

Exposé

Einfamilienhaus in Lauenau

Kfw 40 Plus - Einfamilienhaus in Lauenau



Objekt-Nr. **OM-323002**

Einfamilienhaus

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Fischer
Telefon: 0170 3277005

31867 Lauenau
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahmetermin	01.07.2025
Grundstücksfläche	633,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	163,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende und hochwertige Einfamilienhaus (KfW 40-Plus) wurde im Jahr 2018 in einem ruhigen, begehrten und verkehrsgünstigen Wohngebiet in Lauenau erbaut. Die Grundstücksfläche ist 633 qm groß. Das Haus bietet mit 175 qm Nettogrundfläche (zuzüglich Dachboden in Stehhöhe) und einer Wohnfläche von 163 qm Wohnfläche viel Platz für die Familie, Hobbyräume, etc.

Vor dem Haus befindet sich neben einer breiten Auffahrt zur Doppelgarage (= 2 Stellplätze) ein weiterer Stellplatz sowie ein offener, gepflegter und begrünter Vorgarten. Der restliche Bereich des Grundstücks bietet durch seine Umzäunung und Bepflanzung sowohl Privatsphäre als auch genügend Spielfläche für Kinder und Freilauffläche für Haustiere. Im Garten befindet sich eine große (vom Wohnzimmer abgehende) Terrasse, die etwa zur Hälfte auf einer Fläche von ca. 25 qm überdacht ist. Ein Rosenbeet mit einem kleinen Brunnen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Im Sommer wird der Garten mit seinen vielen Pflanzen zu einer grünen Oase (Bauernjasmin, Rosen, Obstbäume, Hortensien, Magnolie, etc.) und ist dennoch recht pflegeleicht. Für die Rasenbewässerung sorgt eine integrierte Sprinkleranlage. Gartengeräte, Aufstellpool, etc. können in einem kleinen Gartenhaus gelagert werden.

Über den Hauseingang erreichen Sie im Erdgeschoss den hellen Flur mit Garderobe und Treppenzugang zum Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich

- Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken
- großes Wohn-/Esszimmer
- geräumige Küche mit Platz für eine Sitzecke
- Schlaf-/Gäste-/Arbeitszimmer
- Hauswirtschaftsraum

Der Hauswirtschaftsraum bietet Platz für 2 Waschmaschinen und 1-2 Trockner. Die dort installierte Luft-Luft-Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung verfügt über Luftfilter. Sie sorgt für ein gesundes Klima in allen Räumen. Die Restwärme aus den Räumen wird zur Erwärmung des Wasserspeichers genutzt. Weiter sind dort die Steuerung der Photovoltaik-Anlage (5,8 KW) nebst Batteriespeicher (6,5 KW), eine Wasserenthärtungsanlage sowie ein Glasfaser-Anschluss der Telekom installiert.

Die Dämmung des Hauses sorgt zusammen mit der Wärmepumpe und der PV-Anlage für niedrige Energiekosten. Das Haus ist neben 3-fach-verglasten Fenstern vollständig mit elektrischen Außenrolls ausgestattet.

Das gesamte Erdgeschoss wurde barrierearm und seniorengerecht geplant und gebaut. Die barrierearmen Zugänge zum Haus und zum Garten sowie die Raumaufteilung ermöglichen im Alter oder bei Erkrankung das Wohnen auf einer Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich ein großes Schlafzimmer mit Ankleideecke, drei gleich große Kinderzimmer sowie ein Wellnessbad. Das Wellnessbad verfügt über eine Badewanne, eine bodengleiche Dusche, ein Doppel-Waschbecken, ein WC und eine Feucht-/Trocken-Sauna. In der Sauna ist der zusätzliche Anschluss eines Infrarot-Rückenstrahlers (Tiefenwärme insbes. bei Rückenbeschwerden) problemlos möglich; die Leitungen wurden hierzu bereits verlegt und an das Steuergerät angeschlossen.

Im Flur des OGs erreichen Sie über eine Klapptreppe den Dachboden mit weiteren Stellflächen und Ausbaupotenzial. Dort ist zur Hälfte bereits Laminat verlegt.

Kontaktieren Sie uns gern bei Fragen oder für einen Besichtigungstermin (Anfragen von Maklern zur Vermittlung unserer Immobilie werden ignoriert).

Wir bieten unsere Immobilie aktuell noch privat und ohne Maklergebühren an.

Ausstattung

- KfW 40 Plus Niedrigenergiehaus

- barrierearm, seniorenrecht und stufenlos nach außen und im Erdgeschoss
- Fenster 3-fach-verglast und elektrische Außenrolles
- Luft-Luft-Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnungsanlage und Erwärmung des Wasserspeichers
- PV-Anlage 5,8 KW mit 6,5 KW Batteriespeicher
- Wasserenthärtungsanlage
- Rasenbewässerungssystem
- Wellnessbad mit Feucht-/Trockensauna und fertigen Anschlüssen für Infrarot-Rückenstrahler
- Doppelgarage mit elektrischen Toröffnern
- Kamera-Überwachungssystem (mehrere Kameras rund um das Haus)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich im ehemaligen Neubaugebiet Am Felsenkeller in Lauenau. Das Wohngebiet umfasst mehrere Einfamilienhäuser, die durch unterschiedliche Generationen bewohnt sind. Unsere Nachbarschaft ist freundlich und hilfsbereit. Sowohl Kinder als auch Haustiere sind gern gesehen. Viele Nachbarn sind über eine gemeinsame WhatsApp-Gruppe zusammengeschlossen (gegenseitige Hilfe und Information).

Neben einem nahegelegenen Café/Bäcker und dem Brauhaus Felsenkeller sind in Lauenau verschiedene Supermärkte und Discounter, Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Friseure, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs in und um den Ortskern zu finden. Den Ortskern erreichen Sie in 2 Auto- bzw. 10 Gehminuten.

Der Ort verfügt über Kindergärten und eine Grundschule, die fußläufig zu erreichen sind.

Freizeitaktivitäten:

- Vereine mit mehreren Sportarten, Sporthallen, Sportplätze, Dojos, etc.
- Freibad Lauenau (geöffnet in der Sommersaison)
- Eishalle
- Reiterhof
- Kultur- und Freizeitangebote
- Veranstaltungszentrum (Ortskern)
- Schloss Lauenau
- Spazieren, Laufen und Fahrradfahren auf den nahegelegenen Feldwegen und im Deister

Lauenau liegt im Südwesten von Hannover und am Rande des Deisters und verfügt über eine sehr günstige Verkehrsanbindung:

- 3 Min.: Bundesstraße 442 in Richtung Bad Münder, Hameln und Springe oder in Richtung Bad Nenndorf
- 4 Min.: A2 in Richtung Hannover und Dortmund
- 8 Min.: Bad Nenndorf
- 17 Min.: Bad Münder und Stadthagen

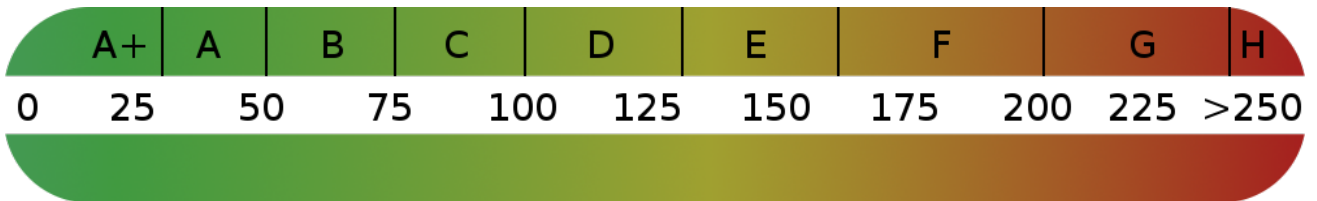
- 20 Min.: Garbsen
- 30 Min.: Flughafen Hannover-Langenhagen
- 30-45 Min.: Hannover

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	7,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie

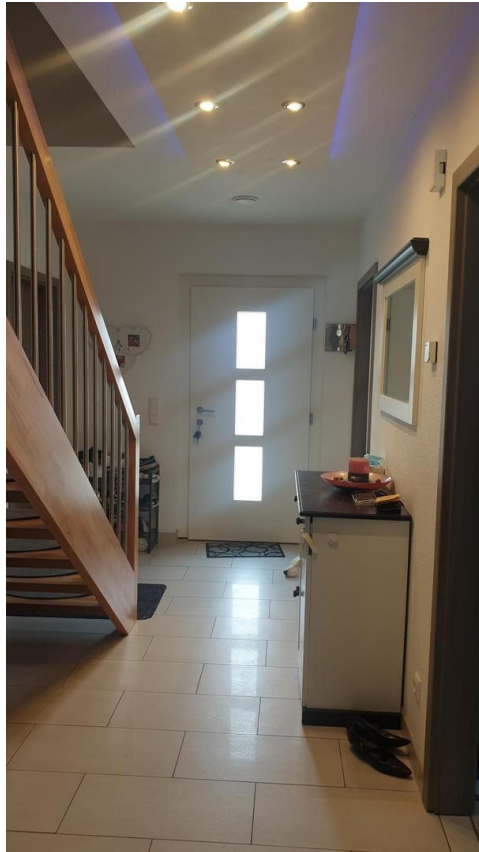


Wohn-Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



EG - Flur

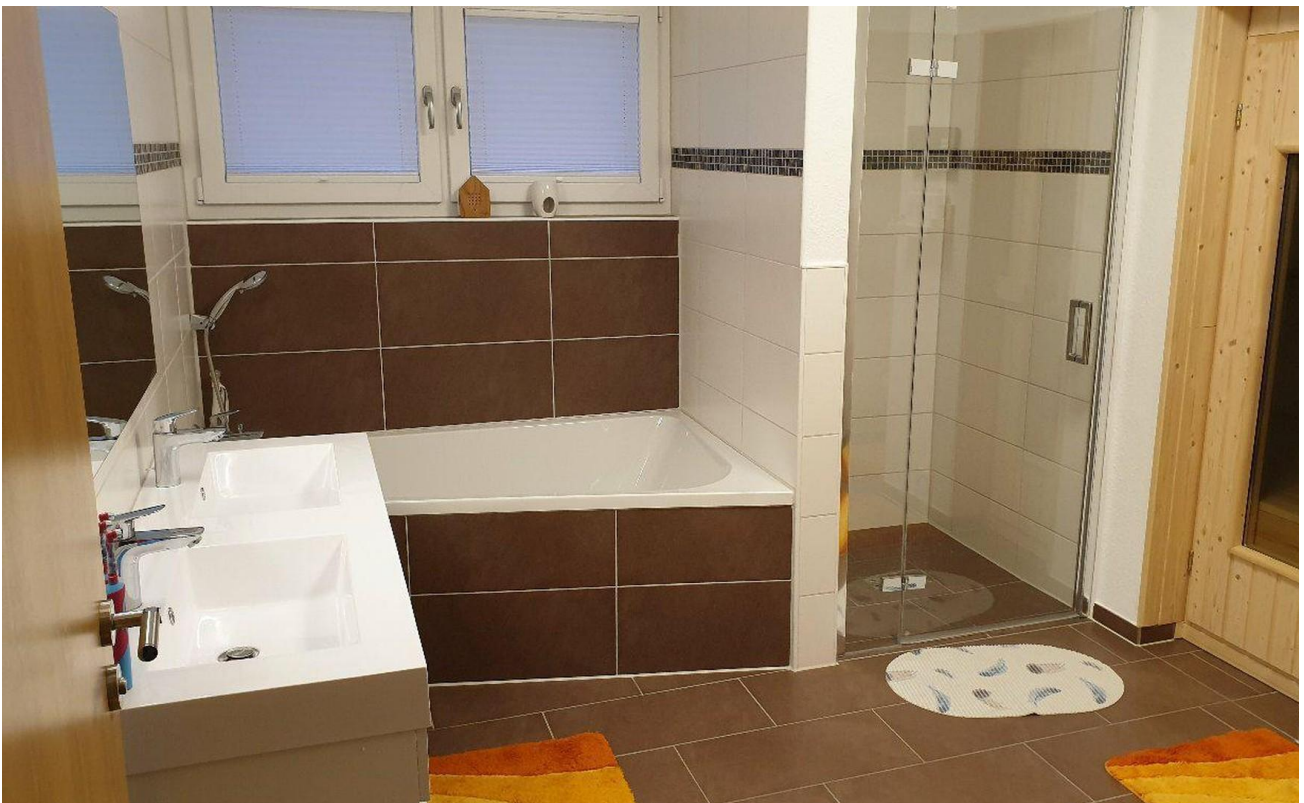


OG Kinderzimmer

Exposé - Galerie

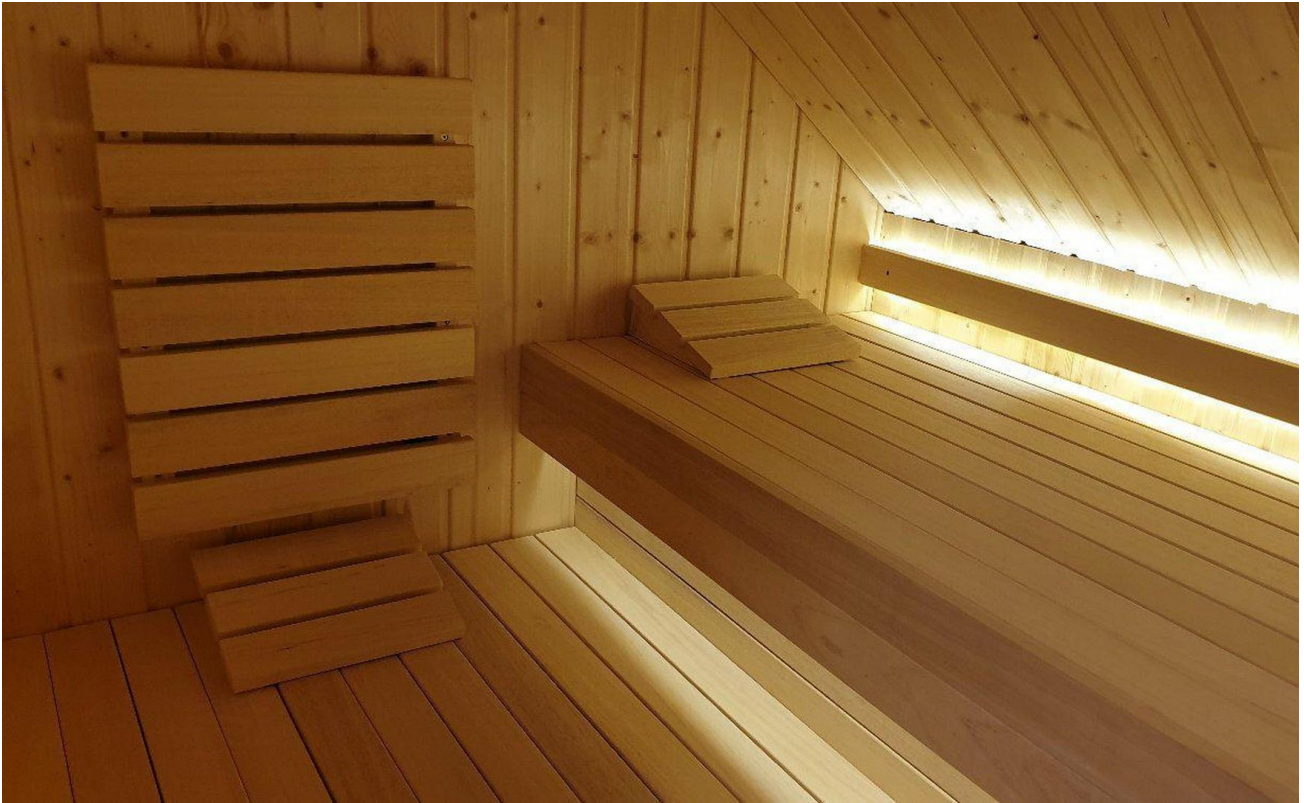


OG Kinderzimmer



Wellnessbad

Exposé - Galerie



Wellnessbad - Sauna



Wellnessbad - Sauna

Exposé - Galerie



Dachboden



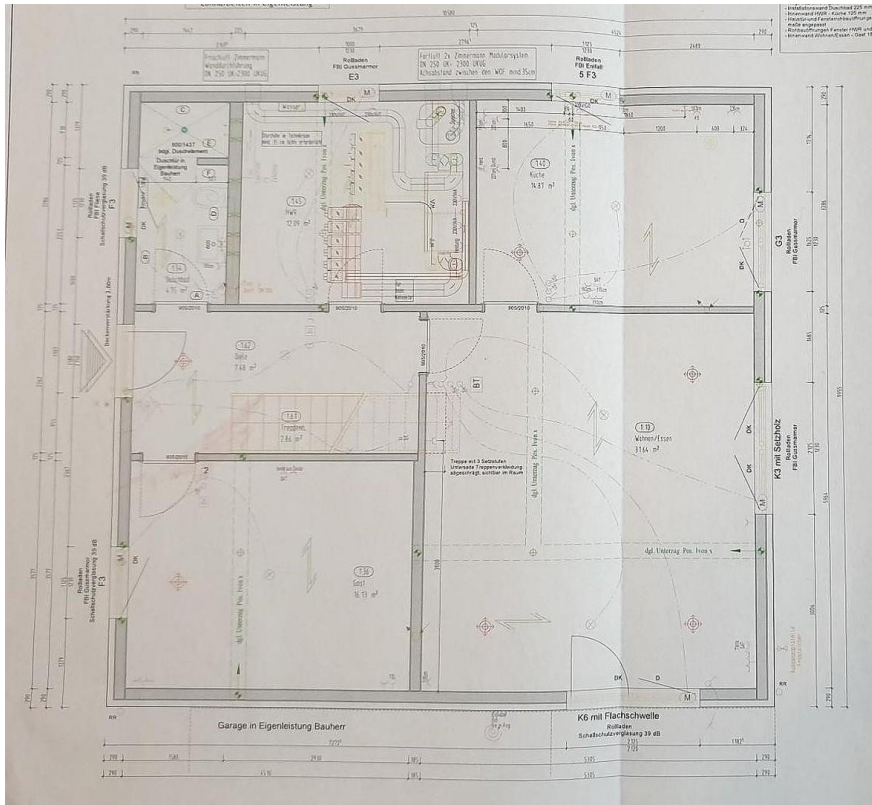
Pflegeleichter grüner Garten

Exposé - Galerie

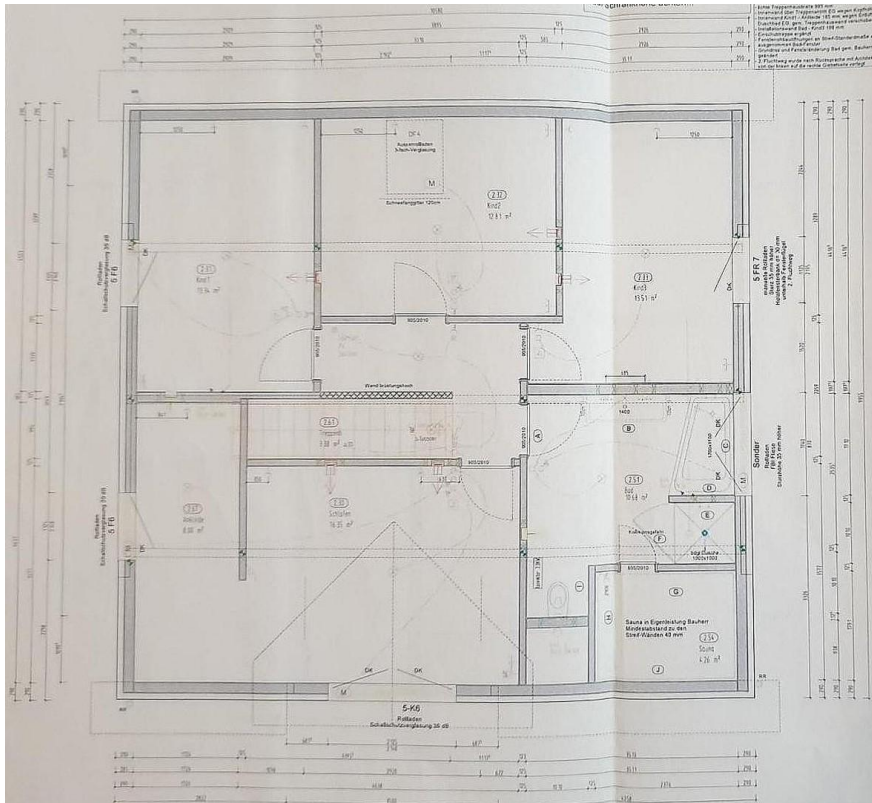


Kfw 40 Plus mit PV-Anlage

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Wohnflächenberechnung

BESTÄTIGUNG

über die Erreichung der
KfW-Effizienzhausklasse gemäß EnEV

STREIF-Kunde

Bauvorhaben Fischer

Name, Vorname

Auf der Kammer 10

Straße

31552 Rodenberg

PLZ, Ort

3043-0077

Vertragsnummer



Wir bestätigen unserem Bauherren bei Umsetzung des o.g. Werksvertrages gemäß Leistungs- und Lieferumfangs die folgende Energie-Effizienzhausklasse (bitte ankreuzen):

KfW Effizienzhaus 55	X KfW Effizienzhaus 40	X KfW Effizienzhaus 40Plus
• Hochgedämmte Gebäudehülle mit STREIF-Passiv-Außenwand U-Wert = 0,13 W/m²K (im Gefach, zwischen den Stielen gemessen)	• Hochgedämmte Gebäudehülle mit STREIF-Passiv-Außenwand U-Wert = 0,13 W/m²K (im Gefach, zwischen den Stielen gemessen)	• Hochgedämmte Gebäudehülle mit STREIF-Passiv-Außenwand U-Wert = 0,13 W/m²K (im Gefach, zwischen den Stielen gemessen)
• Inkl. Luftdichtheitsmessung Blower Door-Test	• Inkl. Luftdichtheitsmessung Blower Door-Test	• Inkl. Luftdichtheitsmessung Blower Door-Test
	• Inkl. 80 mm DÄMMUNG unter der Fundamentplatte bzw. der Kellerdecke	• Inkl. 80 mm DÄMMUNG unter der Fundamentplatte bzw. der Kellerdecke
	• Inkl. HEIZTECHNIK entsprechend der KfW-Anforderung für diese Stufe	• Inkl. HEIZTECHNIK entsprechend der KfW-Anforderung für diese Stufe
		• Inkl. Photovoltaik-Anlage - auf dem Dach zusätzlich extern
		• Inkl. Batteriespeicher zusätzlich extern

Die endgültige Bescheinigung (KfW-Online-Bestätigung) wird von STREIF nach finaler Positionierung des zu erstellenden Gebäudes auf dem Grundstück und der Bauantragsbewertung erfolgen.

STREIF

Häuser mit Herz und Verstand. Seit 1929.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

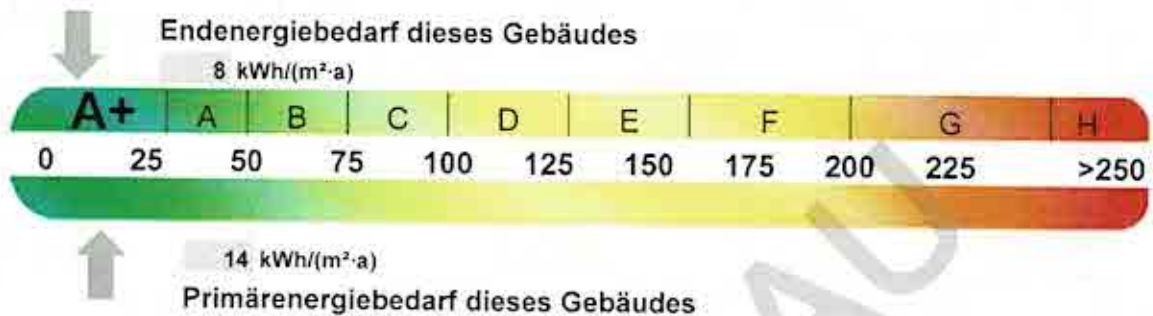
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³

5 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 14 kWh/(m²·a)

Anforderungswert

58 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,20 W/(m²·K)

Anforderungswert

0,36 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

8 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: 0 %
Deckungsanteil: 0 %
 0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

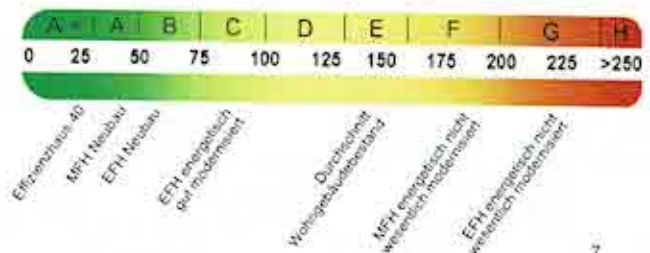
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 49,0 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 0,31 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Flächenberechnung

Projekt: FISCHER

Bauort: LAUENAU

Architekturbüro Andreas Krause

10.09.2017

Plan: EG / DG

Erdgeschoss

Wohnfläche [m²]

86,27

Gast	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl. [m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	3,565*4,570	1,00 x 1,00	16,38	1,00	1,00	16,38	16,38
			16,38			16,38	
Diele	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl. [m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	4,559*2,258	1,00 x 1,00	10,29	1,00	1,00	10,29	10,29
T1	Abzug Treppe	0,00 x 1,00	0,00	1,00	1,00	-3,46	-3,46
W1	Abzug Wand	- 1,00 x 1,00	-0,03	1,00	1,00	-0,03	-0,03
			10,26			6,80	
HWR	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl. [m ²]	Wohnfläche [m ²]
	0,007*2,987	1,00 x 1,00	0,02	1,00	1,00	0,02	0,02
F2	3,283*3,663	1,00 x 1,00	12,04	1,00	1,00	12,04	12,04
			12,06			12,06	
Küche	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl. [m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	4,524*3,286	1,00 x 1,00	14,87	1,00	1,00	14,87	14,87
F2	4,524*0,047	0,50 x 1,00	0,11	1,00	1,00	0,11	0,11
			14,98			14,98	
WC	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl. [m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	0,550*2,223	1,00 x 1,00	1,22	1,00	1,00	1,22	1,22
F2	2,323*0,897	1,00 x 1,00	2,08	1,00	1,00	2,08	2,08
F3	0,967*1,447	1,00 x 1,00	1,40	1,00	1,00	1,40	1,40
			4,70			4,70	
Wohnen/Essen	L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl. [m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1	0,011*4,559	1,00 x 1,00	0,05	1,00	1,00	0,05	0,05
F2	0,136*2,263	1,00 x 1,00	0,31	1,00	1,00	0,31	0,31
	5,973*5,305	1,00 x 1,00	31,89	1,00	1,00	31,89	31,89
T1	Abzug Treppe	0,00 x 1,00	0,00	1,00	1,00	-0,37	-0,37
T2	Abzug Treppe	0,00 x 1,00	0,00	1,00	1,00	-0,04	-0,04
T3	Abzug Treppe	0,00 x 1,00	0,00	1,00	1,00	-0,01	-0,01
W1	Abzug Wand	- 1,00 x 1,00	-0,28	1,00	1,00	-0,28	-0,28
			31,77			31,35	

Dachgeschoss

Wohnfläche [m²]

76,78

Ankleide		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl [m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1		1,068*1,980	1,00 x 1,00	2,11	0,50	1,00	1,06	1,06
F2		3,741*1,980	1,00 x 1,00	7,41	1,00	1,00	7,41	7,41
T1	Abzug Treppe	1,099*0,500	- 1,00 x 1,00	-0,55	1,00	1,00	-0,55	-0,55
				8,97			7,92	
Bad		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl [m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1		1,068*1,270	1,00 x 1,00	1,36	0,50	1,00	0,68	0,68
F2		0,447*1,270	1,00 x 1,00	0,57	1,00	1,00	0,57	0,57
F3		0,486*3,178	1,00 x 1,00	1,54	1,00	1,00	1,54	1,54
F4		0,779*3,303	1,00 x 1,00	2,57	1,00	1,00	2,57	2,57
F5		2,248*2,058	1,00 x 1,00	4,63	1,00	1,00	4,63	4,63
F6		1,244*0,125	1,00 x 1,00	0,16	1,00	1,00	0,16	0,16
F7		0,995*2,248	1,00 x 1,00	2,24	1,00	1,00	2,24	2,24
				13,07			12,39	
Bad Sauna		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl [m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1		1,068*2,007	1,00 x 1,00	2,14	0,50	1,00	1,07	1,07
		0,447*2,007	1,00 x 1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90
				3,04			1,97	
Galerie		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl [m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1		1,170*3,308	1,00 x 1,00	3,87	1,00	1,00	3,87	3,87
F2		4,257*1,118	1,00 x 1,00	4,76	1,00	1,00	4,76	4,76
T1	Abzug Treppe	2,925*1,099	- 1,00 x 1,00	-3,21	1,00	1,00	-3,21	-3,21
				5,42			5,42	
Kind 1		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl [m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1		1,068*2,929	1,00 x 1,00	3,13	0,50	1,00	1,56	1,56
F2		3,404*2,929	1,00 x 1,00	9,97	1,00	1,00	9,97	9,97
W1	Abzug Wand	2,929*0,026	- 1,00 x 1,00	-0,08	1,00	1,00	-0,08	-0,08
				13,02			11,45	
Kind 2		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl [m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1		1,068*3,895	1,00 x 1,00	4,16	0,50	1,00	2,08	2,08
F2		2,208*3,895	1,00 x 1,00	8,60	1,00	1,00	8,60	8,60
				12,76			10,68	
Kind 3		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl [m ²]	Wohnfläche [m ²]
F1		1,068*2,926	1,00 x 1,00	3,12	0,50	1,00	1,56	1,56
F2		2,333*2,926	1,00 x 1,00	6,83	1,00	1,00	6,83	6,83
F3		3,513*1,161	0,50 x 1,00	2,04	1,00	1,00	2,04	2,04
F4		3,700*0,979	0,50 x 1,00	1,81	1,00	1,00	1,81	1,81
				13,80			12,24	
Schlafen		L * B [m]	Faktor Grundfl.	Netto-Grundfl. [m ²]	Faktor Wohnfl.	Wfl.-Anteil Raum	anteilige Wfl [m ²]	Wohnfläche [m ²]

F1	1,068*0,392	1,00 x 1,00	0,42	0,50	1,00	0,21	0,21
F2	1,068*0,489	1,00 x 1,00	0,52	0,50	1,00	0,26	0,26
F3	0,489*2,498	1,00 x 1,00	1,22	1,00	1,00	1,22	1,22
F4	3,766*2,498	1,00 x 1,00	9,41	1,00	1,00	9,41	9,41
F5	1,068*3,376	1,00 x 1,00	3,61	1,00	1,00	3,61	3,61
			15,18			14,71	

Zusammenfassung

Erdgeschoss		Nettogrundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
Gast		16,38	16,38
Diele		10,26	6,80
HWR		12,06	12,06
Küche		14,98	14,98
WC		4,70	4,70
Wohnen/Essen		31,77	31,35
Summe Erdgeschoss:		90,15	86,27

Dachgeschoss		Nettogrundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
Ankleide		8,97	7,92
Bad		13,07	12,39
Bad Sauna		3,04	1,97
aria		5,42	5,42
Kind 1		13,02	11,45
Kind 2		12,76	10,68
Kind 3		13,80	12,24
Schlafen		15,18	14,71
Summe Dachgeschoss:		85,26	78,78

Gesamt-Summe:		Nettogrundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
		175,41	163,05