

Exposé

Villa in Bad Sachsa

Günstige Villa mit viel Wohnraum in dem begehrten Harzstädtchen Bad Sachsa



Objekt-Nr. OM-320298

Villa

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Ramona Schmidt

Otto-Kaiserweg
37441 Bad Sachsa
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.200,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	15,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	390,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Haus muss man sich anschauen, meist ist die Vorstellung eine andere. Die untere Etage wurde als Anwaltsbüro genutzt, kann mit ein Erneuerungen wie Badezimmer etc zur Wohnung umgebaut werden. Eigener Eingang, kann also seperat bewohnt werden wie auch eine kleinere 1 Zimmer umgerüstet werden zu einer 120qm Wohnung umgerüstet werden. Hat eine Riesenterrasse und zusätzlichen Balkon. Kann aber auch alles zusammen bewohnt werden. Ideal auch für eine große Familie, die gern auf "großem Fuß" lebt. Melden und Besichtigung ausmachen

Ausstattung

Großzügige Räume, von jedem Raum geht ein großer Balkon ab, sonnige Lage. Nicht jeder kann sich diese schöne, neuere Immobilie leisten. Die Badezimmer sind neuwertig im Jahr 2000 erneuert. Es gibt morgens kein Streit, was sehr angenehm ist

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Eine liebevolle Immobilie, wo man auch selber noch Hand anlegen kann, aber nicht muß.

Lage

Eine Straße, die von den "oberen" 10000 bewohnt wird obwohl das Städtchen nur insgesamt 8000 Einwohner hat. Aber umsomehr Touristen. Keine Angst, hier wird nicht wegen der vielen Gäste gestreikt. Die werden hier noch " hofiert" und gern gesehen. Die Stadt bereitet sich auf noch mehr Gäste vor. Das Rowi ist ein großer Anziehungspunkt um gut betuchte Gäste in die Stadt zu holen. Auch der einzige Berg von Bad Sachsa "Ravensberg und die Baude" dazu gewinnt immer mehr an Präsenz. Das älteste Märchenland von Deutschland wird gerade wieder mit neuem Leben erfüllt. Wenn das keine Gründe sind, eine hochwertige Immobilie im Südharz zu erwerben. Die bekannte Unistadt Göttingen ist nur 50km entfernt. Kultur pur, wie auch Nordhausen , mit seinen vielen Kulturzentren und seinem Theater und Schloßtheater in Sandetshausen. Alles nur 25 km entfernt

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

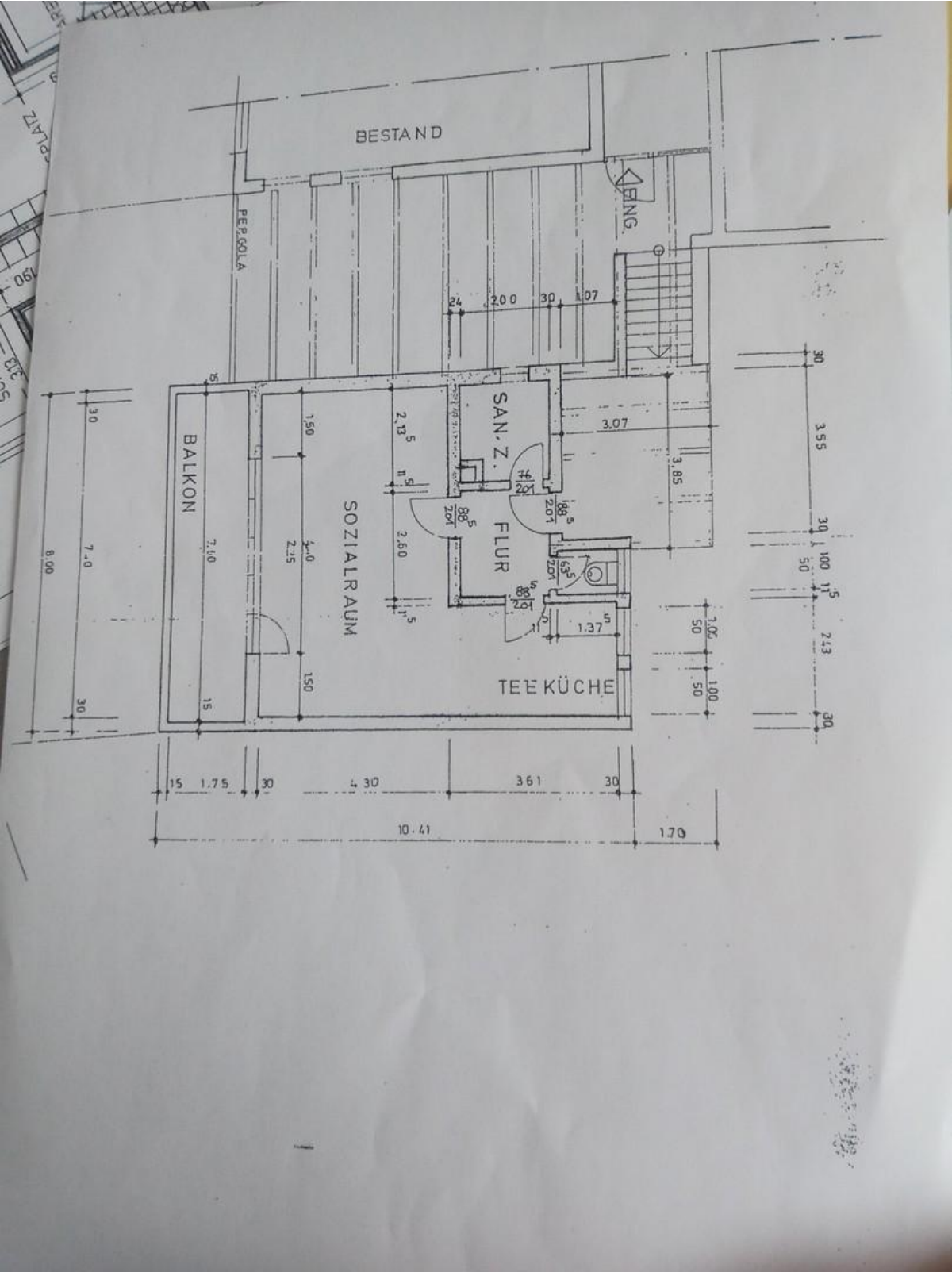
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

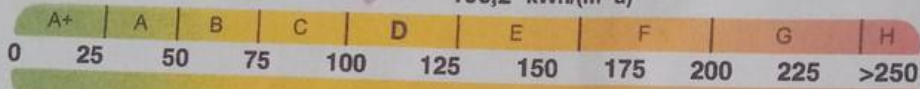
Registriernummer: NI-2023-004584310

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 25,92 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
106,2 kWh/(m²·a)



117,8 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

106,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

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

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 18 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 18 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

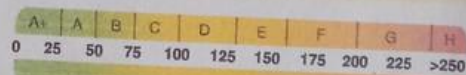
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Vergleichswerte Endenergie⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
auf modernisiert
Wohngebäudebestand
Durchschnitt
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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 Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

