

# Exposé

## Bungalow in Bardowick

### Bungalow mit Glasanbau nutzbar als Büro, privat oder Gewerbeeinheit



Objekt-Nr. OM-320936

### Bungalow

Verkauf: **865.000 €**

Ansprechpartner:  
Elfert

Bahnhofstraße 7  
21357 Bardowick  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.163,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser besondere Architekten Bungalow beeindruckt mit seiner großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnfläche von ca. 250 qm auf einem großzügigem Eigentumsgrundstück von ca. 1163 qm mit Garten und 6 Parkplätzen.

Der Holzständerbau des Bungalows verbindet architektonische Raffinesse mit zeitlosem, barrierefreien und behindertengerechten Wohnkomfort. das ursprüngliche Haus wurde 1973 gebaut.

Eine stillvolle Modernisierung/Sanierung erfolgte seit 2016, zeitgleich mit dem Anbau des Glaskubus ans Wohnhaus. Der elegante Wohn- und Essbereich mit einem elegantem Kaminofen, offener einladende Tischlerküche. Die moderne Einbauküche verfügt über hochwertige Einbaugeräte, nebst einem schwarzen Side by Side Kühlschranks. Die hochwertige Arbeitsfläche sind aus edler Volleiche hergestellt und lässt den großen Küchentresen als Eyecatcher erstrahlen. Designerheizkörper und farbige Fensterrahmen innen runden das gesamte Bild ab. Der Flur, der in die hinteren Zimmer führt sorgt mit großzügigen Glaselementen für ein einmaliges Raumgefühl. Die drei Zimmer sind alle geöffnet, was ohne großen Aufwand wieder rückbaubar ist und auf Wunsch durch uns ausgeführt wird. Ein Klimasplittgerät für den hinteren Wohnraum sorgt für weiteren Komfort.

In dem angrenzende Masterbadezimmer finden Sie für entspannte Stunden einen Whirlpool, eine stilvolle Ganzglas-Sauna, eine großzügige Walk-In-Dusche, Toilette und einen modernen Waschtisch mit div. Tischlermöbeln.

Das zweite Duschbad im Eingangsbereich mit einem Designerstandwaschbecken bietet Ihnen und Ihren Gästen zusätzlichen Komfort.

Der Eingangsbereich mit seiner 2,5 m hohen Glastür lässt den Flur erstrahlen und führt direkt zur separaten Garderobe mit Einbauschränken, die geschickt die Waschmaschine und Trockner verbergen.

Der Winkelbungalow aus dem Jahre 1973 wurde im Jahr 2017/ 2020 bis 2024 aufwändig und hochwertig saniert. ( Erneuerung der Elektrik, Wasserleitung, dreifachverglaste Fenster in RAL 7016, Gasheizung, Parket, durchgehender Fliesenboden, Badezimmer, Außenjalousien in Schlafbereich, Dachdämmung, Photovoltaik mit Speicher, Stehpfalzdach, Vorwerkteppichboden, alle Fenster sind mit MHZ Wabenplissees versehen, hochwertige Ausstattung...

Der liebevoll angelegte Garten bietet Raum für vielerlei Möglichkeiten. Genießen Sie die Zeit auf der an das Wohnzimmergroßen angrenzenden Terrasse , die halb überdacht ist und von einer 5 m langen, beleuchteten Markise zusätzlich beschattet werden kann. Zwei Außenventilatoren kühlen die Terrasse im Sommer ab...Der Garten ist stillvoll beleuchtet und lädt zu entspannten Grillabendende ein. Für weiteren Stauraum finden Sie eine großzügige 30 qm Garage vor mit einem elektrischen Rollltor und einer Wallbox. Der Speicher der Photovoltaikanlage und die Gasheizung haben hier auch genügend Platz gefunden. Die Garage bietet noch einen separaten Zugang zur anderen Gartenseite und einen direkten Zugang zu einem 80 qm großen Glaskubus, welcher bei uns als Ausstellungsräumlichkeiten benutzt worden ist, da wir selbstständig sind. Der Vorteil dieser Immobilie ist, die gewerbliche als auch private Nutzung zu vereinen. Als alleinige private Nutzung bietet dieser Anbau alle erdenklichen Gestaltungsfreiräume mit einem Kaminofen und Heizung als zusätzliches Büro, Hobbyraum, Musikzimmer oder Wintergarten...keine Wünsche bleiben unerfüllt. Die hochwertige Alupfostenriegelkonstruktion, die statisch große Fensterflächen mit einer Höhe von 3,50 m realisieren lässt, gibt das Gefühl der Freiheit...Diese stilvolle Immobilie bietet alles, was man sich wünscht und kann nach Absprache auch mit Mobiliar übernommen werden. Lassen Sie Ihren Traum von einem neuen Zuhause, in das Sie sofort einziehen werden wollen, wahr werden und sehen Sie gerne Ihr neues Zuhause an.

## Ausstattung

2 x Kaminofen

Whirlpool

Sauna

Walk- in- Dusche

offene Küche mit großem Tresen

Parket

Fliesenboden

Vorwerkteppichboden

Fensterrahmen innen und außen RAL 7016

HWR separat

2 Bäder

barrierefrei

stufenloser Zugang komplett ums Haus

individuelle Nutzungsmöglichkeit, private Nutzung oder als Mischnutzung Privat und Gewerbe

hochwertige moderne Holzfassade und Stahlsandwichelementen

riesige Glasflächen

Photovoltaik mit Speicher

Wallbox

Gärtnergarten

Kabelanschluß

Glasfaserkabel

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich im attraktiven Ort Bardowick an der Ilmenau, der mit ca. 6200 Einwohnern, mit seinem Dom als Wahrzeichen und der sehr guten Infrastruktur und geografischen Nähe zu Lüneburg und Hamburg zu den TOP-Standorten zählt. In weniger als 10 Autominuten erreichen Sie Lüneburg. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten vom exklusiven Fachhandel bis hin zu Bau- und Discountmärkten stehen in vielfältiger Form zur Verfügung. Zwei Kindergärten, Grund- und Realschule, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Bank, Sparkasse sind im Ort kurzläufig zu erreichen. Einen hohen Freizeitwert erhält Bardowick durch sein Naturbad und sein aktives Sport- u. Vereinswesen. Die sehr gute Anbindung zu der Universitäts- u. Hansestadt Lüneburg und der Metropole Hamburg durch die A39 bzw. durch Bus, Bahn und METRONOM machen die Lage des Objektes z.B. für Berufspendler und Kulturbegeisterte hochinteressant.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Frontansicht



Eingang

# Exposé - Galerie



Flur hinterer Bereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick vom Arbeitszimmer



Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Esszimmer / Eingangsbereich



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Auffahrt

# Exposé - Galerie



Garten



Garage

# Exposé - Galerie



Auffahrt



Seitenansicht Eingang

# Exposé - Galerie



Wohn / Essbereich



Essbereich / Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer / Terrasse

# Exposé - Galerie



Haustür

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Masterbad



Masterbad

# Exposé - Galerie



Sauna



Sauna

# Exposé - Galerie



Whirlpool



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick in die hinteren Zimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gäste Dusche



Gäste Bad

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **26.09.2034**

Registriernummer: NI-2024-005343311

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus mit Gewerbeeinheit		
Adresse	Bahnhofstraße 7 21357 Bardowick		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1973 ,2016		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2019		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	250,0 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E, Holzpellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Biomasse+PV	Verwendung:	Nutzwärme
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	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 (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## 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)

Gebäudeenergieberater (HWK) Andreas Eisenack  
Staatl.gepr. Bautechniker  
Am Klippstein 33  
21407 Deutsch Evern



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **27.09.2024**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

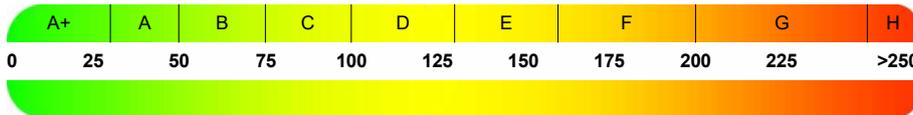
Registriernummer:

NI-2024-005343311

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



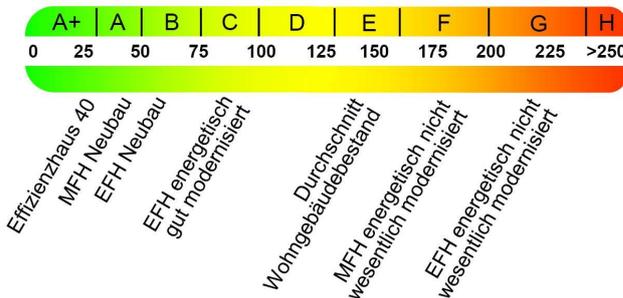
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises