

Exposé

Einfamilienhaus in Hameln

Bieterverfahren großzügiges Haus in Hameln-Wangelist



Objekt-Nr. **OM-316800**

Einfamilienhaus

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:
Mauricio Breitstadt

Riepenstraße 7
31789 Hameln
Hessen
Deutschland

Baujahr	1936	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	837,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	246,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser liebevoll gepflegtes Haus, das 1936 erbaut wurde und trotzdem einer Sanierung bedarf. Es hat eine Nutzfläche von 246 m², die sich auf drei Etagen verteilt. Insgesamt gibt es 7 Zimmer, und es steht auf einem schönen Grundstück von 837 m². Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus, das aktuell durch ein offenes Treppenhaus miteinander verbunden ist. Mit einigen Umbauten könnte es jedoch in zwei separate Wohneinheiten umgewandelt werden, ideal für eine große Familie oder für zwei Generationen.

Das Haus bietet viele Möglichkeiten: Es gibt eine Garage, ein kleines Gartenhaus, einen Schuppen und einen idyllischen Teich im Garten, perfekt für entspannte Stunden im Freien. Der Dachboden und der Keller bieten viel Stauraum. Eine Einbauküche ist vorhanden.

Ein Energieausweis liegt vor, die Energieeffizienzklasse des Hauses ist H. Für Familien, die eine sanierungsbedürftige Immobilie suchen, gibt es Fördermöglichkeiten von der KfW-Bank im Auftrag der Bundesregierung. Weitere Infos dazu findet ihr hier: [KfW fördert Kauf sanierungsbedürftiger Wohnimmobilien. https://www.kfw.de/%C3%9Cber-die-KfW/Newsroom/Aktuelles/Pressemitteilungen-Details_820928.html](https://www.kfw.de/%C3%9Cber-die-KfW/Newsroom/Aktuelles/Pressemitteilungen-Details_820928.html)

Sanierungen

Im Laufe der Jahre wurden im Haus zahlreiche Sanierungen und Modernisierungen vorgenommen, um die Bausubstanz zu erhalten und den Wohnkomfort zu steigern:

Anbauten und Heizsystem: In den 60er Jahren erfolgten mehrere Erweiterungen, darunter der Bau der Bäder, Balkone und die Verlängerung des unteren Wohnzimmers. Zu dieser Zeit wurde auch eine Zentralheizung für das gesamte Haus installiert. Bis 1999 wurde mit einer Ölheizung geheizt, seitdem sorgt eine Gasheizung für Wärme. Einige Heizkörper wurden später erneuert.

Garage: Die Garage wurde Anfang der 70er Jahre erbaut.

Elektrik: Die Elektrik im gesamten Haus (Kabel, Steckdosen etc.) wurde nach und nach erneuert, größtenteils im Zuge des Umbaus in den 60er Jahren.

Fenster: Die Fenster wurden in den späten 70er Jahren ersetzt. Es handelt sich um Doppelglasfenster, wobei die Fenster auf der Südseite zusätzlich über Schallschutz verfügen.

Dachpflege: Das Dach wurde regelmäßig gewartet. Die Dachpfannen, allesamt hochwertige Originalpfannen, wurden mit Mörtel unterstrichen, und defekte Pfannen wurden bei Bedarf ausgetauscht.

Wasser- und Abwasserleitungen: Im Rahmen des Anbaus in den späten 60er Jahren wurden im ganzen Haus neue Wasser- und Abwasserrohre verlegt.

Fassade und Dämmung: In den 80er Jahren wurde die Fassade gestrichen und in zwei Räumen des Dachgeschosses eine Wärmedämmung eingebaut. Der restliche Dachboden wurde in den 2000er Jahren nachträglich gedämmt.

Pflege und Erhalt: Das Haus wurde stets gut gepflegt, und kleinere Schäden wurden sofort behoben, was die Bausubstanz in einem sehr guten Zustand gehalten hat.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Die Lage ist ebenfalls ein großes Plus: Das Haus liegt in einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit direkter Nähe zum Wald, ideal für Erholung und Spaziergänge. Einkaufsmöglichkeiten wie das Marktkauf-Einkaufszentrum sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem ist die Innenstadt von Hameln schnell erreichbar, was die Lage sowohl für Familien als auch Pendler sehr attraktiv macht.

Infrastruktur:
Apotheke, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	403,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

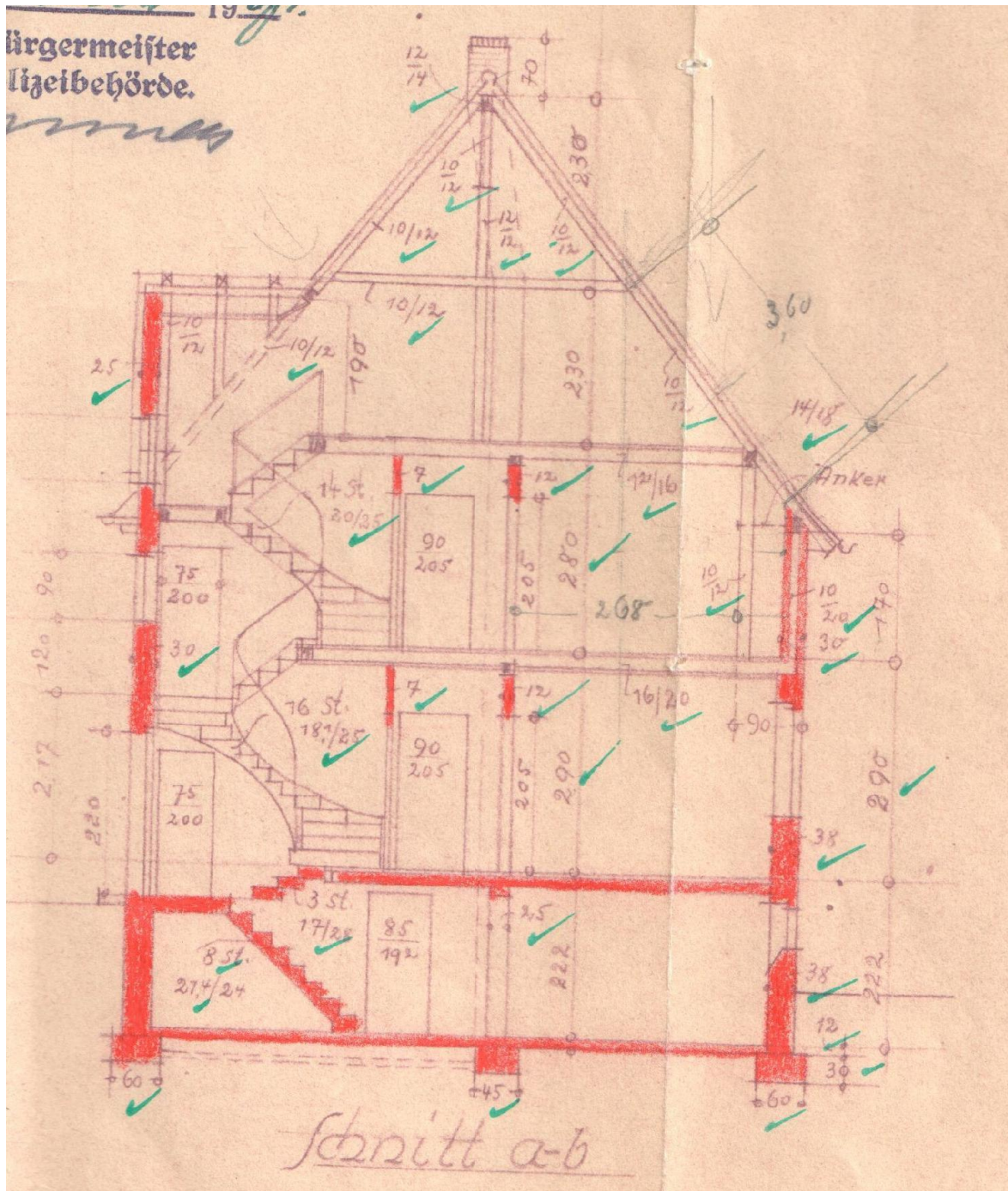


Exposé - Grundrisse

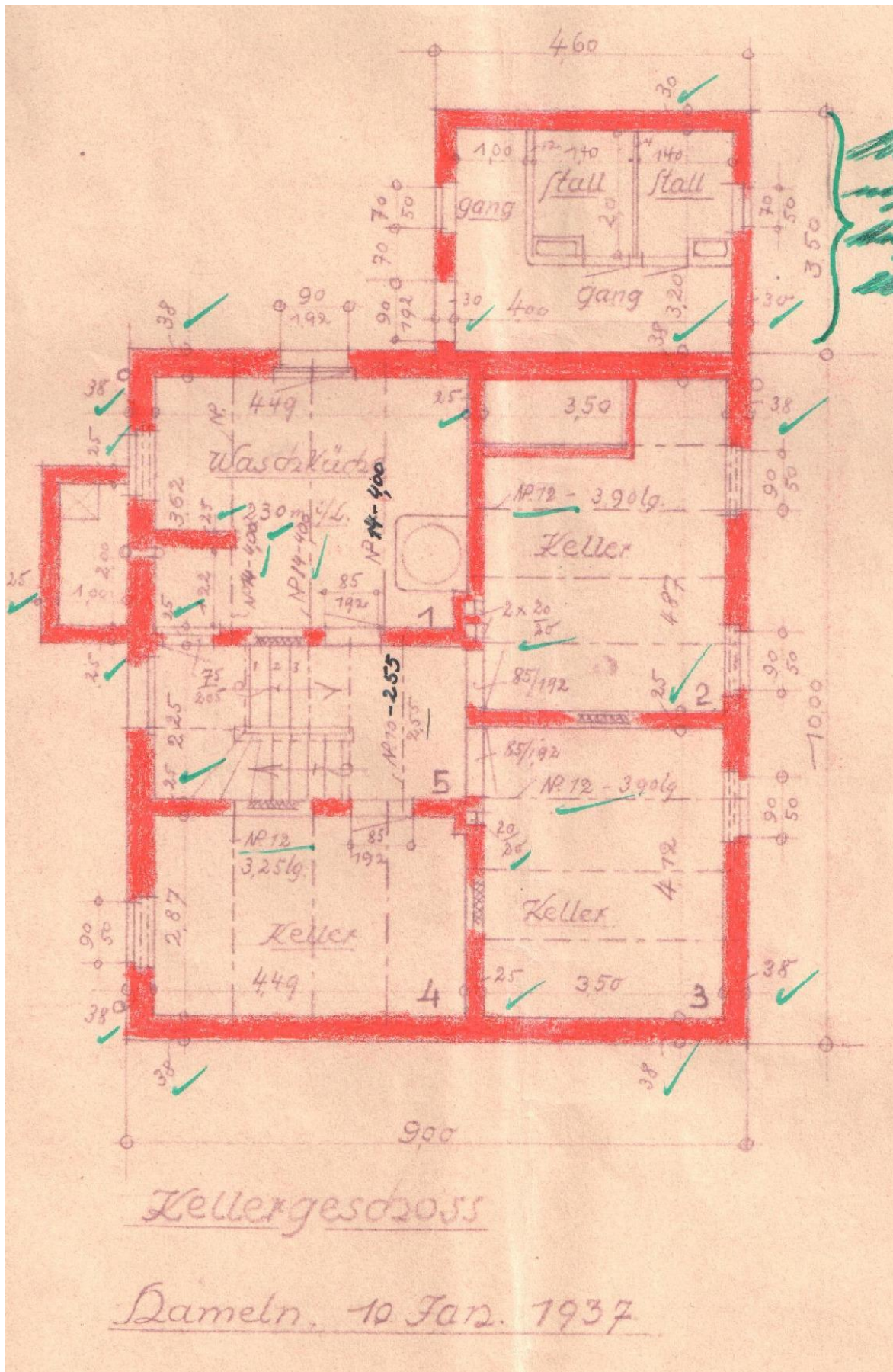
Vor den Erweiterungen 1964 und 1968

- 1. Seitenansicht**
- 2. Keller**
- 3. Erdgeschoss**
- 4. Obergeschoss**
- 5. Dachgeschoss (kein Plan vorhanden)**

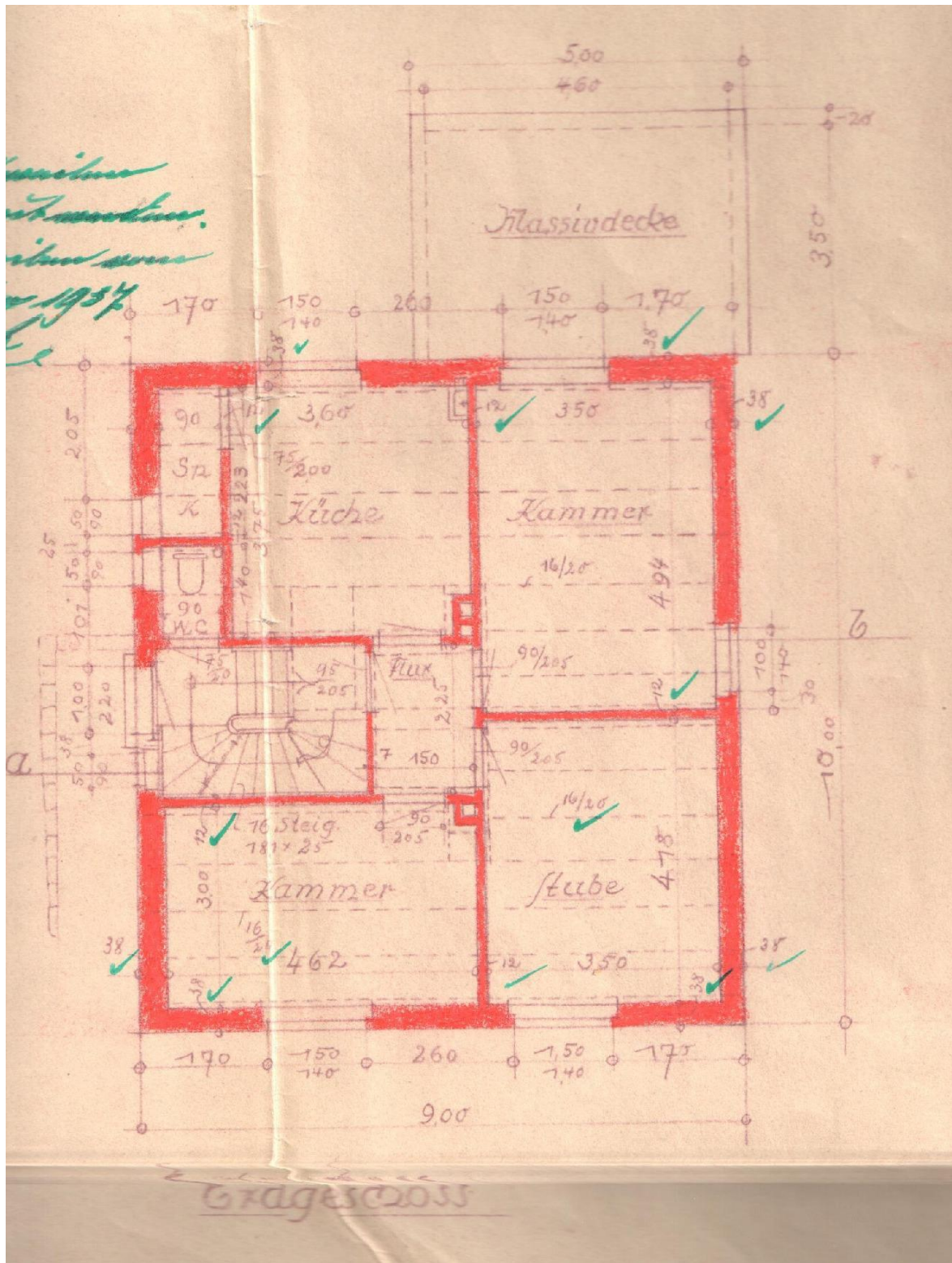
Exposé - Grundrisse



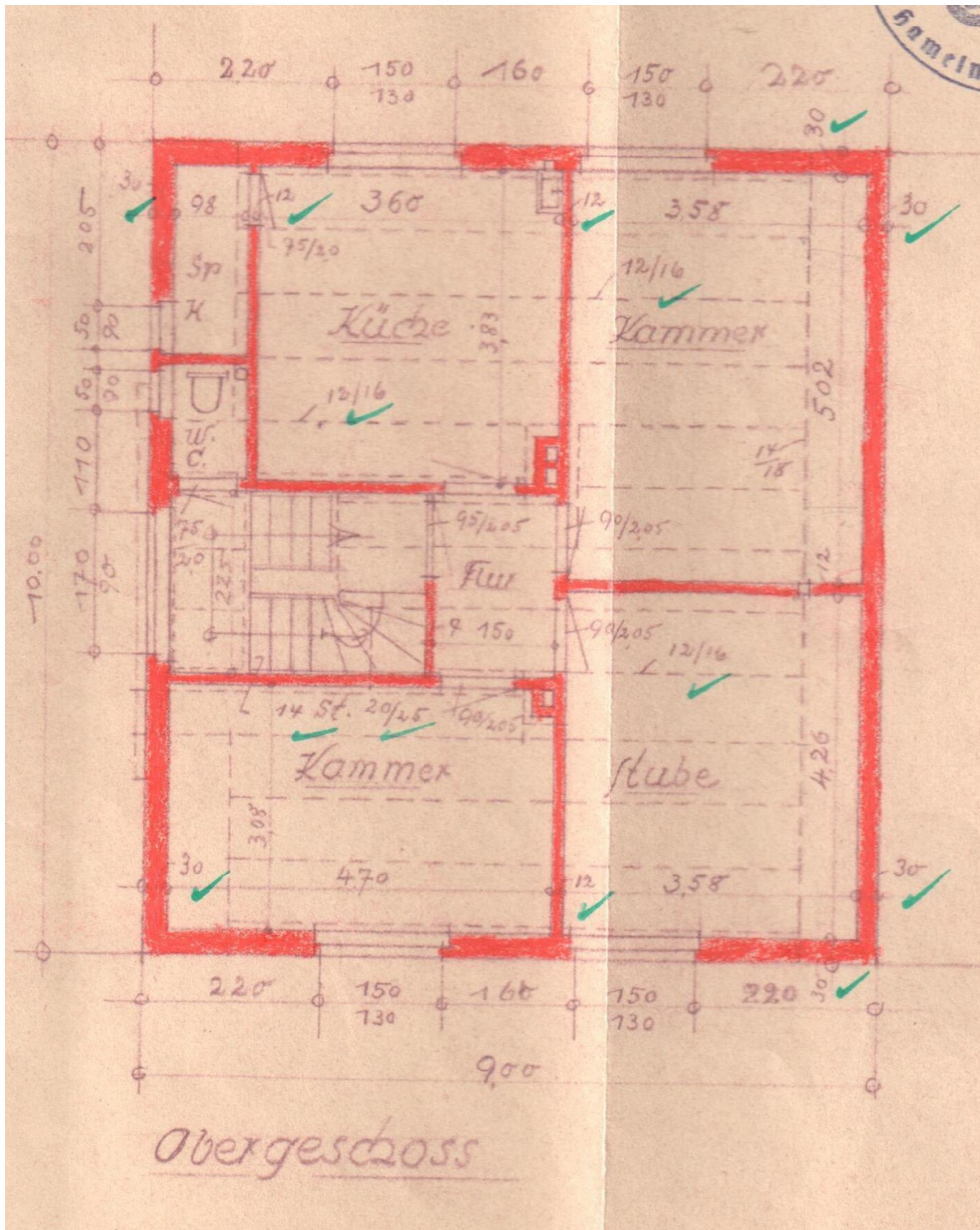
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

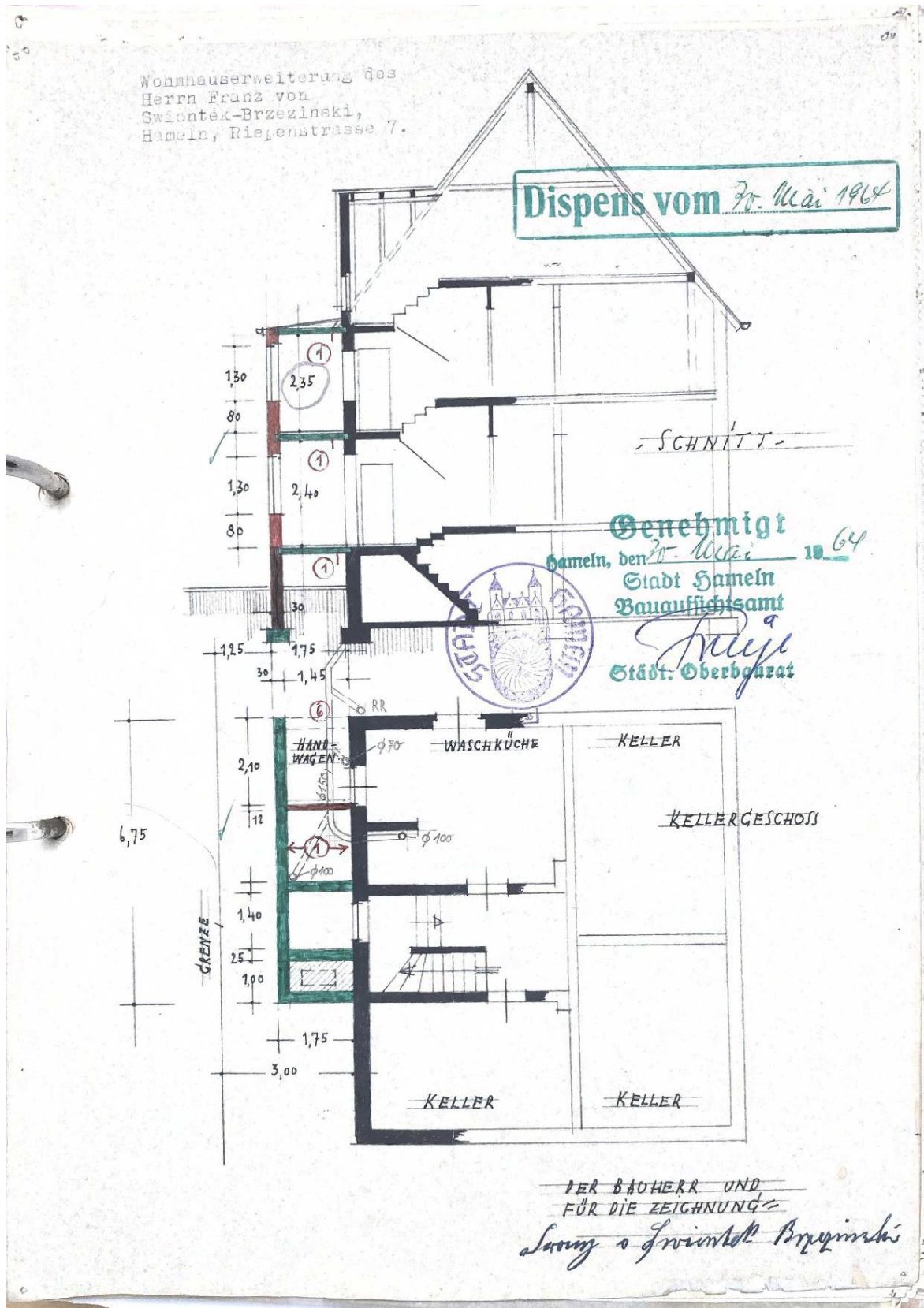
Erweiterungen 1964

„Badezimmer“

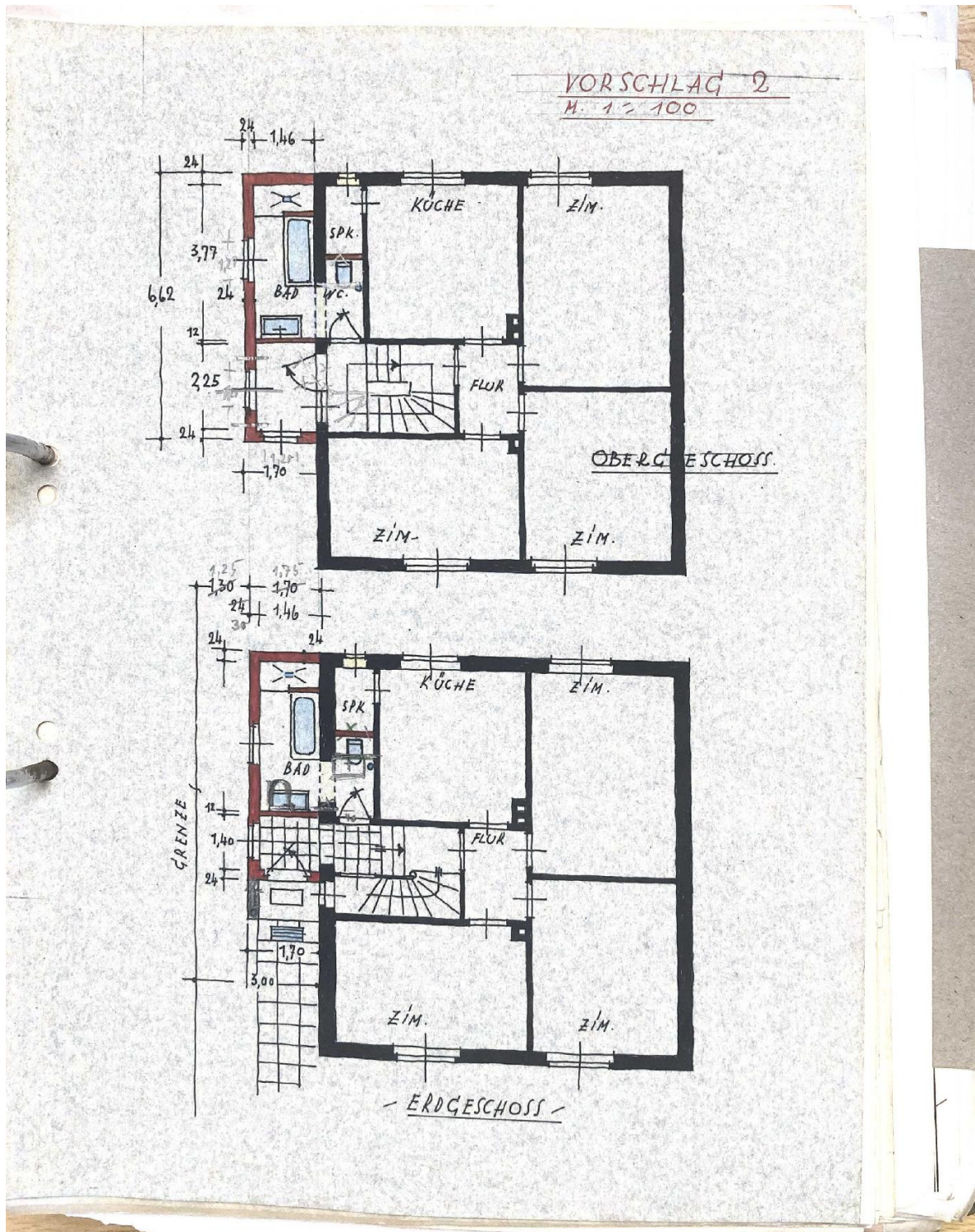
1. Seitenansicht

2. Grundriss Erd- und Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



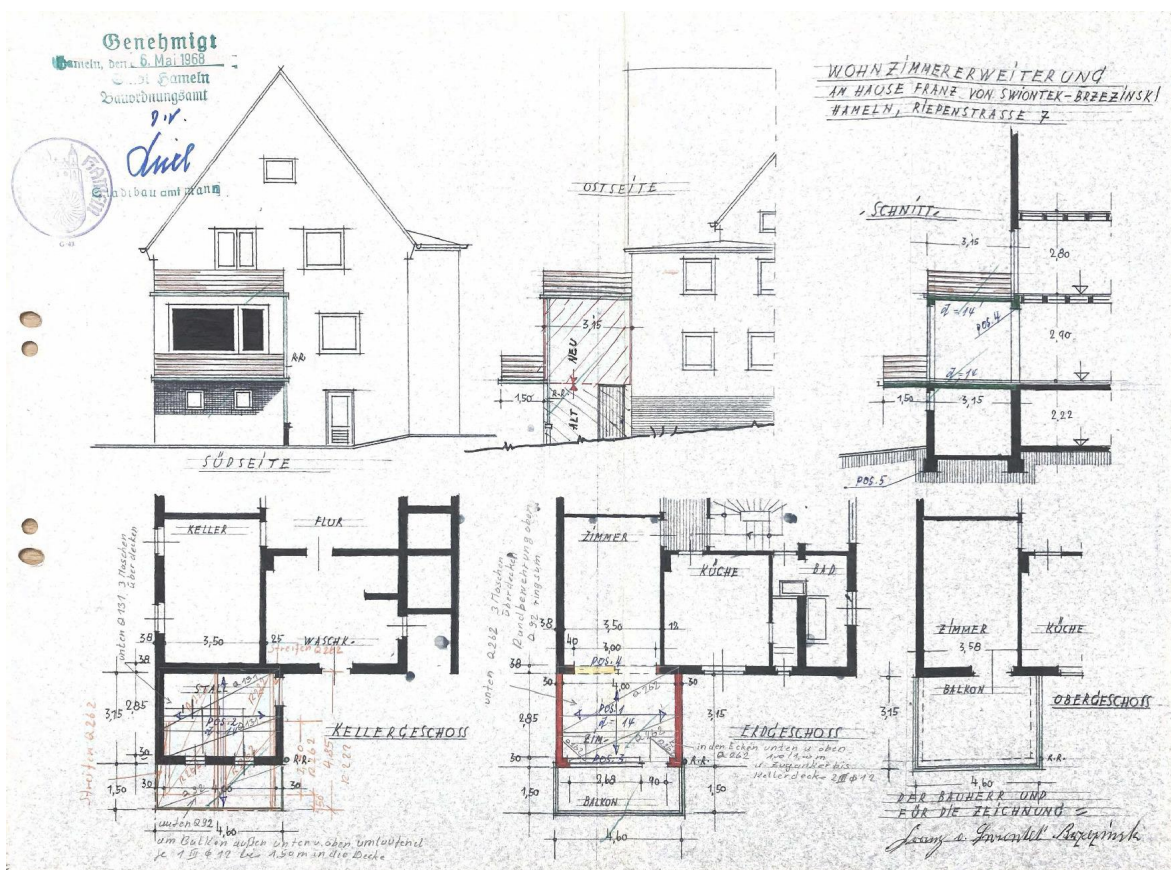
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Erweiterungen 1964
„Wohnzimmer“

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Flurkarte mit aktueller Bebauung

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 20.06.2034

Registriernummer: NI-2024-005173771

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Riepenstraße 7 31789 Hameln		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1936		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1999 Gas-Niederdruckkessel		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	245,9 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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.

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

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Christopher Koch
Schornsteinfegermeister u. Gebäudeenergieberater im Handwerk
Brullser Straße 25
31848 Bad Münder

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 21.06.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabezeit

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005173771

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent (m²·a)



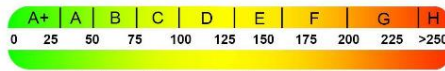
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energeträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, 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 gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder KÜHpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2024-005173771

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	Keller	Dämmung 12 cm WLS 032	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wände	Dämmung 16 cm WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Christopher Koch, Schornsteinfegermeister u. Gebäudeenergieberater im Handwerk
Brulser Straße 25, 31848 Bad Münder

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises