

Verkauf im Bieterverfahren

Objekt: 32 • 31199 Diekholzen 93.200,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	32
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Am Hohen Turm
Hausnummer	6
PLZ	31199
Ort	Diekholzen
Wohnfläche	ca. 199 m ²
Nutzfläche	ca. 105 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.596 m ²
Befeuerung	ÖI
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Terrasse	Ja
Baujahr	1948
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	275,6 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	06.02.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1948
wesentlicher Energieträger	ÖI
Kaufpreis	93.200,00 €
Außen-Provision	6,5 % inkl. gesetzlicher MwSt.



Beschreibung

Das in den Hang gebaute Zweifamilienhaus mit Stall, Anbau und Garage wurde 1948 bebaut. Grundstück verläuft über 2 Ebenen und wird als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, Ortsrandlage. Das Objekt ist als Wohnhaus renovierungs- und sanierungsbedürftig. Der Anbau von 1980 und Stall/ 1948 ist ehemals als Schlachterei genutzt worden und muss einer neuen Funktion zugeführt werden. Die Bauart ist bauzeittypisch, daher von Schall- und Wärmeschutz heute nicht vergleichbar. Das Wohnhaus voll unterkellert.

Lage

Diekholzen ist eine Gemeinde südwestlich der Stadt Hildesheim, am Nordrand des Hildesheimer Waldes. Der Hildesheimer Wald steigt im Gemeindegebiet mit dem Steinberg auf eine Höhe von 322,9 m an. -Im Ort liegt eine überwiegend wohnbauliche Nutzung mit aufgelockerter, ein - bis zweigeschossiger Bauweise vor. Die Immobilie befindet sich im nordwestlichen Bereich von Diekholzen; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;

Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 0,3 km entfernt; gute Wohnlage.

Ausstattung Beschreibung

Derzeit wird das Objekt als Zweifamilienhaus (EG+ DG- Wohnung) genutzt und vermietet/ obwohl 3 Wohneinheiten.

Die Erdgeschosswohnung steht leer und ist geräumt. Im Nutzflächenbereich und im Garten befinden sich einige wenige Rest von Mobiliar und Gerätschaft.

Die Aufteilung der Flächen entnehmen Sie bitte den beigefügten und angepassten Grundriss, der nicht zu 100% den Gegebenheiten entspricht, dem aber sehr nahe kommt.

1948 Wohnhaus und Stall;

1963 Garagenanbau mit Lager

1980 Anbau, gemäß vorliegener Bauzeichnung

- 2000 Erneuerung von drei Veluxfenstern/ Dach über der Schlachterei
- 2007 Erneuerung des BUDERUS- Heizkessels;

Heizkörper: Stahlradiatoren mit Thermostat-Ventilen. Warmwasser zentral über die Heizung.

- 2010 Erneuerung von ROTO-Dachflächen-Fenstern
- 2016 Installation von Rauchmeldern



Der bauliche Zustand ist ausreichend, allerdings liegt ein allgemeiner Renovierungsstau vor.

Sonstige Angaben

Verkauf im Bieterverfahren. Nach der Besichtigung haben Sie die Möglichkeit innerhalb von 10 Tagen ein schriftliches Kaufangebot abzugeben.

Auf Wunsch kann das Wertgutachten eingesehen werden.

Die Objektadresse wird am Donnerstag mit dem Exposee versendet.

Bitte senden Sie mir ein korrekt ausgefülltes Kontaktformular, erst danach kann ich mit Ihnen einen Besichtigungstermin vereinbaren u./o. ich sende Ihnen gewünschte Unterlagen zu. Ihre

Immobilien Expertin seit mehr als 18 Jahren in Ihrer Region Christiane Engelhardt mobil 0173 6158525

Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.



Impressionen



Straßenansicht frontal



Giebel frontal Straße





von Gartentreppe Rückansicht



oberer Stellplatz Garten





Obstbaumwiese mit Gartenhaus



vom Garten -Treppe



Hof am Haus



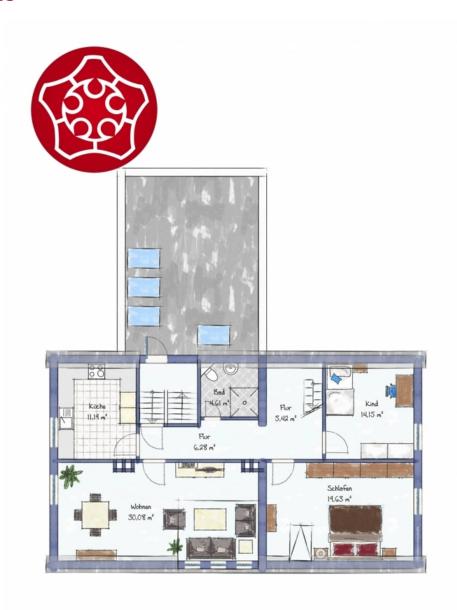
großer Garten am Hang



Terrasse



Grundriss









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

Registriernummer ² NI-2019-002519566

Gültig bis: 06.02.2029 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")



Gebäude					
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus				
Adresse	Am Hohen Turm 6, 31199 Diekholzen				
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude				
Baujahr Gebäude ³	1948				
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2007				
Anzahl Wohnungen	3				
Gebäudenutzfläche (A _N)	282 m² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt				
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl				
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine				
Art der Lüftung/Kühlung	 ✓ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung 				
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☑ Vermietung/Verkauf				

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 freiwillia.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☑ Eigentümer ☐ Ausstelle

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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Architekt AKBW, Beratender Ingenieur INGBW Dipl.-Ing. Hans J. Broda Heusteigstraße 45 70180 Stuttgart

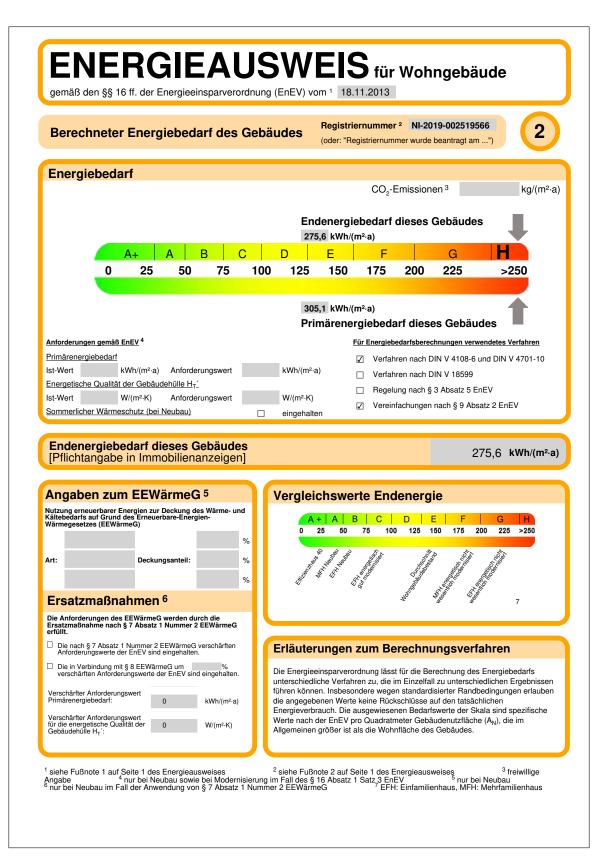
07.02.2019 Ausstellungsdatum



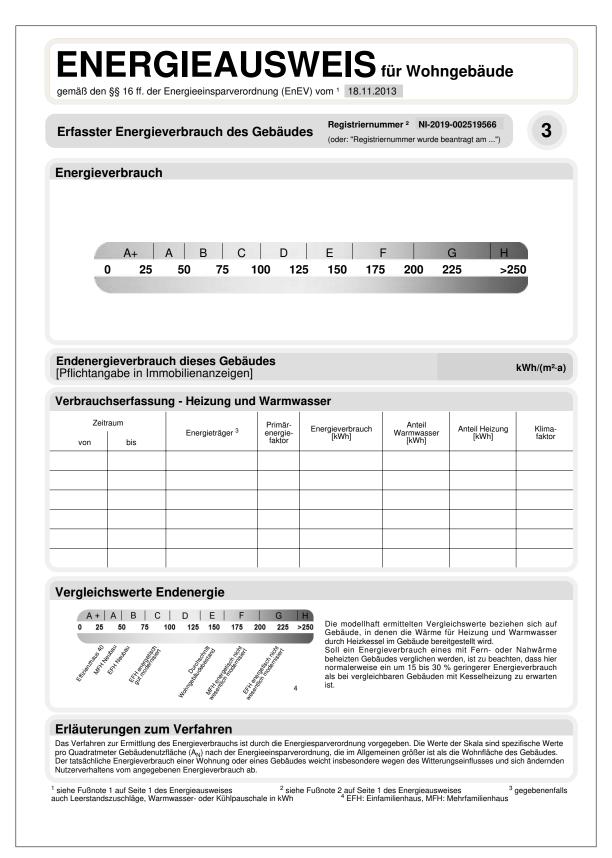
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung 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
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation











Registriernummer ² NI-2019-002519566

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

Empfehlungen des Ausstellers		· ·	triernummer wurde			4	
Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung							
Maßn	Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☑ möglich ☐ nicht möglich						nöglich
Emp	fohlene Modernisierur	ngsmaßnahmen					
			empfohlen		(freiwillige Angaben)		
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten		in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzel- maß- nahme	geschätzte Amortisa- tionszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowatt- stunde Endenergie
1	Sonstiges	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung obersten Geschossdecke oder der Dachkonstruktion technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.			V		
2	Sonstiges	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung von unzureichend gedämmten wärmeübertragenden Umfassungsflächen technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.		V			
3	Sonstiges	Prüfung, ob ein Austausch der Fenster durch Fenster mit deutlich besserem U- Wert technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.			V		
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.							
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:							

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



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

Erläuterungen



Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert einen aufen baulichen Wärmeschutz Außerdem stellt die einensetzten Energietzen Energietze signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag

rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



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

Zusatzseite Modernisierungsempfehlungen

Registriernummer ² NI-2019-002519566 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

6

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung							
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☑ möglich ☐ nicht möglich							
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen							
			empfohlen (freiw			illige Angaben)	
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzel- maß- nahme	geschätzte Amortisa- tionszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowatt- stunde Endenergie	
4	Sonstiges	Thermografische Untersuchung der Gebäudehülle durch einen Fachingenieur oder zertifizierten Messtechniker.		V			
5	Sonstiges	Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort		V			
6	Sonstiges	Anlagentechnik: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort		V			
7	Wärmeerzeuger	Prüfung, ob eine Modernisierung der Heizungsanlage technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.		V			
8	Sonstiges	Prüfung, ob eine Nutzung von erneuerbaren Energien technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.		V			
9	Wärmeverteilung / -abgabe	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung von zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen möglich ist.		V			
10	Wärmeerzeuger	Prüfung, ob ein Wechsel des Energieträgers technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.		V			
	weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						



Ihr Ansprechpartner

Frau Christiane Engelhardt Immobilien Christiane Engelhardt Küchenthalstr. 31 31139 Hildesheim

Telefon: +49 5121 / 927 65 21

Fax: geschäftlich: +49 5121 / 8756184

Mobil: +49 173 / 615 85 25

E-Mail: ce@immonality.de Web: www.immonality.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.