

# **EXPOSE´**

## **WINKELBUNGALOW**

**Mit einer top Ausstattung im Auetal!**

**Weniger als 40 Minuten bis Hannover Innenstadt!**



**Dieser Bungalow mit 134 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf einer Ebene, steht auf einem 604 m<sup>2</sup> großen und voll erschlossenem Grundstück, inkl. Hausanschlüssen und Schmutz und Regenwasseranschlüssen!**

**Baujahr: 2021**

**Bezug: Ab August 2023**

**Ausstattung:**

- **Vollverblendung, inkl. 2 x 80 mm feuchtigkeitsunempfindlicher KD 1 Wärmedämmung, Wärmeleitgruppe 035, im Versatz angebracht**
- **Betondecke, das Dachgeschoß ist ausbaufähig**
- **Dämmung in den Deckenschrägen 200 mm mit Wärmeleitgruppe 035**
- **Ausführung inkl. einer Luft/Wasser Wärmepumpe der Marke Nibe mit Außenaufstellung**
- **Sie benötigen kein Gas oder Öl!!!**
- **Fußbodenheizung komplett, inkl. einzelner Heizkreise für jeden Raum**
- **Einhebelmischer der Marke „Hansa“ oder vergleichbar**
- **wandhängende WC´s und Sanitärobjekte der Marke V&B oder vergleichbar**
- **Wandfliesen im Bad und im WC. In den Duschbereichen deckenhoeh.**
- **Bad und WC mit gefliesten Walk in Duschen, inkl. Ablaufrinne und gefliesten Böden, sowie Echtglasduschkabinen**
- **Erdgeschoß komplett gefliest mit Fliesen in Holzoptik**
- **Innentüren in weißlack (Kassette)**
- **Badewanne der Marke „Kaldewei“ oder "Bette"**

- **Kunststoffenster der „Marke Schüco Living“ in weiß und außen anthrazit mit zusätzlicher Mitteldichtung inkl. RC2N Sicherheitsbeschläge, inkl. Pilzkopfverriegelung und 3-Fachverglasung mit einem Ug-Wert 0,6**
- **Haustür aus Kunststoff mit einer Kunststofffüllung mit mechanisch schließendem Automatiktrieb und Seitenteil aus Glas**
- Die Abdichtung der Fenster und Außentüren erfolgt nach der neuesten **Energieeinsparverordnung (EnEV)**
- **Rolladen komplett elektrisch**
- Fliesenspiegel in der Küche
- **Hochwertige Einbauküche von Holtmann mit Küchenblock und Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug von Bora**
- **massiv gemauerte Garage mit elektrischem Sektionaltor, Pin-Code Taster, Nebeneingangstür in den Garten, Starkstromanschluss.**
- Elektroausstattung der Marke Busch-Jaeger
- **Hinzerlüfteter Schornstein, für einen Festbrennstoffofen.**
- **Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden. Ein Treppenloch ist bereits vorgesehen. Die Zusätzliche Fläche beträgt ca. 40 - 50m². Mehrkosten und Ausbau nach Absprache!**
- **50cm Dachüberstand an den Traufen als Dachkasten mit Aussenstrahlern**
- **Pflasterarbeiten und Außenanlagen inkl. Gartengestaltung komplett fertig! Der Rest der Pflasterarbeiten wird erstellt wenn die Strasse komplett ausgebaut wurde.**
- **Malerarbeiten komplett fertig**

**DIESES HAUS KÖNNTE SOFORT BEZOGEN WERDEN !**

**Kaufpreis: 469.000,-- €**







Eingang



Küche



Induktionskochfeld mit integrierter Absaugung der Marke Bora



Wohn/Esszimmer mit Anschluß für einen Festbrennstoffofen



WC mit Dusche



Bad mit Deckenstrahlern, Badewanne und  
Dusche

#### Lage:

Das Grundstück befindet sich in einem Neubaugebiet von Rehren A/O (Teichbreite) in einer sehr schönen ruhigen Lage und hat eine gute Verkehrsanbindung! Die Autobahn A2, Anschluss Rehren A/O Richtung Hannover/Dortmund, ist in 2 min. zu erreichen.

**In die Innenstadt von Hannover sind es weniger als 40 Minuten!**

Die Orte Hameln und Minden sind gut über die B83/65 zu erreichen und im nahen Umkreis sind die Orte Bückeburg, Obernkirchen, Rinteln, Stadthagen mit ihren Einkaufs und Freizeitmöglichkeiten. In Rolfshagen, gibt es ein schön gelegenes, beheiztes, Freibad. Es gibt eine Haupt und Realschule in Obernkirchen, Gymnasien in Rinteln und Bückeburg.

Der perfekte Ort für Menschen die aus der Stadt raus wollen, die Ruhe des Dorfes lieben und trotzdem Zentral wohnen möchten! In Rehren A/O befindet sich, dank guter Infrastruktur, alles was eine Familie benötigt. Grundschule und Kindergarten, ein Ärztehaus und eine Apotheke, sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Tankstellen, etc., etc. sind in 5 - 10 Minuten zu Fuß zu erreichen!

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

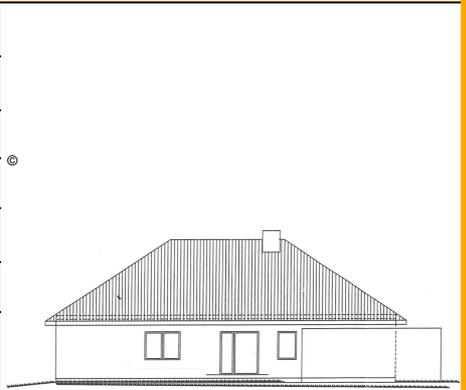
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 25.04.2034

Registriernummer: NI-2023-004841460

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus / freistehend		
Adresse	Danziger Straße 6, 31749 Rehren		
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	2021		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,3</sup>	2021		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	247 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung; Warmwasser	
Art der Lüftung <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>4</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

## 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).

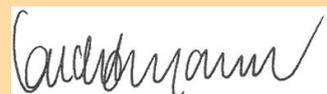
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Ingenieurbüro für Energieeffizienz  
Dipl.-Ing. Fred Luchtmann,  
Schwarze Heide 26  
31199 Diekhöfen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 25.04.2024

<sup>1</sup>nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>2</sup>Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>4</sup>Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

**Unsere Kontaktdaten:  
Bär Massivbau  
Westerwalderstraße 9, 31749 Westerwald/Auetal  
Tel. 05752-9290961 Fax. 05752-9290129  
Sie erreichen uns täglich unter  
info@jaensch-bau.de oder telefonisch unter 0172-5125911**