

Exposé

Einfamilienhaus in Isernhagen

Freistehendes Einfamilienhaus (Familien paradies)



Objekt-Nr. **OM-325622**

Einfamilienhaus

Verkauf: **640.000 €**

Im barm 10
30916 Isernhagen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	346,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	137,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Veräußerung steht ein Einfamilienhaus im Stile eines modernen Bauhauses, welches mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 137 qm zu Ihrer Verfügung steht. Aufgeteilt in 4 Zimmer bietet Detaillierte Informationen gerne auf Anfrage.

- Sehr hoher Dämmwert und niedriger Energiebedarf. (Energieeffizienz klasse A Endenergiebedarf 46,9KWH) ; Fassade mit WDVS - Umfangreiche Elektroinstallation - Ein Kaminzug (Schornstein) ist vorgerüstet - Einbruchshemmende Dreifach-Isolierglasfenster - Elektrische bzw. automatisch funk gesteuerte Rollläden - Fußbodenheizung - Gas-Brennwerttherme - Bodenbeläge zum Teil aus Eichen-Parkett und Feinsteinzeug-Fliesen (1,20m x 1,20m) - Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss - eigene Hausauffahrt - Unterputzarmaturen - Begehbare Regendusche

Lassen Sie sich von diesem hochwertig errichtetem Neubau überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Gerne stehen wir Ihnen auch bei vorherigen Fragen zur Verfügung und senden Ihnen alle relevanten Unterlagen zu

Ausstattung

Das Objekt hat eine gehobene Ausstattung wie eine Fußbodenheizung in allen räumen , dazu solarkollektoren zur Warmwasserbereitung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Isernhagen befindet sich im Norden Hannovers und zählt zu einer der beliebtesten Wohngegenden im Umland der Landeshauptstadt. Menschen, die die Natur lieben, aber die Nähe zur Großstadt nicht missen möchten, sind hier genau richtig. Die Innenstadt von Hannover erreichen Sie mit dem Auto in ca. 20 Minuten. Pendler Hamburg- Hannover haben eine perfekte Anbindung an die nächste Autobahnauffahrt (A 7), welche Sie in wenigen Minuten erreichen. Der Messeschnellweg und die A 2 sind dann ebenfalls schnell zu erreichen. Das Haus selbst befindet sich in einer Anliegerstraße in Isernhagen-FB, In der Nachbarschaft befinden sich hauptsächlich Einfamilien- und Reihenhäuser. Supermarkt, Getränkemarkt und Bushaltestelle sind fußläufig in 2 min zu erreichen, Großburgwedel sowie das Schulzentrum in Großburgwedel sind in 3-5 min mit dem Auto oder Bus zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



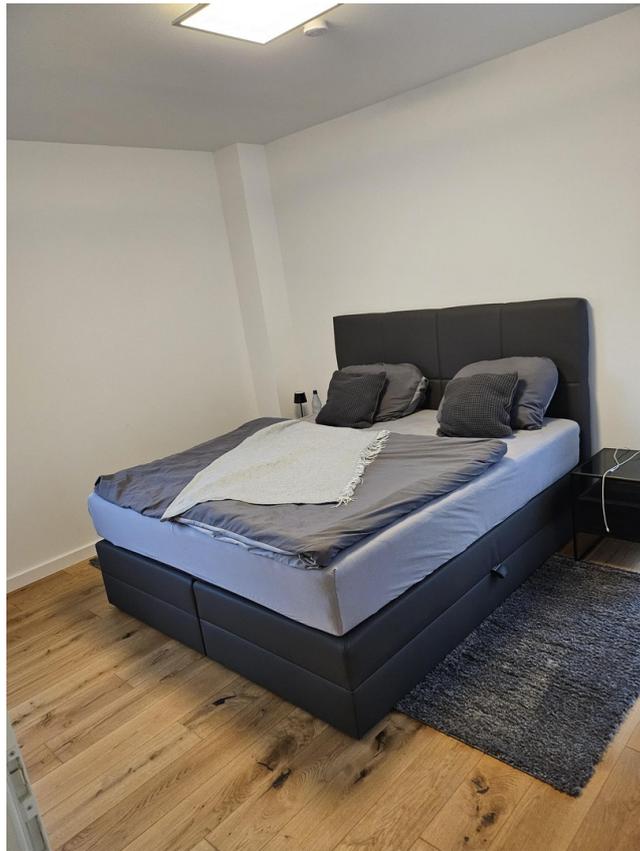
Exposé - Galerie



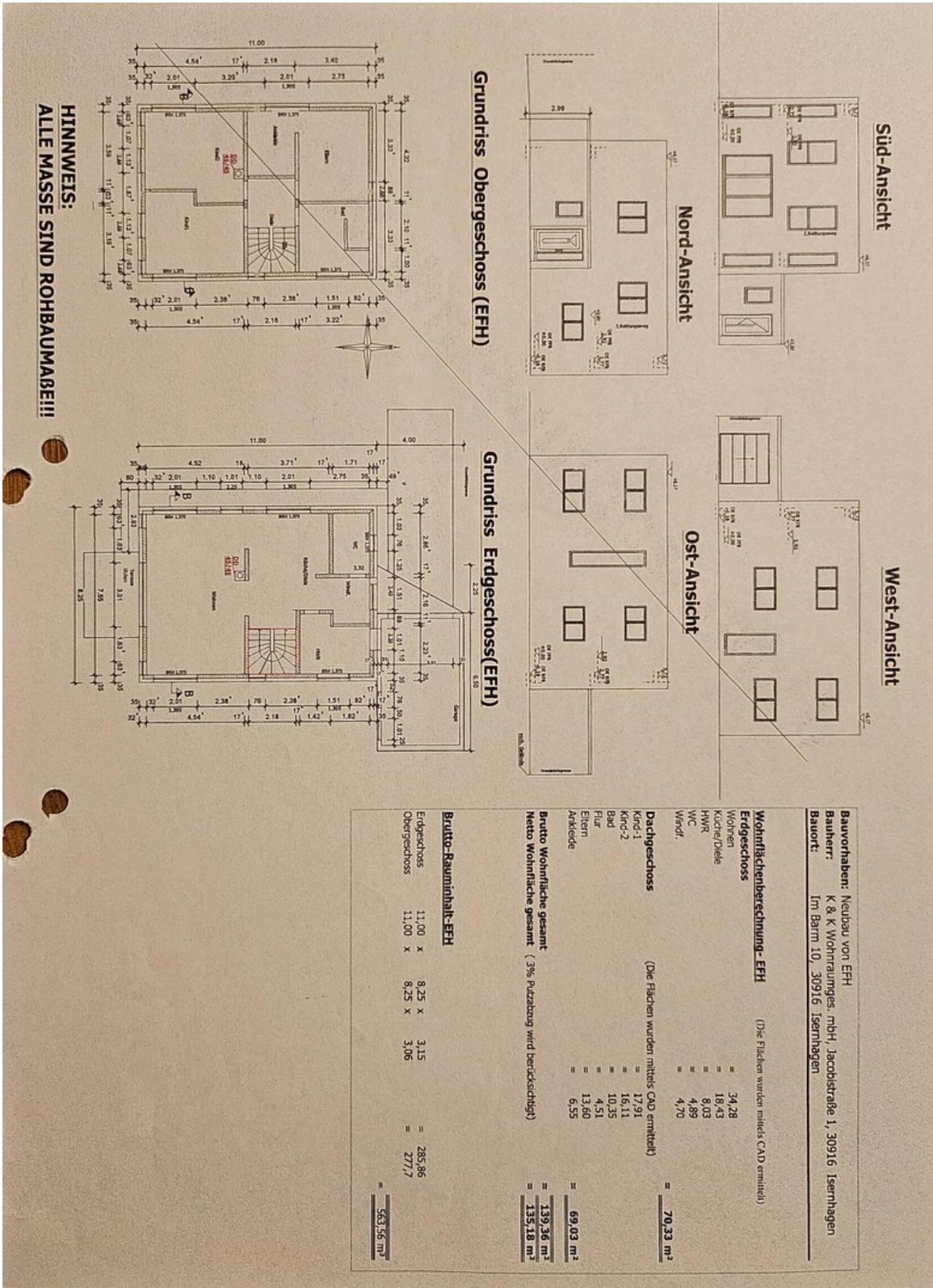
Exposé - Galerie



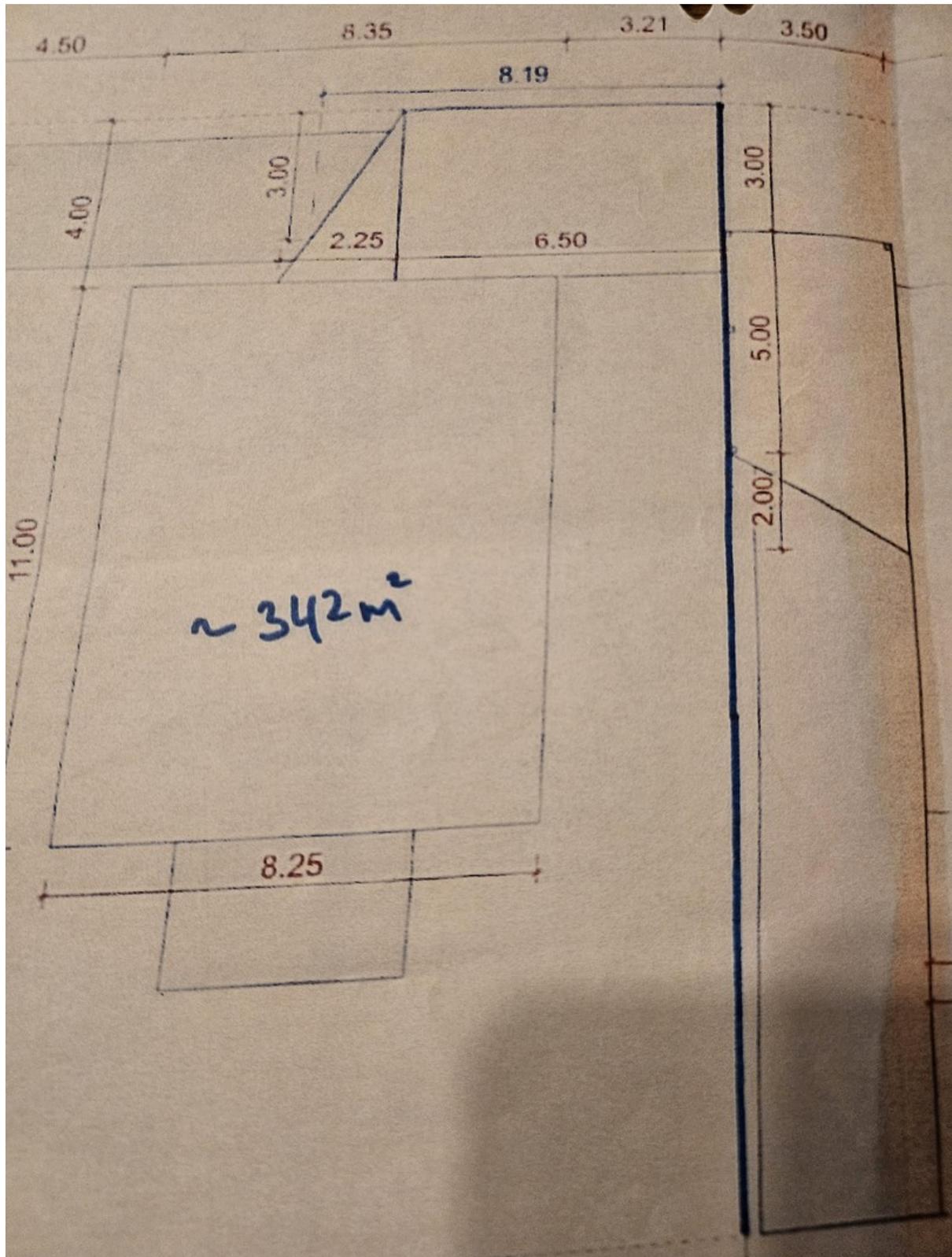
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 30.05.2032

Registriernummer: NI-2022-004099697

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Im Barm 10 30916 Isernhagen		
Gebäudeteil ²	EG-OG		
Baujahr Gebäude ³	2019		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	160,8 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	Art: Solare Strahlungsenergie	Verwendung:	Trinkwarmwasser
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 Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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 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)

M.Eng. Frederik Podszus
Gebäudeenergieberater (HWK)
Seikengarten 2
30880 Laatzen

Unterschrift des Ausstellers

M.Eng. Frederik Podszus
Gebäudeenergieberater (HWK)
Seikengarten 2
30880 Laatzen
Tel. 0 1578 915 9985
Ausstellungsdatum 31.05.2022

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 Übergabestation

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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: NI-2022-004099697

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

46,9 kWh/(m²·a)

↑ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

52,4 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf		Anforderungswert	
Ist-Wert	52,4 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	60,9 kWh/(m ² ·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H³:

Ist-Wert		Anforderungswert	
	0,28 W/(m ² ·K)		0,42 W/(m ² ·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] 46,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
Solare Strahlungsenergie	18,7 %	124,4 %	%
Summe:	18,7 %	124,4 %	%

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus