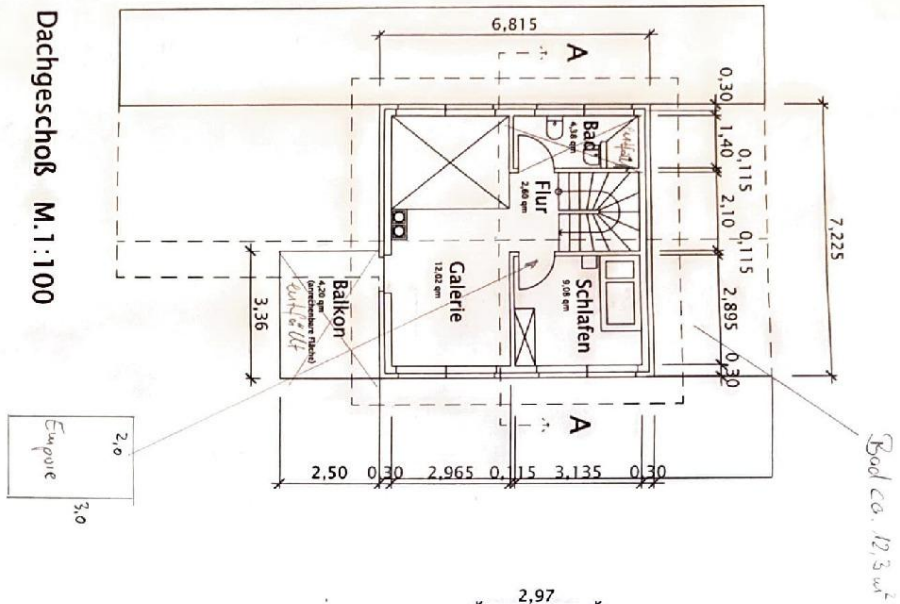


Badezimmer EG mit Badewanne

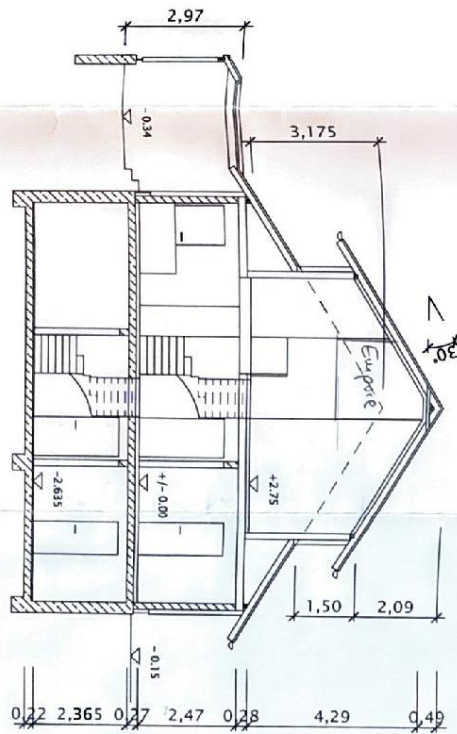


begehbbare Dusche im EG

Exposé - Grundrisse



Schnitt A-A M.1:100



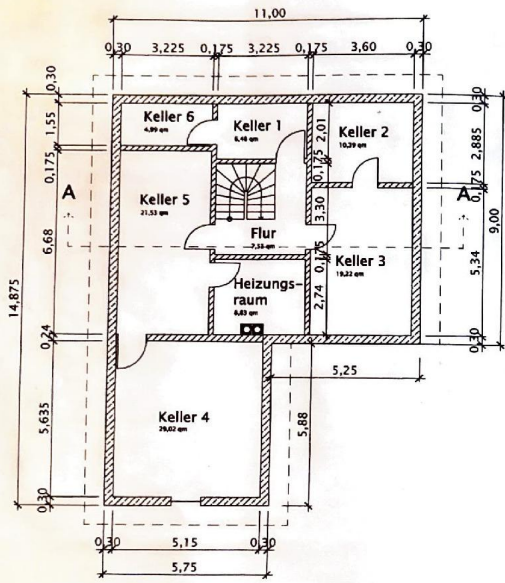
FRIEDRICH KLEINE
BAUUNTERNEHMEN GmbH

DACHGESCHOSS U. SCHNITT A-A M.1:100

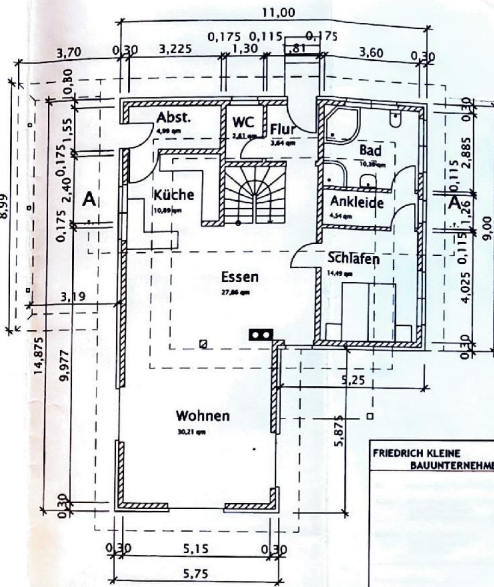
Der Architekt: *I. A. Völz*

Der Zeichner: *I. A. Völz*

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß M.1:100



Erdgeschoß M.1:100

FRIEDRICH KLEINE
BAUUNTERNEHMEN GmbH

Keller- u. Erdgeschoss M.1:100

Der Bauherr: Der Architekt:

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

Das angebotene Haus hat eine Gebäudenutzfläche von insgesamt 325 m² und wurde Ende 2009 auf einem Eckgrundstück mit 655 m² in der Einbecker Nordstadt fertiggestellt. Zu Fuß ist man in 15 Minuten im Stadtzentrum. Schulen, Sporteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen sind ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die besondere Bauform und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Objekt einzigartig. In Zusammenarbeit mit einem Architekten und Bauingenieur haben sich die Bauherren hier einen Traum verwirklicht und bei der Auswahl aller Materialien auf Qualität geachtet. So sind alle Wände des Hauses innen verputzt bzw. im Obergeschoss gespachtelt und gestrichen. Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen in den Nassbereichen, hochwertigem Parkett und Laminat in allen anderen Räumen.

Die Kellerräume haben mit 2,40 m volle Geschosshöhe. Der Keller selbst ist mit WU-Beton gegossen und als weiße Wanne ausgebildet. Die Wandstärke beträgt 30 cm, zusätzlich sind diese von außen mit Schwarzanstrich abgedichtet und 10 cm Styrodur-Platten gedämmt. Hierdurch hat man in den Kellerräumen das ganze Jahr über ein gleichbleibendes, angenehmes Raumklima.

Im Keller befindet sich ein Badezimmer mit WC, Dusche und Badewanne. Dazu drei weitere Räume von 19 bis knapp 30 m² Grundfläche, eine Waschküche mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner, sowie der Heizungsraum. Alle Räume, bis auf den Heizungsraum haben mindestens 1 Fenster und somit Tageslicht.

Durch die Eingangstür kommt man in einen kleinen Windfang, von dem man nach rechts in ein Gäste-WC gelangt. Geradeaus kommt man in den ca. 70 m² großen Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Hinter der Küche befindet sich eine ca. 5 m² große Vorratskammer mit einer Seitentür nach draußen. Durch diese Seitentür gelangt man zum offenen Brennholzschippen, der sich an der Westseite des Gebäudes anschließt und zur 2. Auffahrt des Grundstücks. Einkäufe lassen sich hier auf kürzestem Weg in das Haus bringen.

Der Wohn-/Essbereich besticht alleine durch seine Größe, aber auch die Deckenhöhe von über 5 Metern und dem Deckenausschnitt über dem Essbereich, der den Blick zur oberen Galerie ermöglicht. Ein weiteres Highlight ist die Holzdecke im Wohnbereich mit direkter und indirekter Beleuchtung.

Vom Essbereich gelangt man außerdem in das Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und angrenzendem Badezimmer mit begehbare Dusche, Badewanne und WC. Somit erreicht man alle Hauptbereiche des täglichen Lebens ebenerdig. Dies war den Planern wichtig.

Über das offene Treppenhaus gelangt man über eine gegossene und mit hochwertigem Granit belegte Treppe in den Wohnkeller, sowie über eine Holztreppe in das Obergeschoss.

Vom oberen Treppenabsatz der Holztreppe kann man durch die offene Bauweise in den kompletten Wohn-/Essbereich und teilweise in die offene Küche blicken.

Die Statik des Hauses ist so ausgelegt, dass der Deckenausschnitt über dem Essbereich mit einer Holzdecke geschlossen werden könnte. So wäre es möglich, den Wohnraum von insgesamt ca. 60 m² im Obergeschoss um mehr als 10% zu erweitern. Bei den Geschossdecken handelt es sich um Fertigteildecken aus Beton.

Im Obergeschoss befindet sich neben der offenen Galerie ein weiteres Zimmer mit einer zusätzlich eingezogenen Holzdecke über dem Treppenhaus. Über eine Holztreppe in diesem Raum gelangt man auf weitere 6 m² Wohnraum – zum Beispiel für ein Hochbett.

Hinter dem Zimmer befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und WC. Zusätzlicher Stauraum wurde im Kniestock an der Westseite geschaffen. Zurzeit lagern hier Ersatzfliesen, Dachpfannen und Laminat, um im gesamten Gebäude defekte Bodenbeläge mit den Originalbaustoffen auszutauschen.

Alle Fenster im Haus sind mit Dreifachverglasung ausgestattet. Im Erdgeschoss haben alle Fenster Außen-Jalousien. Weiterhin sind alle Räume im Erdgeschoss – ausgenommen Gäste-WC und Vorratskammer mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die restlichen Räume werden mit Wandheizkörpern beheizt.

Als Wärmeerzeuger dient eine Luft-Wärmepumpe der fa. MHG mit 11 kW Leistung und ein gemauerter, wassergeführter Grundofen. Dieser kann mit Holzscheiten bis 45 cm Länge beheizt werden und ist zusätzlich mit einem nachgeschalteten Kaminzug ausgestattet. Der Ofen verfügt über eine elektrische Abbrand-Automatik und einer automatischen Steuerung. Die Gesamtheizleistung des Ofens beträgt 18 kW, wobei 9 kW direkt in die Umgebung und 9 kW über die Wassertasche in den im Keller befindlichen 1.000 Liter Pufferspeicher abgegeben werden. Zusätzlich im Keller ist ein Trinkwasserspeicher mit 240 Litern verbaut. Im Haus ist die Warmwasserverteilung über eine Ringleitung gelöst. Dies bedeutet, dass man an allen Mischbatterien im Haus innerhalb weniger Sekunden heißes Wasser zur Verfügung hat.

Alle Stromleitungen und die Leitungen des hauseigenen LAN-Netzwerks sind ausnahmslos in Leerrohren bzw. Kabelkanälen und Schächten verlegt. Dadurch sind eine spätere Änderung und die Verlegung weiterer Leitungen einfach und unkompliziert. Das Netzwerk kann auch zur Steuerung der Haustechnik verwendet werden.

Die nachträgliche Installation einer Photovoltaik-Anlage oder Solar-Thermie auf dem Dach wäre durch die Nutzung der vorhandenen Schächte sehr einfach.

Der liebevoll angelegte Garten mit überschaubarem Rasenanteil ist nach Süden ausgerichtet. Diesen erreicht man entweder vom Wohnbereich über die ca. 35 m² Holzterrasse aus Bangkirai-Holz oder durch den Kellerausgang an der Südseite des Hauses. Im Sommer ist die Terrasse vom Fußweg aus, der komplett an der Ostseite des Grundstücks verläuft, kaum einsehbar. Ebenfalls an der östlichen Gebäudeseite schließt direkt an das Haus ein Carport mit abschließbarem Fahrradschuppen an. Daneben gibt es einen weiteren PKW-Stellplatz. Einfahrt, Stellplätze und Schuppen sind gepflastert.

Im südlichen Bereich des Gartens mit leichter Hanglage wurde 2020 ein Freisitz angelegt. Hier kann man die Abendsonne bis zum Sonnenuntergang genießen.

An der westlichen Gebäudeseite erreicht man über den Garten einen ca. 20 m² großen Geräteschuppen, der 2024 gebaut wurde. Hier ist reichlich Platz für Gartengeräte und -möbel. Im Schuppen befindet sich außerdem ein Hauswasserwerk. Eine Wasserleitung ist bis zur Terrasse der Südseite des Gebäudes verlegt. Der Regenrückhaltebehälter wurde beim Bau des Hauses größer als gefordert gewählt und gewährt so einen Regenwasserpuffer von mehr als 1.500 Litern, die für die Versorgung des Gartens genutzt werden können. Alle Dachrinnen sind in Kupfer ausgeführt.

Das Grundstück schließt lediglich im Westen an ein Nachbargrundstück an. Östlich und südlich des Grundstücks befinden sich keine unmittelbaren Nachbargrundstücke. Da sich an der Nordseite der Grundstücksgrenze die öffentliche Straße befindet, besteht im Winter keine Räumspflicht von Gehwegen.

Der Garten ist sehr liebevoll, jedoch möglichst pflegeleicht angelegt. Die bepflanzten Beete sind zum Teil mit Rindenmulch, zum anderen Teil mit wasserdurchlässigen Lavasteinen gegen übermäßigen

Unkrautwuchs gesichert. Beim größten Teil der Bepflanzung wurde großen Wert auf Bienen- und insektenfreundliche Gewächse gelegt.

Direkt an der Terrasse und der Natursteintreppe zum Garten befindet sich ein kleiner Teich mit Wasserfall.

Die eingebaute Küche mit Induktionskochfeld (2024), selbstreinigendem Backofen (2024), Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank ist im Kaufpreis enthalten. Die starke Abluft-Dunsthaube gewährleistet beim Kochen, dass keine Gerüche übermäßig in den Wohnbereich ziehen.

Auch bei der offenen Küche mit gemauertem und beleuchtetem Tresen wäre die räumliche Abtrennung zum Wohn-/Essbereich nachträglich relativ einfach zu realisieren.

Die Übernahme diverser Einrichtungsgestände wie Beleuchtung, Rollos, Plissee-Anlagen und Badmöbel ist verhandelbar.

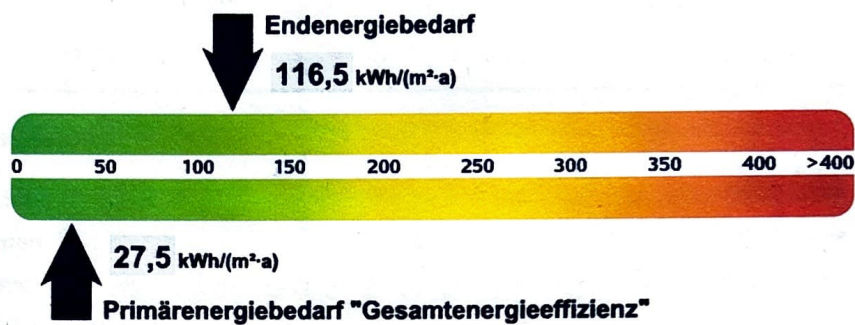
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

freiwillige Aushangseite bedarfsbasierter Energieausweis



Gültig bis: 20.10.2018

Energiebedarf



CO₂-Emissionen 3,5 [kg/(m²-a)]

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude / bis 3 Vollgeschosse				
Straße, Haus-Nr.	Alred-Nobel-Ring 14				
PLZ, Ort	37574 Einbeck				
Gebäudeteil	Haus	Gebäudefoto (freiwillig)			
Baujahr Gebäude	2008				
Baujahr Anlagentechnik	2008				
Anzahl Wohnungen	1				
Gebäudenutzfläche (A _N)	317 m ²				
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf			<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Aussteller
Dipl.-Ing., MSc. Jan Weißferdt
Ingenieurbüro Jan Weißferdt
Gaußstr. 6
37603 Holzminden

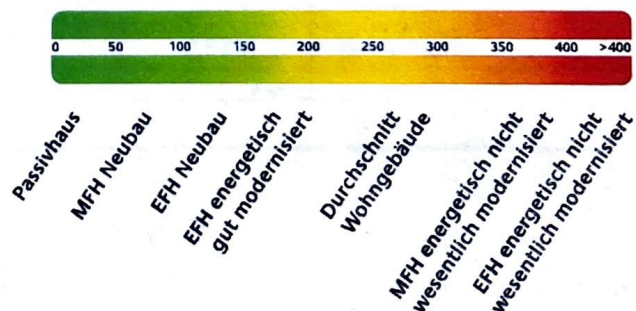


20.10.2008

Datum

Unterschrift des Ausstellers

Vergleichswerte Endenergiebedarf



EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser