

Verkauft!



**Attraktive Einfamilien-Doppelhaushälfte in Vastorf bei Lüneburg –
wohnen in sehr ruhiger Lage, mit schönem Garten-Grundstück
und perfektem Ausblick ins Grüne**

Objektdaten	Verkauft!
Anschrift:	
Wohnhaus:	Niedrigenergiehaus
Wohnfläche:	ca. 147 m ²
Etagenanzahl:	2 EG und DG und Bühnenraum
Zimmer:	5
Schlafzimmer:	3
Badezimmer	2
Terrasse:	20 m ²
Grundstücksgr. ca.:	470 m ²
Baujahr:	2003
Heizungsart:	Gaszentralheizung
Endenergiebedarf:	Energieverbrauchsausweis, Effizienzkl. B, Energieverbr. 49,8 kWh/(m ² a)
Zustand:	gepflegt
Garage/Stellplatz:	1 Carport, 1 Stellplatz

Kaufpreis: Verkauft

Bei Kauf des Objektes, erhält die Fa. Degen Immobilien eine Käuferprovision von 3,57 %, inkl. Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis.

Die Provision wird 14 Tage nach notariellem Kaufvertragsabschluss fällig.

Die Beschreibung des Objektes basieren auf den Aussagen des Eigentümers, bzw. den zur Verfügung gestellten Unterlagen

Objektbeschreibung:

**Großzügige Doppelhaushälfte, lichtdurchflutete Räume, ca. 147 m² Wohnfläche mit ausgebautem Dachstudio hohe Räume –
Raumhöhe 2,60 m, Fliesen und Laminatböden, Treppe mit Granitstufen,
offenes Wohnen im Küche-, Ess- und Wohnbereich
Südterrasse mit unverbautem Blick ins Grüne**

Lage:

**Sehr schöne und ruhige Lage, beste Infrastruktur -
Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Kindergrüppe, Ärzte, Bank
etc. in ca. 6 km Entfernung, in der Samtgemeinde Ostheide etc., gute
Nahverkehrsanbindung nach Barendorf ca. 6 km und Lüneburg
ca. 13 km**

Ausstattung:

**-Grundstück nach WEG geteilt, Terrasse, Carport, schöner Garten,
-offene Küche – Einbauküche im Landhausstil
-Terrasse nach Süden
-1 Schlafzimmer im Erdgeschoss
-Gästebad mit Tageslicht, bodenebene Dusche
-Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
-Badezimmer im DG mit Tageslicht, bodenebene Dusche,
Eckbadewanne, Handtuchheizkörper**

Besondere Ausstattung:

**-Fußbodenheizung
-Elektrische Jalousien im Wohnzimmer und Küche
-ausgebautes Dachstudio
-Carport und Gartenhaus**

Sonstiges:

-bezugsfrei - Übergabe nach Vereinbarung

Großzügige Doppelhaushälfte mit lichtdurchfluteten Räumen, ca. 147 m² Wohnfläche,

unverbaute Lage nach Süden



Wohnhaus: Das Wohnhaus (Haus 2) wurde im Jahre 20003 erbaut und ist in einem neuwertigen Zustand mit großzügiger Raumaufteilung
1-geschossiges Wohnhaus mit Dachgeschoss

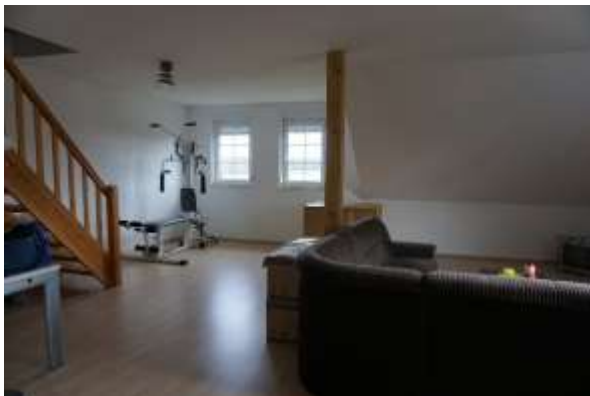
Im EG:
Großzügiges Wohn- und Esszimmer und Küche,
1 Schlafzimmer und Gäste-Bad mit Tageslicht, kleiner Abstellraum





Im DG:

**1 Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Tageslichtbad
Bühne: 1 großes Zimmer (Schlaf- oder Arbeitszi.)**





Gesamt-Wohnfläche ca. 147 m² ohne Bühne

Bühne:



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

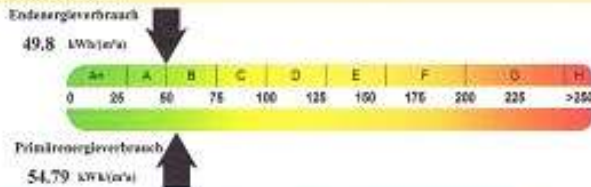
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierummer NI-2016-00941803

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

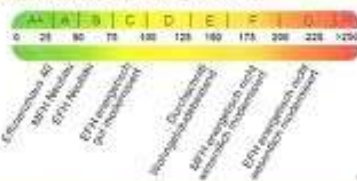
49,8 kWh/(m²a)

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Korrekturen
	01.01.2013	31.12.2013	Erdgas II	1,3	9518	1713	7805	0,97
	01.01.2014	31.12.2014	Erdgas II	1,3	6863	1275	5587	0,95
	01.01.2015	31.12.2015	Erdgas II	1,3	10206	1837	8369	1,12

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Deckenbruttofläche (A₀) nach der Energieeinsparverordnung, die in Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmegewinns und sich ändernden Nutzereffektors vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenfalls auch Leertrockenstoffe, Warmwasser- oder Kühlwasser in kWh ⁴ EFN: Einfamilienhaus, NFH: Mehrfamilienhaus

