

Exposé



TS-Immo-Service
Verkauf und Vermietung

Renoviertes Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Bauland

Anschrift: Lindenstraße 2, 37643 Negenborn



Maklergebühr:
3,00 % inkl.
MwSt.

190.000
EUR

Wichtige Eckdaten

Baujahr 1939

Anbau 1975/1976

Umfangreiche Renovierungen 2019

Wohnfläche: ca. 125qm

5 Zimmer, 2 Bäder

helle Räume

Keller/ Teilkeller

1.250qm Grundstück

Gaszentralheizung Bj. 2019

Kaminofen

Energieausweis vorhanden, Kl. G
246,20 kWh pro m²pro Jahr

Ihr Ansprechpartner:
André Wolf
Ostpreußenstraße 4
37603 Holzminden

Tel.: 05531-9483977
mobil: 0173-6491798
Mail: ts-immo-service@gmx.de

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt erstellt. Da jedoch die Maße und die Beschreibung größtenteils auf Angaben des Eigentümers basieren, übernehme ich für die Richtigkeit keine Gewähr.

Ausstattung/ Beschreibung:

Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 125qm, verteilt auf zwei Etagen.

Im anthrazit gefliesten Eingangsbereich im **Erdgeschoss** befindet sich linker Hand das helle Bad mit einer ebenerdigen Dusche, einem WC, Waschtisch sowie einer Waschmaschine.

Durch einen gemauerten Bogen gelangt man in den Flur, in dem sich links die Treppe zum Dachgeschoss befindet und rechts ein Zimmer, welches sich ideal als Büro eignet. Geradeaus gelangt man in das helle Esszimmer mit einer geräumigen Küche sowie einem Kaminofen, welcher mit Holz befeuert wird.

Vom Esszimmer aus gelangt man in zwei weitere Räume. Rechtsseitig befindet sich das Schlafzimmer, welches durch ein großes Bett, einen großen Kleiderschrank sowie einem TV mit Wandhalterung ausgestattet ist.

Durch einen Durchbruch gelangt man vom Esszimmer ins Wohnzimmer, welches durch große Fenster lichtdurchflutet ist. Ein direkter Zugang zur großen, gepflasterten Terrasse ist vorhanden.

Die Treppe hochkommend befindet sich im **Dachgeschoss** rechter Hand ein helles Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch. Geradeaus ein großer, lichtdurchfluteter Raum, welcher sich ideal als Schlafzimmer eignet. Diesem Zimmer verleihen bodentiefe Fenster sowie der angrenzende, überdachte Balkon, welcher durch seine Aussicht auf Wiesen und Wälder zum Verweilen einlädt, einen besonderen Charme. Links befindet sich ein weiterer schöner Raum, welcher aktuell als Kinderzimmer genutzt wird. Über dem Dachgeschoss befindet ein Spitzboden.

Im **Keller**, welchen wir durch die Küche erreichen, finden wir die Gas-Zentralheizung von Viessmann aus dem Jahr 2019, den Verteilerkasten aus 2019 sowie zwei weitere Räume vor, welche als Abstellraum, Partyraum oder Wäscheraum dienen könnten.

Das 1.250qm große **Grundstück** wird durch einen neuen Doppelstabmattenzaun umfasst. Zudem befindet sich auf dem Grundstück eine Doppelgarage mit einem angrenzenden Schuppen, in dem Holz für den Kaminofen sowie Gartengeräte untergebracht sind. Der gepflasterte Hof/ Eingangsbereich bietet sich sehr gut als Stellfläche für PKWs an.

Die große gepflasterte Terrasse in Süd-Ost Ausrichtung sowie ein großer Garten bieten viel Platz für Gartenmöbel, einen Pool, Spielgeräte für Kinder oder den Anbau von beispielsweise Obst und Gemüse.

Renovierungs- / Sanierungsmaßnahmen 2019/ 2020:

- Erneuerung Heizungsanlage (inkl. Heizkörper)
- Sanierung der Bäder
- Neue Haustür + Innentüren
- größtenteils Elektrik sowie Wasserleitungen
- Austausch diverser Fenster (hin zu isolierverglasten Kunststofffenstern sowie Rollläden)

Lage:

Negenborn ist ein kleiner, idyllischer Ort in Niedersachsen mit rund 700 Einwohnern, der sich in der Nähe von Holzminden befindet. Inmitten der malerischen Landschaft des Weserberglandes, bietet Negenborn eine ruhige und naturnahe Umgebung, die ideal für Familien, Erholungssuchende und Naturliebhaber ist.

Die Umgebung von Negenborn ist geprägt von zahlreichen Hügeln, Wäldern und Wiesen, die viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Spaziergänge bieten. Die Nähe zur Weser und den umliegenden Naturparks macht den Ort besonders attraktiv für Menschen, die die Natur genießen möchten.

Negenborn selbst hat einen charmanten, dörflichen Charakter mit einer freundlichen Gemeinschaft. Hier finden Sie eine Mischung aus traditionellen und modernen Wohnhäusern, die den ländlichen Charme des Ortes unterstreichen. Die Infrastruktur ist gut und die Nachbarschaft ist geprägt von einem starken Gemeinschaftsgefühl.

Zudem gibt es ein breites Angebot an Vereinen wie z.B. die Feuerwehr, den Fußballverein oder den Schützenverein.

Des Weiteren gibt es in Negenborn auch eine Grundschule sowie eine Tankstelle.

Die Stadt Holzminden, die nur eine kurze Autofahrt (ca. 10min) über die B64 entfernt ist, bietet zusätzliche Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Veranstaltungen.

Zudem finden wir in Holzminden einige weiterführende Schulen.

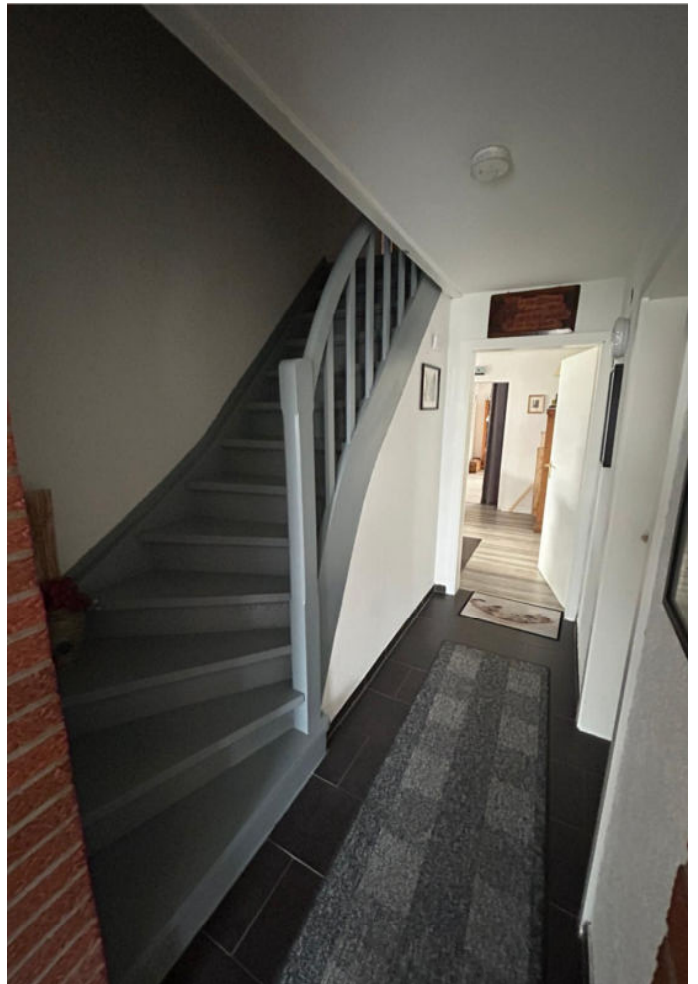
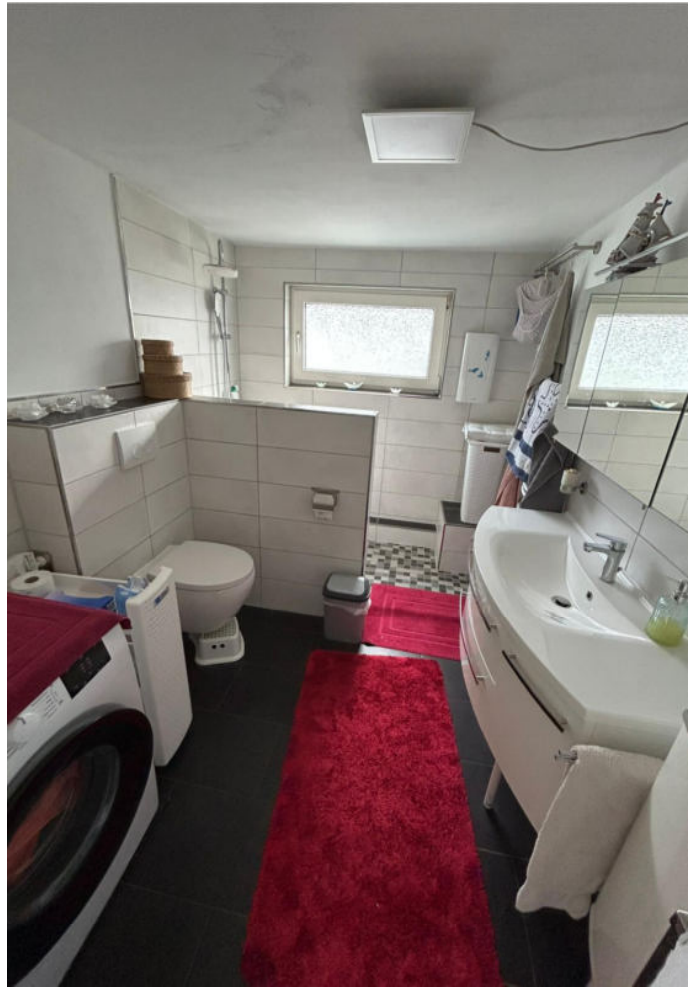
Die gute Anbindung an die umliegenden Städte macht Negenborn zu einem idealen Wohnort für Menschen, die die Ruhe des Landlebens mit den Vorteilen einer Stadt kombinieren möchten.

Insgesamt ist Negenborn ein ruhiger und einladender Ort, der sich hervorragend für Familien, Ruhesuchende und Naturfreunde eignet.

Sonstiges:

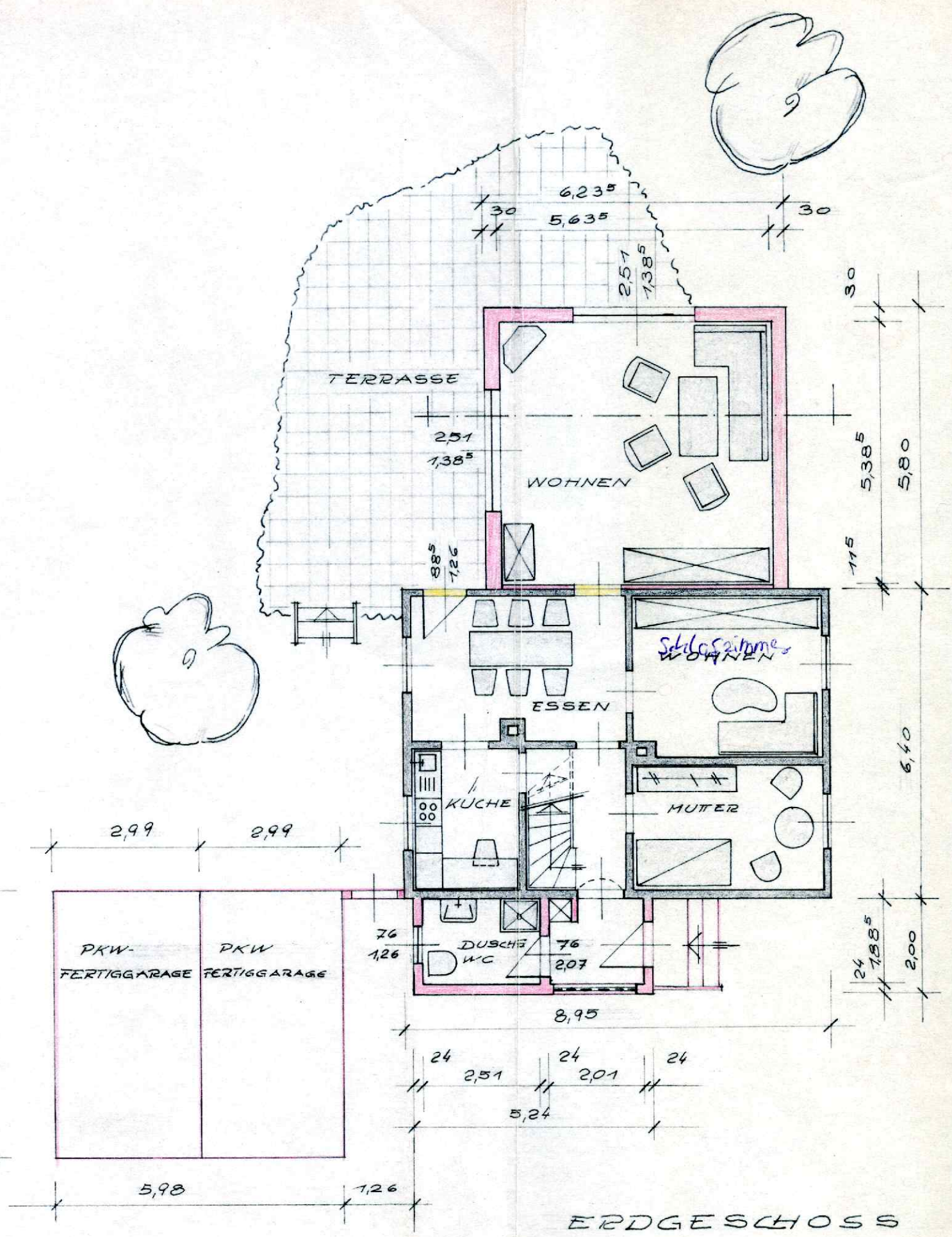
Die Maklercourtage für den Käufer beträgt 3,00 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist mit Unterschrift des Notarkaufvertrags verdient und fällig.



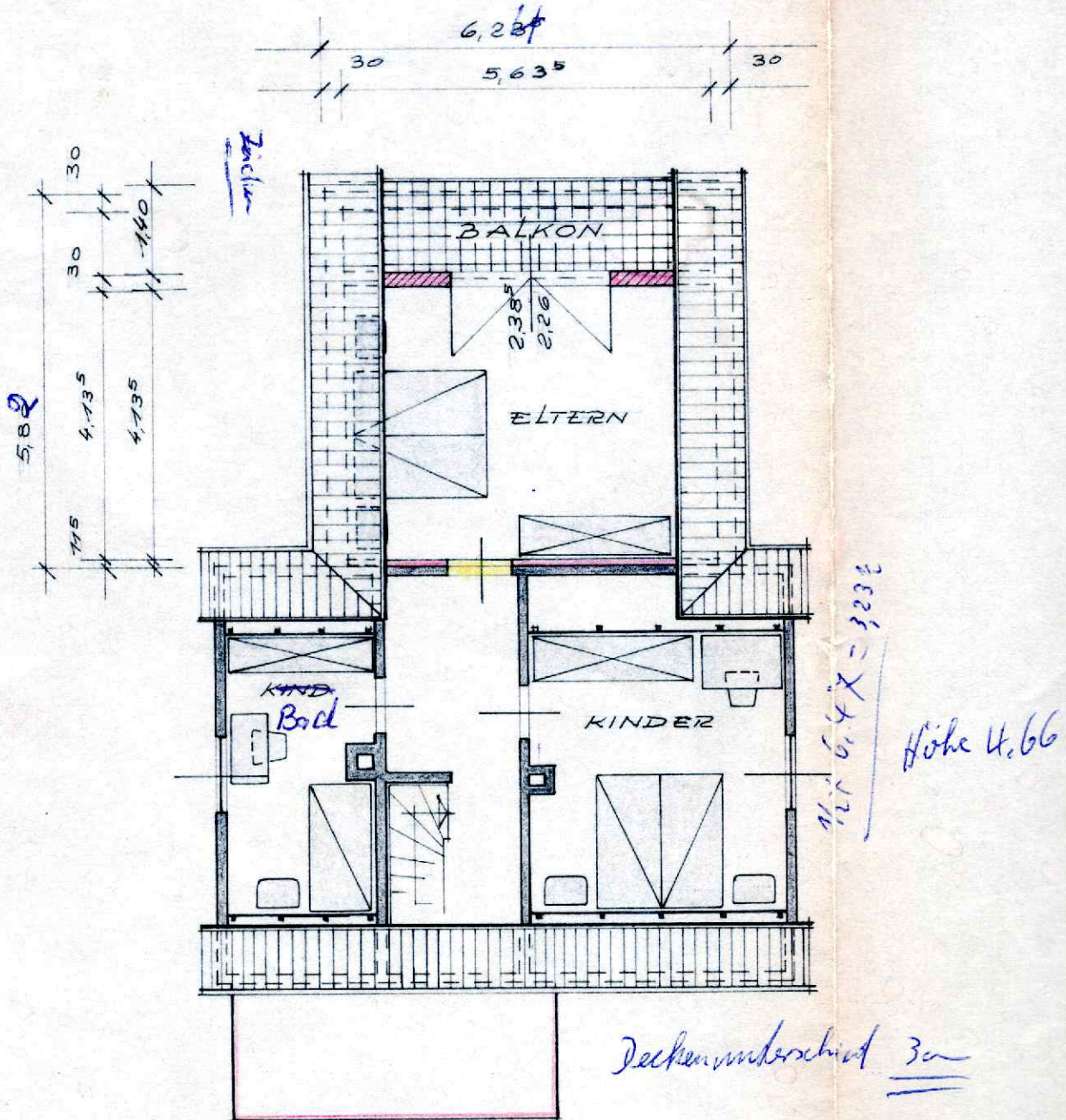






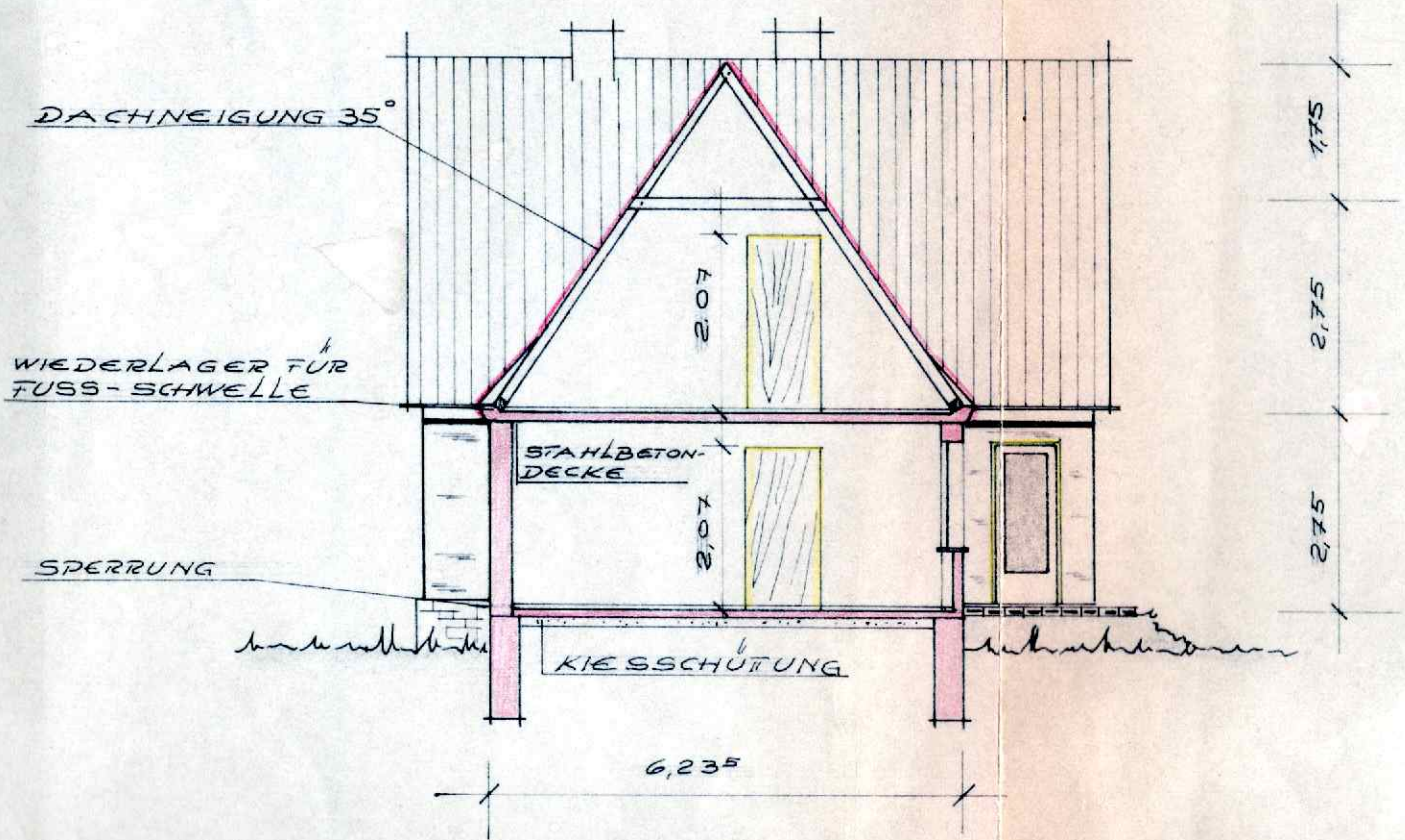


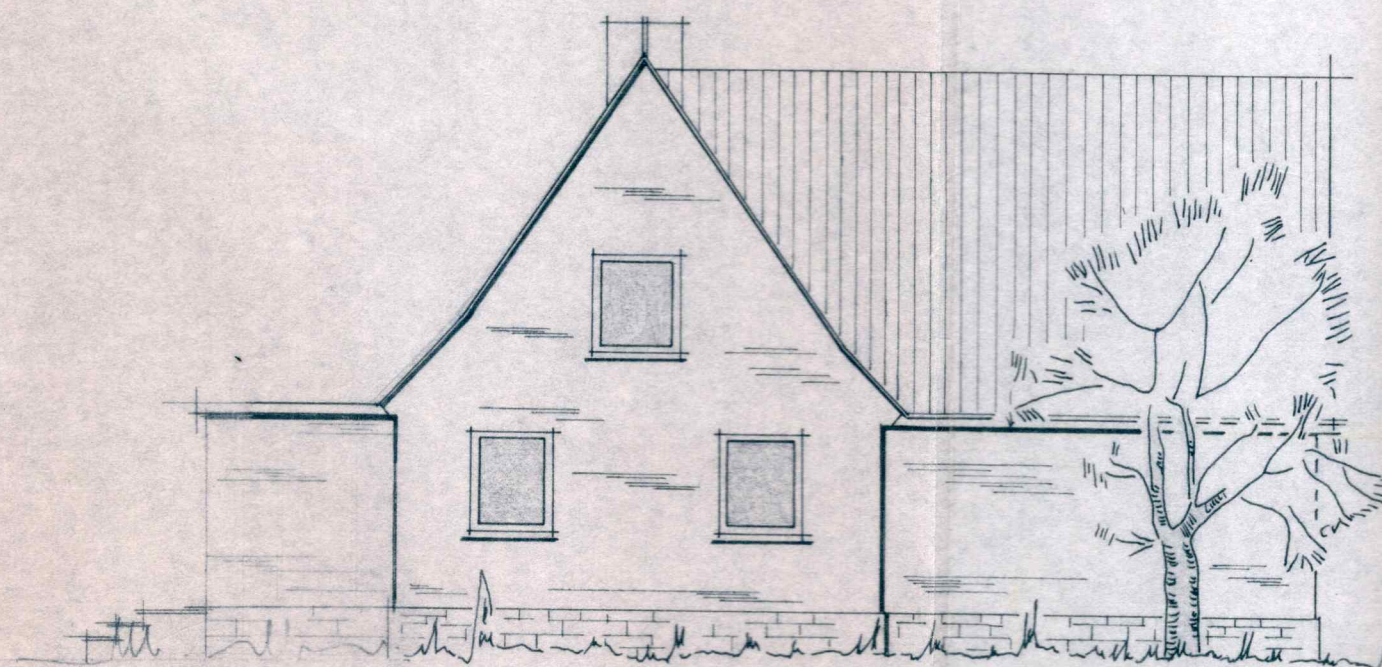
WOHNHAUSANBAU HELG...



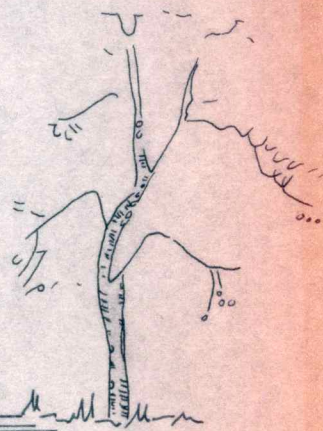
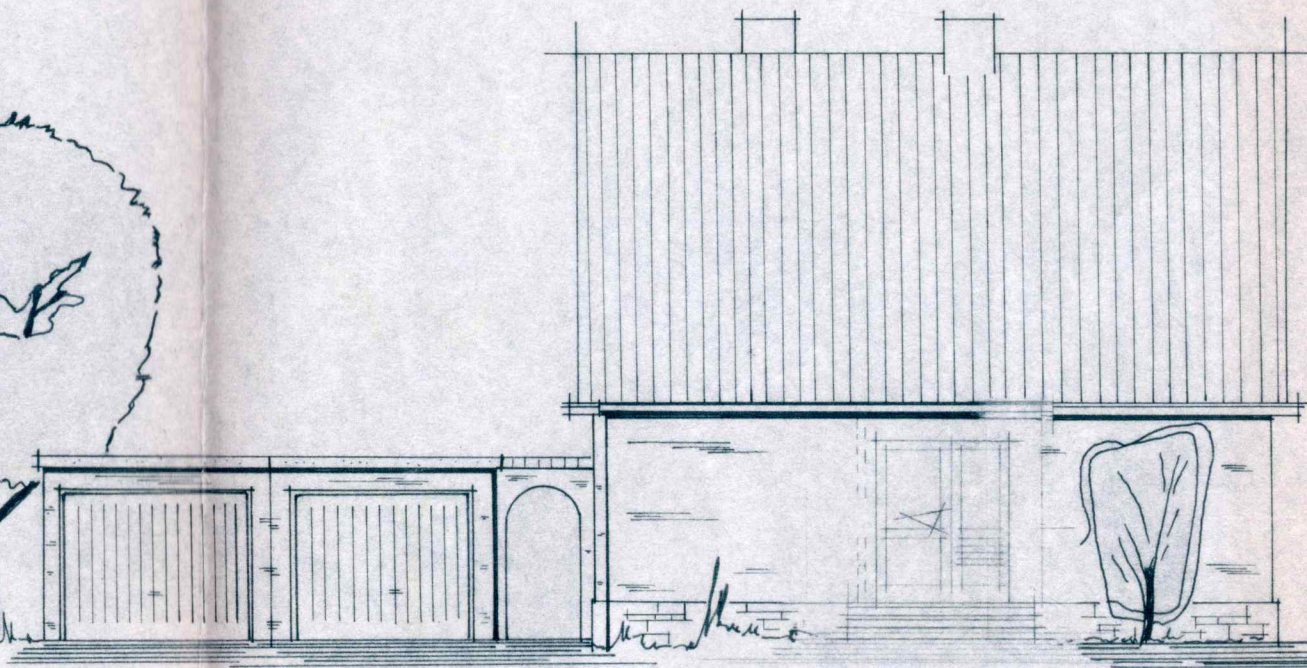
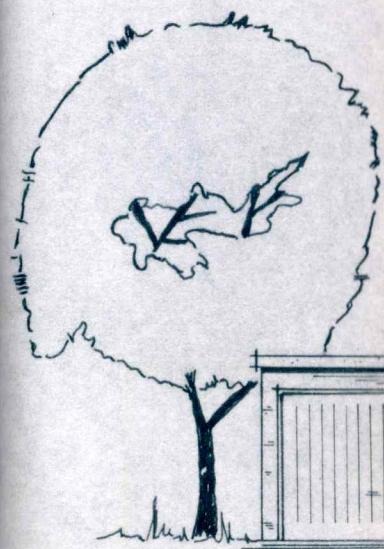
DACHGESCHOSS

PRUHS, NEGENBORN - GRUNDRISSSE u. SCHNITT

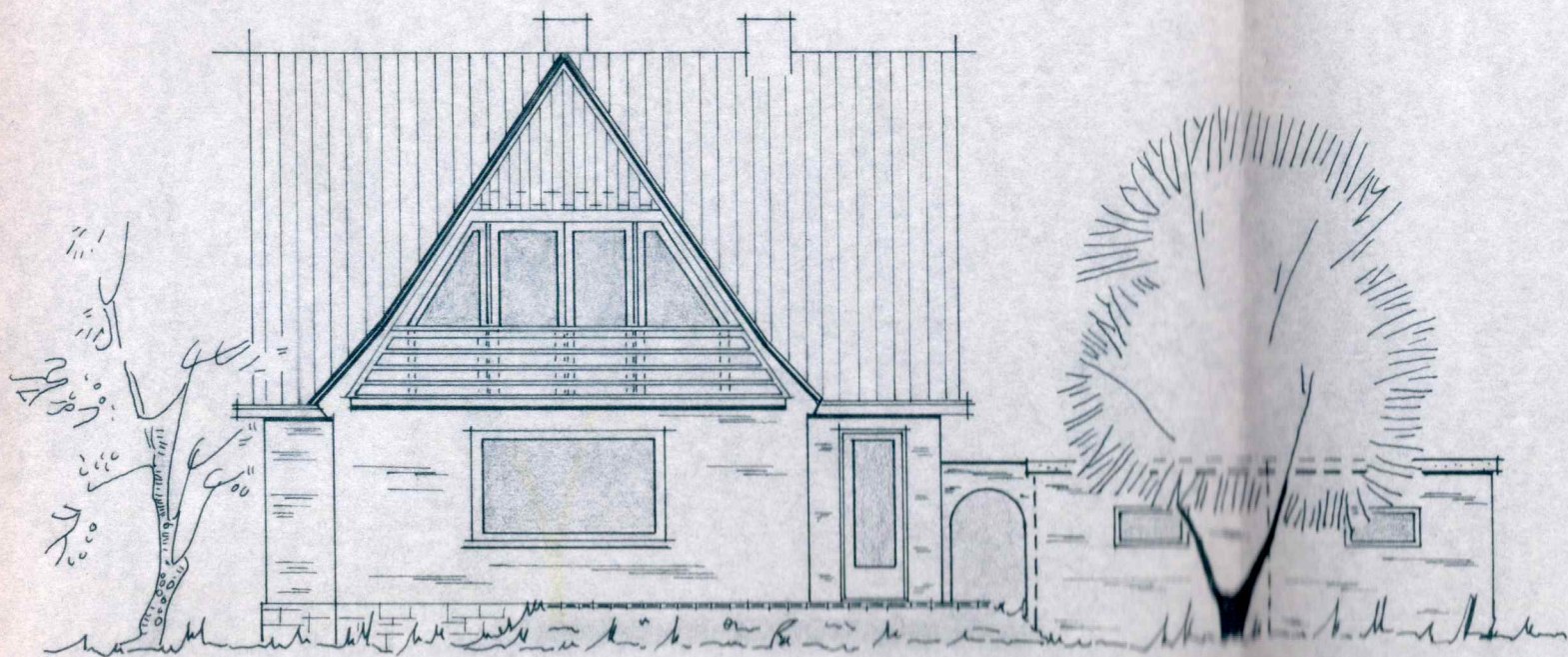




NORDWESTEN

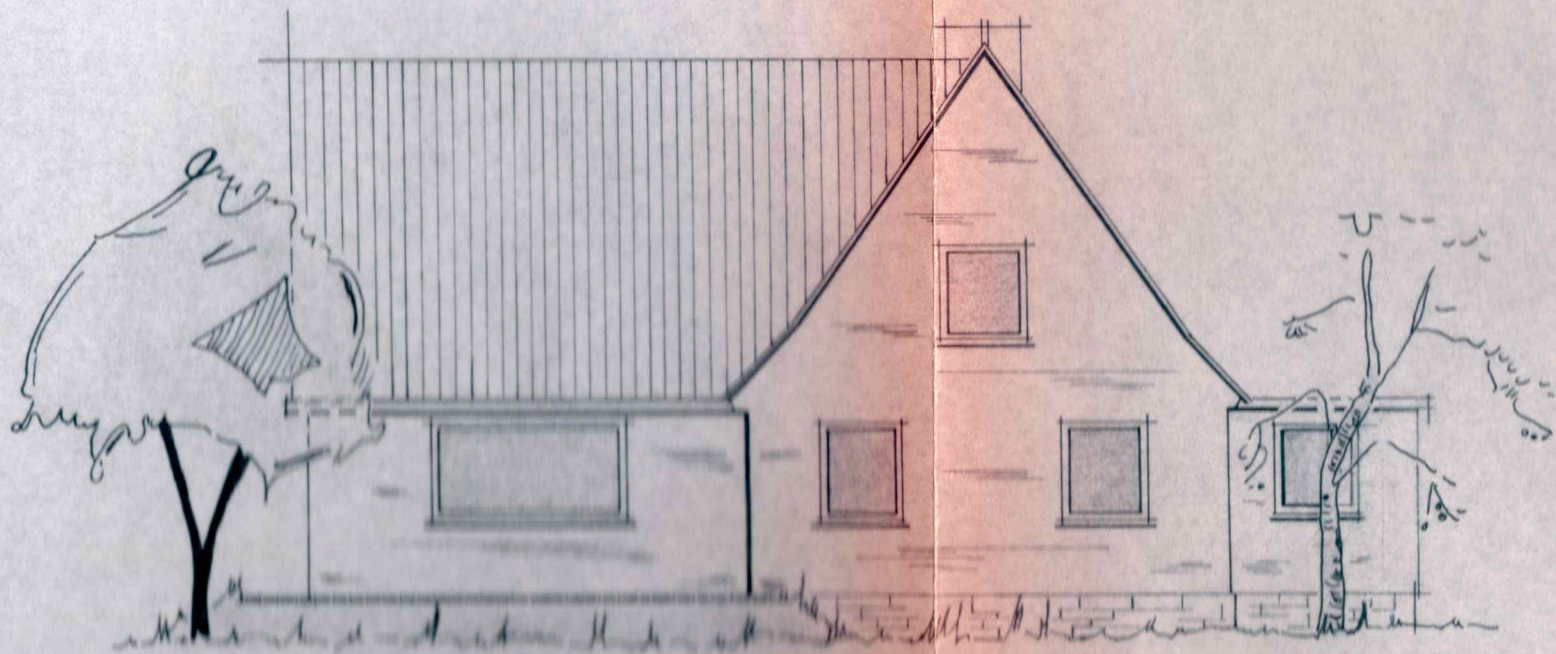


NORDOSTEN

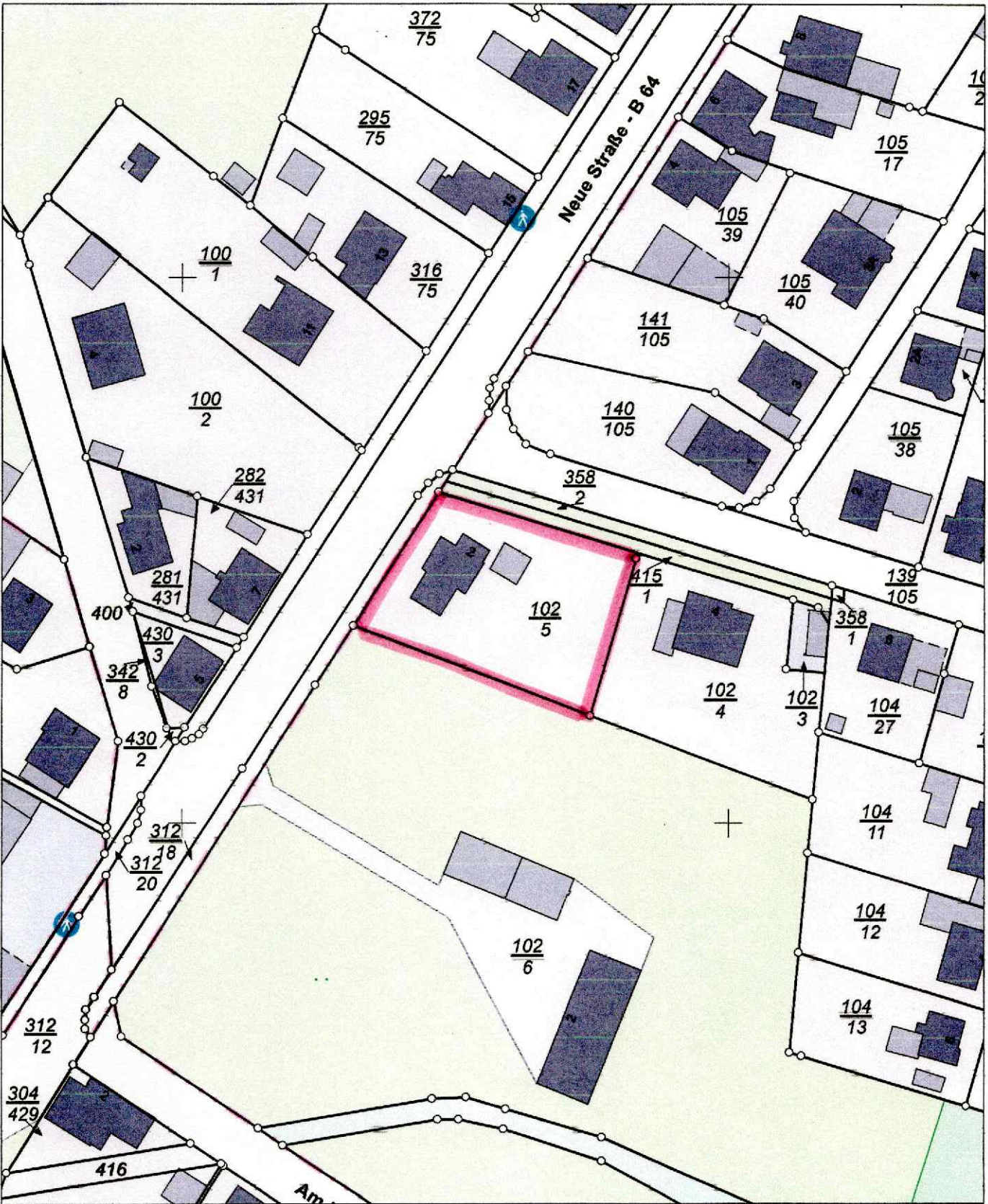


11
SÜDWESTEN

U HELGA PRUHS, NEGENBORN-ANSICHTEN M. 1: 100



SÜDOBTEIN



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **08.04.2030**

Registriernummer ² NI-2020-003151021

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau		
Adresse	Lindenstr.2, 37643 Negenborn		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1937 Anbau 1979		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	151,0 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Flüssiggas, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
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 der EnEV, 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).

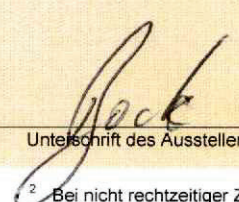
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Karl-Heinz Bode
Gebäudeenergieberater
Ringstr.7
37627 Lenne

09.04.2020
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

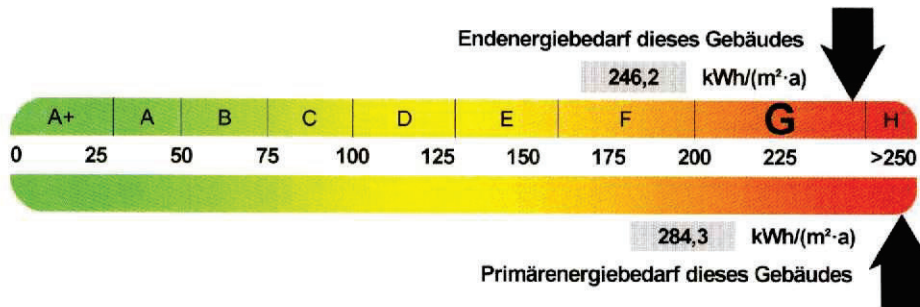
Registriernummer ²

NI-2020-003151021

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 71,9 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 284,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert 1,21 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

246,2 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

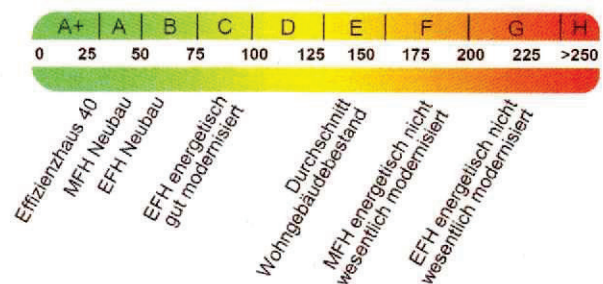
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' 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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus