

Exposé



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

Objektdaten

Anschrift:	auf Anfrage
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: VB 238.000,- €

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, Kindergrille, 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.)**

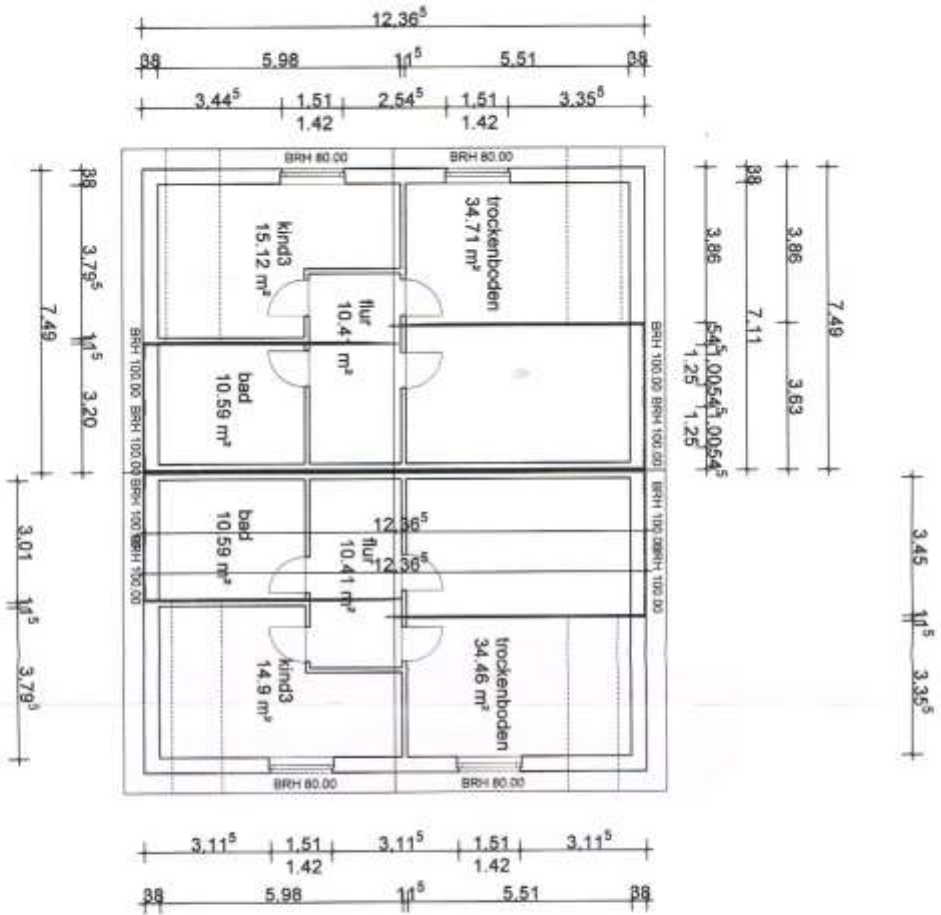




Gesamt-Wohnfläche ca. 147 m² ohne Bühne

Bühne:





Projekt: Neubau eines Doppelhauses
 in der Gemarkung 51
 21327 Vöhrdt

Bauherr: Vöhrdtka und Andrees Stiftung
 Im Oberrath 2
 21335 Lüneburg

Architekt: Christian Pätzold Dipl.-Ing. Architekt
 Pätzold & Partner
 21305 Neetze

Skizze
 Maßstab: 1:100
 Datum: 28.07.2009

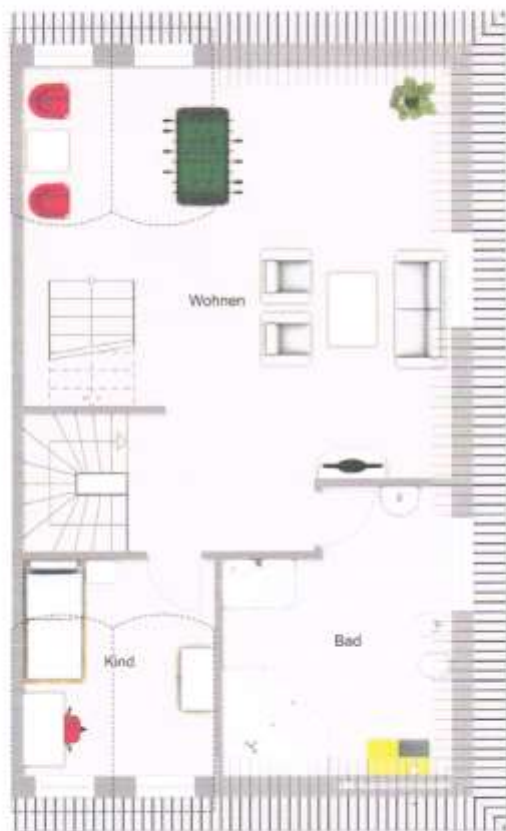
Ordnung
 Blatt: 1 von 1
 Datum: 28.07.2009

Grundrisse



Erdgeschoss





Obergeschoss



Grundrisse

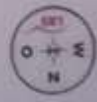


Erdgeschoss





Obergeschoss



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierummer NI-2016-005943803

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

49,8 kWh/(m²a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energietyp ¹	Primärenergiefaktor ²	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Korrekturen
	01.01.2013	31.12.2013	Erds gas II	1,3	9518	1713	7805	0,97
	01.01.2014	31.12.2014	Erds gas II	1,3	6862	1275	5587	0,95
	01.01.2015	31.12.2015	Erds gas 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 Nutzenerforderns vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leertastatutgröße, Warmwasser- oder Kälteausgabe in kWh
⁴ EPW: Einfamilienhaus, APW: Mehrfamilienhaus

Anschrift

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Ist der Kunde Verbraucher hat er das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um sein Widerrufsrecht auszuüben, muss der Kunde den Makler _____ (Name des Maklers) _____ (Anschrift) _____ (Telefonnummer) _____ (E-Mail-Adresse) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über seinen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Für seine Widerrufserklärung kann der Kunde das beigefügte Muster-Widerrufsformular in Anlage 1, verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass der Kunde die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absendet.

Folgen des Widerrufs

Sollte der Kunde diesen Vertrag widerrufen, hat ihm der Makler alle Zahlungen (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass der Käufer eine andere Art der Lieferung als die vom Makler angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt hat) unverzüglich und spätestens binnen von 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags beim Makler eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwendet der Makler dasselbe Zahlungsmittel, das der Kunde bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat, es sei denn, mit dem Kunden wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden dem Kunden wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Das Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen, wenn der Makler bereits eine vollständige Nachweis- oder Vermittlungsleistung erbracht hat und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen hat, nachdem der Kunde dazu seine ausdrückliche Zustimmung gegeben hat und gleichzeitig seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Unternehmer verliert. Für den Fall, dass der Makler zwar keine vollständige Nachweis- oder Vermittlungsleistung erbracht hat, hat er im Fall der vertraglichen Vereinbarung von Aufwandsersatzansprüchen, Anspruch auf Ersatz der ihm bis zur Widerrufserklärung entstandenen und von ihm nachweisbaren Aufwendungen.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift Makler

.....
Unterschrift Kunde

Anlage 1: Muster- Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

DEGEN IMMOBILIEN

74545 Michelfeld

Steinäckerweg 3

Telefon: 0791 56870

E-Mail: Franz.Degen@t-online.de

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns (*) abgeschlossen Vertrag über Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistungen (*)

- Bestellt am (*)/erhalten am (*):.....

- Name des/der Verbraucher(s):.....

- Anschrift des/der Verbraucher(s):.....

Ort/Datum.....

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

.....

(*) Unzutreffendes streichen.

