

# Exposé

## Villa in Uslar

### Villa oder familienfreundliches, großzügiges Ein- Zweifamilienhaus mit Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-321895

**Villa**

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Pfeifer  
Telefon: 0178 8413352

37170 Uslar  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	639,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Garagen	2
Zimmer	7,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	203,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf angebotene Ein-/ Zweifamilienhaus mit Villen Charakter zeichnet sich durch seinen sehr gepflegten Objektzustand aus. Das Haus ist sowohl als ein Einfamilienhaus als auch Zweifamilienhaus nutzbar. Ein wahres Raumwunder mit vier Badezimmern, die zur Immobilie gehören.

Von Außen ist es ebenfalls ein Hingucker. Mit bossiertem Kalkklinker und Rundbögen über den Fenstern, seinen schönen liebevoll angelegten Außenanlagen ist das Haus schon etwas Besonderes.

Das Haus wurde 1997 in massiver Bauweise errichtet und weist eine Wohnfläche von ca. 203 m<sup>2</sup> aus. Diese verteilen sich auf zwei Etagen. Weiterhin ist das Haus voll unterkellert und mit einer Doppelgarage versehen. Somit sind umfangreiche Nutzflächen vorhanden. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 639 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie verfügt über drei Etagen, die Ihrer Kreativität und vielen Nutzungskonzepten reichlich Freiraum ermöglicht. Die aktuelle Raumaufteilung sieht zwei separate helle und geräumige drei Zimmer Wohnungen mit 107,34 und 96 m<sup>2</sup> vor. Diese befinden sich im 1. OG und Dachgeschoss. Die großen, teilweise bodentiefen Fenster sind doppelt verglast und mit Außenrolläden ausgestattet. Das Erd-/Kellergeschoss ist teilweise wohnlich ausgebaut. Nicht nur für ein Mehrgenerationenhaus, sondern auch für Freiberufler, Selbstständige oder im Homeoffice Arbeitende, ist das Objekt ebenfalls hervorragend geeignet. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden. Hinter dem Haus haben Sie einen idyllischen Garten, welcher mit Bäumen und Sträuchern verziert ist. Hier haben Sie viele Möglichkeiten um entspannt den Tag ausklingen zu lassen, wie das Gartenhaus, die Balkone oder die Terrasse. Ausblick bis zum Sollingturm inklusive.

Die beiden Wohneinheiten können auf Wunsch ohne Umbau als ein großes Einfamilienhaus genutzt werden. So lassen sich zum Beispiel die Küche und das Wohnzimmer recht einfach zu Schlafräumen umfunktionieren. Somit wären 7 Zimmer auf zwei Ebenen (ohne Berücksichtigung des Dachbodens und des Erdgeschosses) darstellbar. Im Erdgeschoss wären weitere 50 m<sup>2</sup>, die wohnlich ausgebaut sind, nutzbar.

## Ausstattung

Das elegante Haus präsentiert sich in massiver Bauweise mit bossierten Kalksteinklinker. Die Fenster verfügen über Außenjalousien.

Individuelle Ausstattungsmerkmale sind:

- Kamin
- Garten mit Gartenhaus
- Terrasse
- Doppelgarage
- 2 Stellplätze vor der Garage
- 4 Bäder mit Dusche und Badewanne
- Einbauküche
- viele bodentiefe Fenster
- Außenjalousien
- viel Stauraum

Das Haus verfügt über ein Tonziegeldach und bietet im Dachboden zusätzlichen Stauraum.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Die Stadt Uslar liegt im südlichen Weserbergland, im südwestlichen Teil des südniedersächsischen Landkreises Northeim. Das Objekt befindet sich in einer Spitzenlage – sehr ruhig und sonnig – am Ende einer kleinen Sackgasse gelegen. Unverbaubarer Blick.

Die Stadt Uslar verfügt über viele denkmalgeschützte Fachwerkshäuser, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, diverse Dienstleister, ein Rathaus, Kindergärten, Schulen, Kreditinstitute, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken und diverse Freizeitangebote. Erholbare Spazierwege direkt vor der Tür. Wer es sportlich mag, kann mit einigen Vereinen aktiv werden; ob Tennis, Turnen oder Reiten, hier ist für Jeden etwas dabei! Auch die reizvolle Landschaft und idyllische Kulisse mit umliegenden Feldern und Wäldern laden zu erholsamem Spaziergängen ein. In Uslar lässt es sich gut leben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	53,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Flur



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Küche DG

# Exposé - Galerie



Rückseite

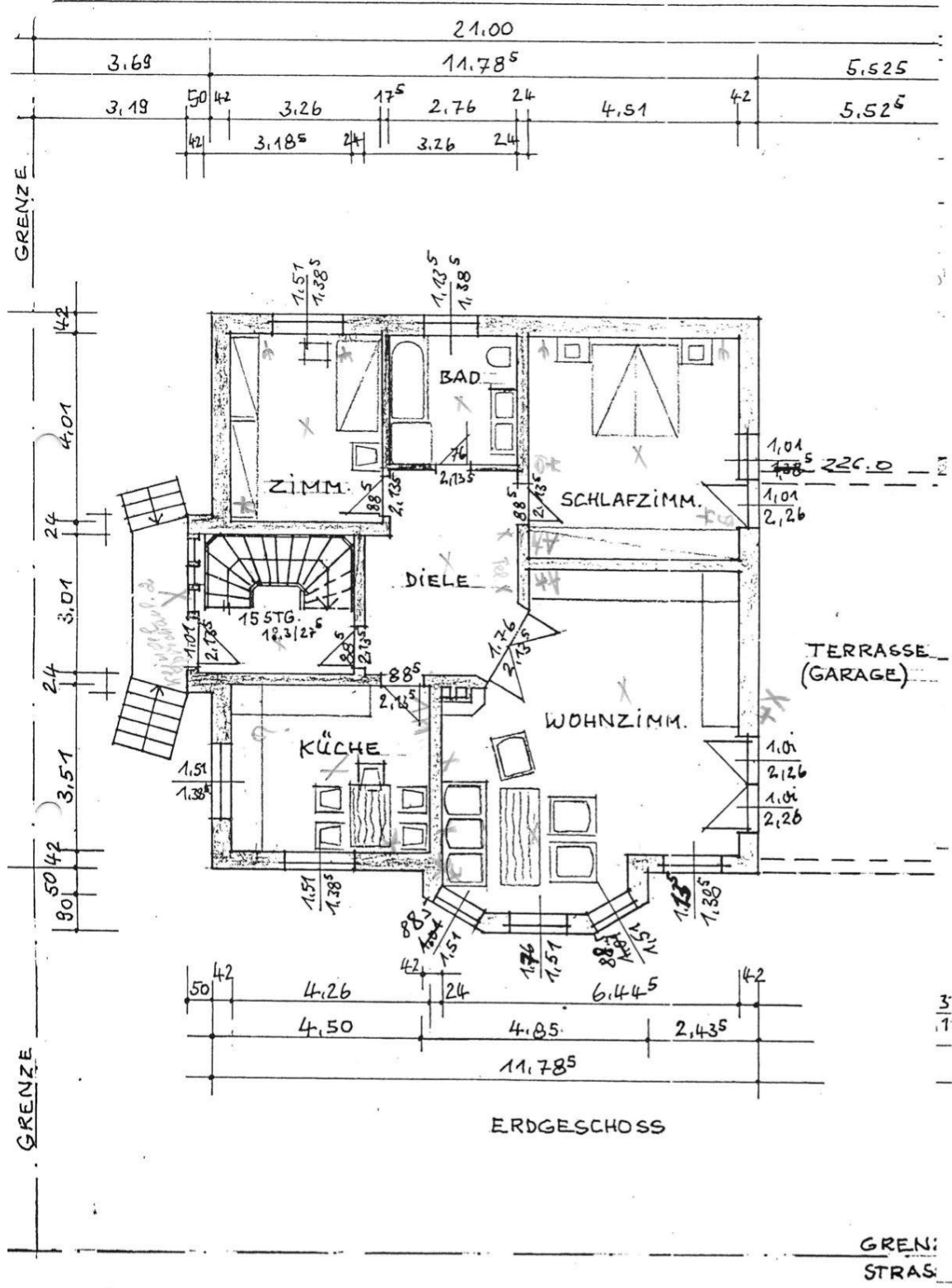


Weitblick

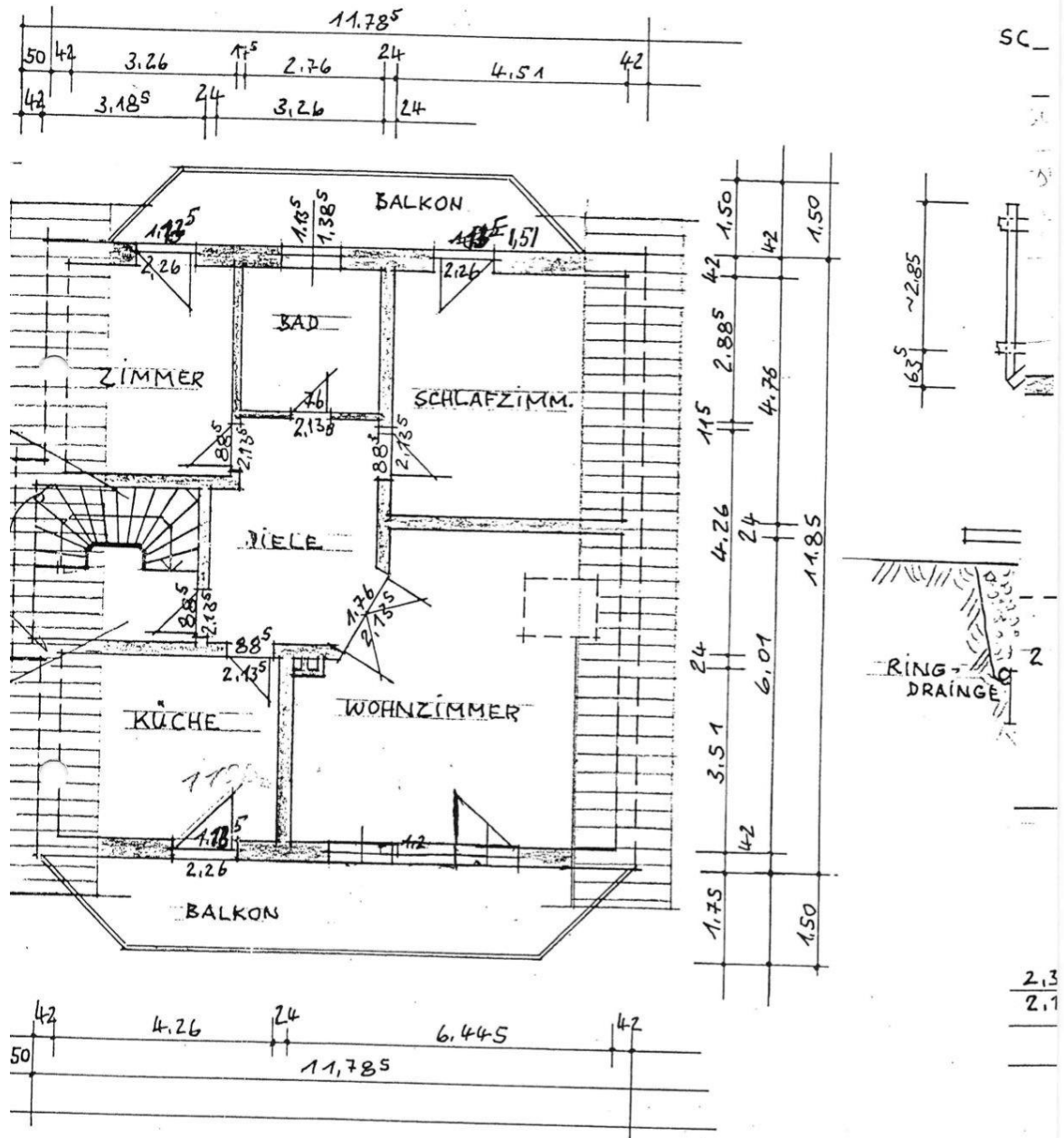




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

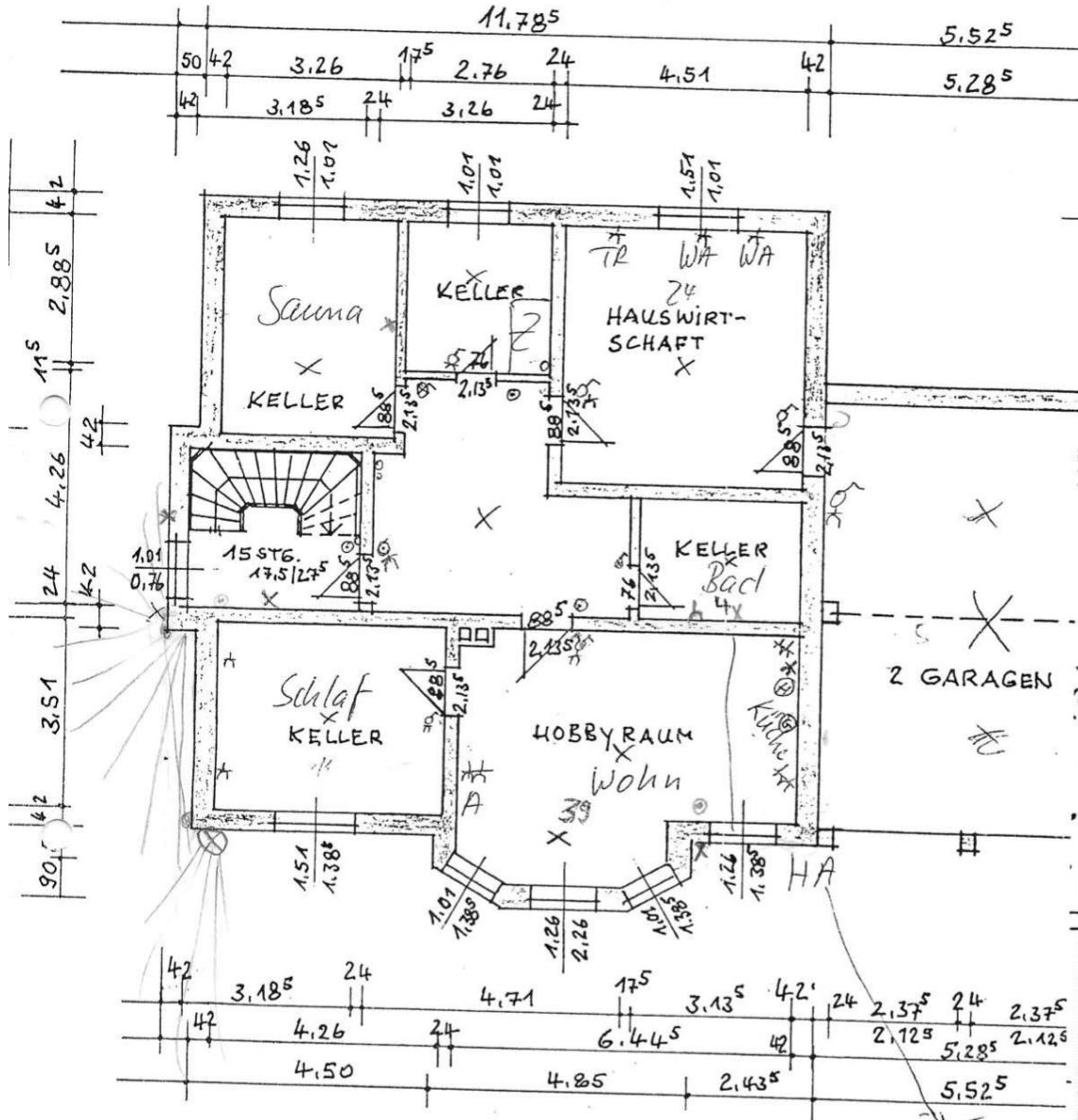


DACHGESCHOSS

Schalenmaße = Außenmaße  
 - 23 cm = Schichtenmaße

# Exposé - Grundrisse

NORD 

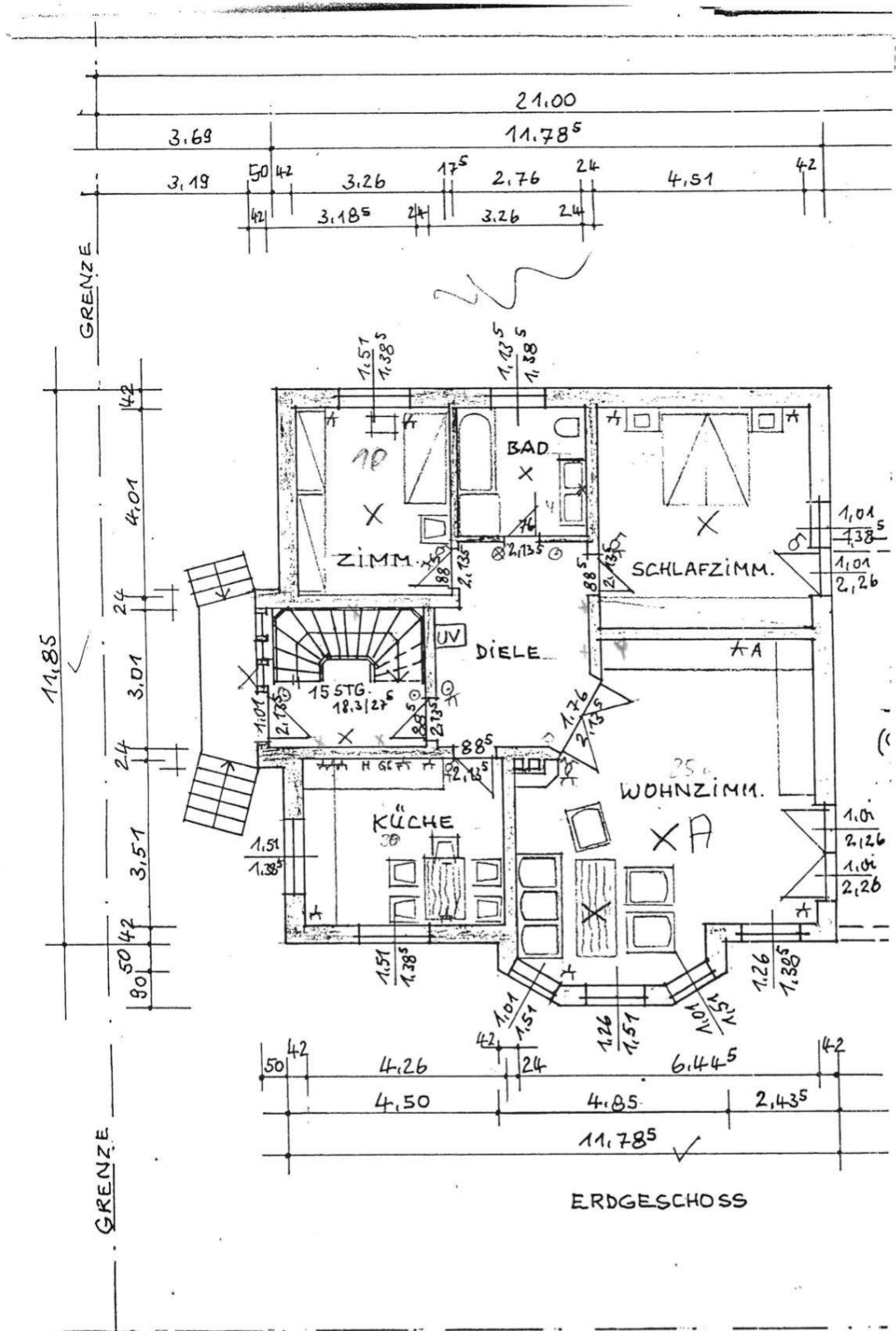


KELLERGESCHOSS

- \* = Steckdose
- ♂ = Schalter
- x = Leuchtenauslaß



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 53 kWh



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 30.07.2034

Registriernummer: NI-2024-005244631

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse	Meißener Weg 7 37170 Uslar		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1997		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2014		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	341,6 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas LL		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Holz	Verwendung:	Kaminkassette
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input 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 <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <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 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

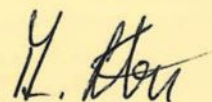
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Andreas Schütze  
Gebäudeenergieberater im Handwerk  
Gustav-Fischer-Straße 5  
377170 Uslar

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 31.07.2024

<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

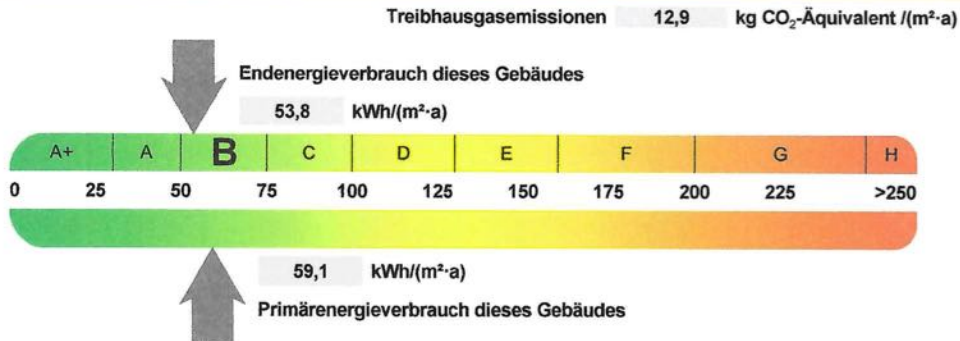
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2024-005244631

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

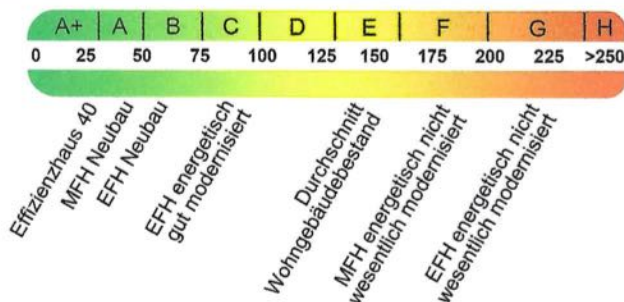
53,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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						
31.12.2020	30.12.2023	Erdgas LL	1,10	51623	20493	31130	1,11

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 ( $A_N$ ) 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.

<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