

SIEVERS IMMOBILIEN

Ihre Immobilienberater

Sievers Immobilien
Inh. Anja Sievers

Im Hungerberg 1
38368 Grasleben
Tel. +49 177-40 35 75 8
Fax +49 5357-96 04 37
Mail:
kontakt@sieversimmobilien.com
Web. www.sieversimmobilien.com

Exposé-Nr.: K-116/23

VERKAUFSEXPOSÉ



**Ein- bis Zweifamilienhaus mit Garage auf
großzügigem Grundstück**

279.500,00 EUR

(Kaufpreis)

Inhaltverzeichnis

1. Tabellarische Zusammenfassung des Verkaufsgegenstandes	3
2. Gegenstand des Verkaufsexposés	4
3. Lage	4
3.1 Überörtliche Lage	4
3.2 Innerörtliche Lage	8
4. Rechtliche Gegebenheiten	12
4.1. Privatrechtliche Situation	12
4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	12
4.3. Derzeitige Nutzung	12
5. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	13
5.1. Derzeitige Nutzung:	13
5.2. Erschließung	13
5.3. Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude	13
5.4. Gebäude	13
5.5. Gebäudekonstruktion / Ansicht / Decken / Wände / Dach	14
6. Wohn-/Nutzflächen, Grundstücksflächen	16
7. Angaben zum Energieausweis	17
8. Objektbeschreibung / Ausstattung	20
9. Sonstiges / Widerrufsrecht	21
10. Anlagen	23

1. Tabellarische Zusammenfassung des Verkaufsgegenstandes

Objektart	Einfamilienhaus mit Garage	
PLZ/Ort	38550 Isenbüttel	
Straße/Hausnummer	Ahornweg 25	
Wohnfläche	Erdgeschoss	109,16 m ²
	Dachgeschoss	107,23 m ²
	Insgesamt:	216,38 <u>m²</u>
Garage/Stellplätze	1 Garage	
Anzahl Zimmer	7	
Anzahl Bäder	2	
Anzahl Küchen	2	
Energieausweis	Energiebedarfsausweis gem. §§ 79ff GEG, gültig bis 05.09.2033	
Endenergiebedarf:	299,3 kWh/(m ² x a)	
Denkmalschutz	Nein	
Sont. Belastungen	Geh- und Fahrrecht	
Kaufpreis	279.500,00 EUR	
Käuferprovision	6.890,00 EUR inkl. 19 % MwSt. (vom Käufer nach Kaufvertragsabschluss zu zahlen)	
Verkäuferprovision	6.890,00 EUR inkl. 19 % MwSt. (vom Verkäufer nach Kaufvertragsabschluss zu zahlen)	

2. Gegenstand des Verkaufsexposés

Objektart:	Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Ahornweg 25 38550 Isenbüttel (D)
Grundbuch- und Kataster-	Isenbüttel, Blatt 896, Gemarkung Isenbüttel Flur 3, Flurstücke 360/63

3. Lage

3.1 Überörtliche Lage

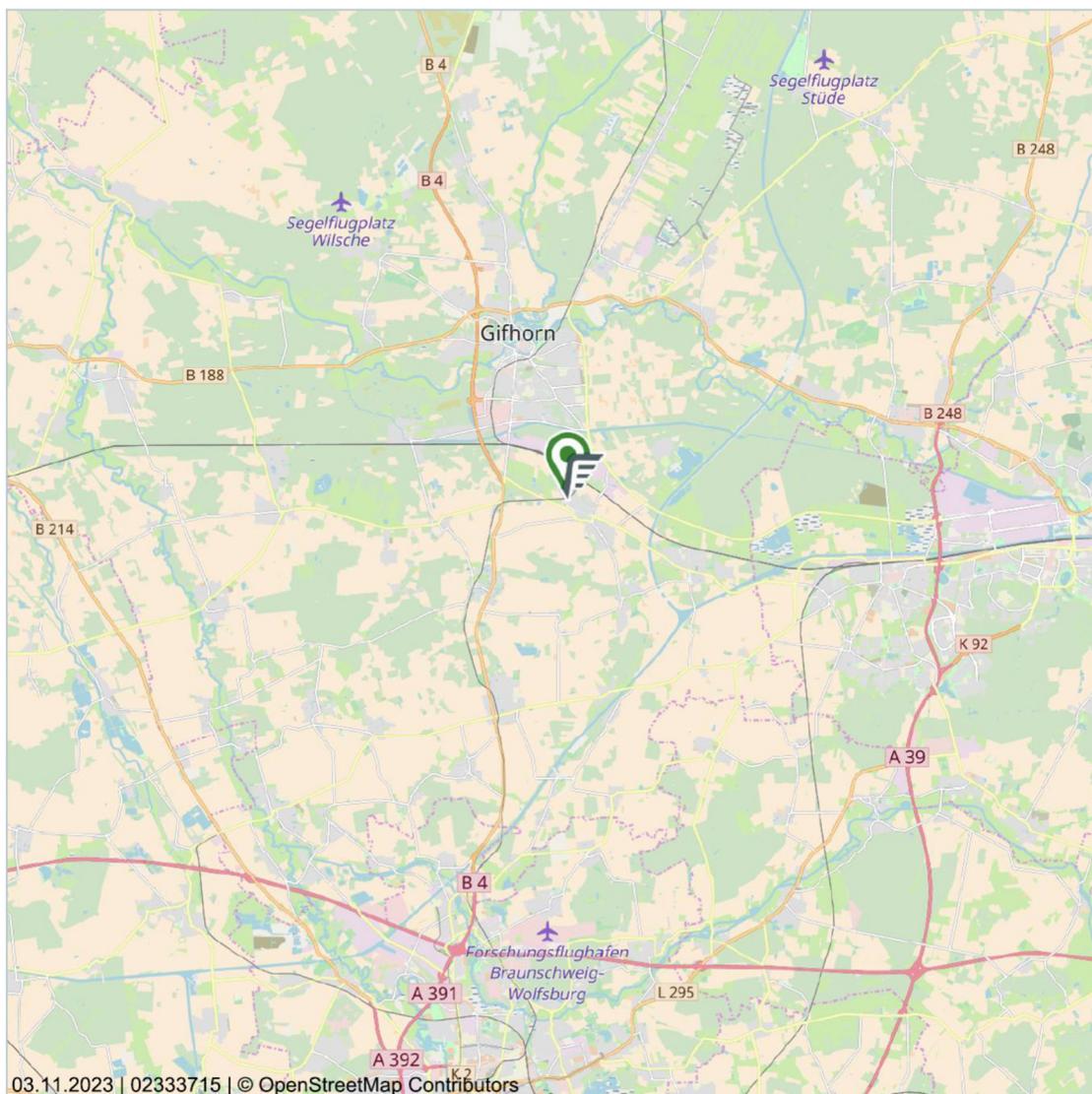


Abb.: Übersichtskarte

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende, Stand: 2023

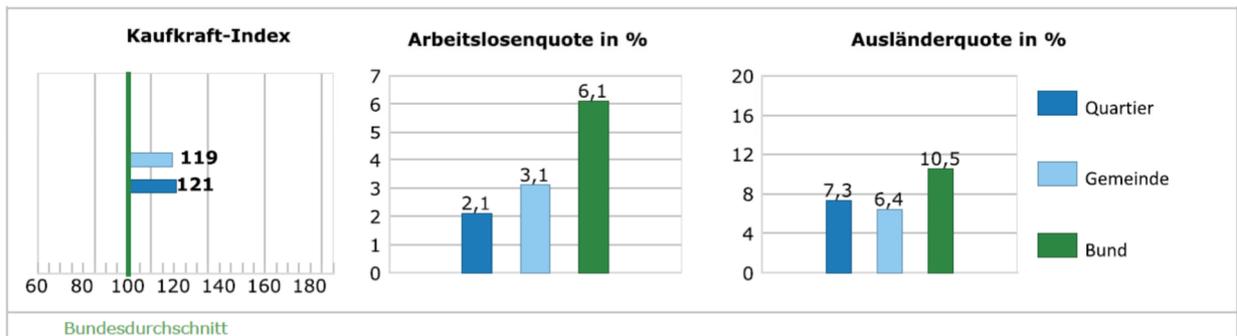
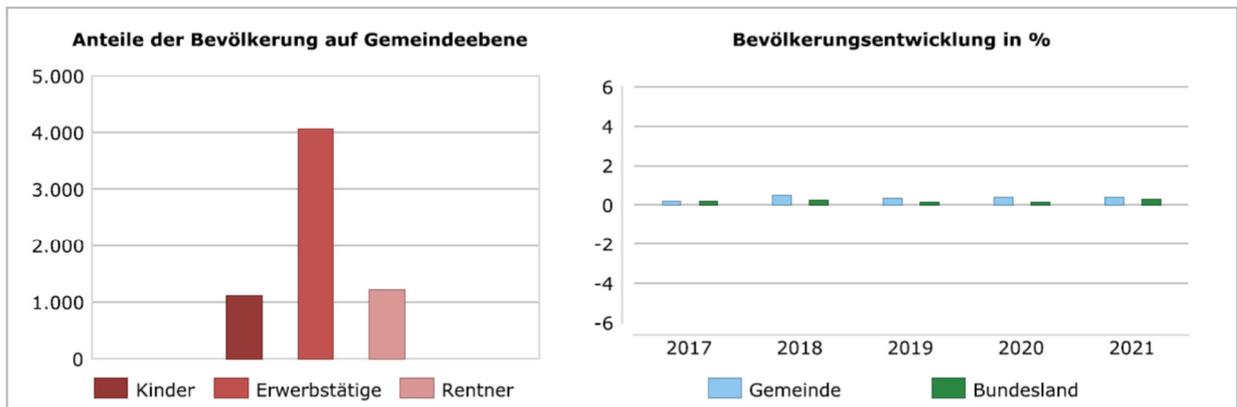
Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Gifhorn
Ort	Isenbüttel
Einwohnerzahl:	ca. 6.403
Ortsbeschreibung:	<p>Die angebotene Immobilie befindet sich im Nord-Osten des Ortes Isenbüttel mit rd. 6.403 Einwohnern im Landkreis Gifhorn. Der Ort Isenbüttel ist im Städtedreieck zwischen Wolfsburg, Gifhorn und Braunschweig landschaftlich reizvoll auf der Hochfläche des Papenteich an der Hehlenriede gelegen und verfügt über eine gute Infrastruktur</p> <p>Isenbüttel liegt im Grenzgebiet zwischen Sachsen-Anhalt und Niedersachsen und unweit der Autostadt Wolfsburg. Durch diese zentrale Lage kombiniert die Samtgemeinde Isenbüttel dörflichen Charme mit dem Flair moderner Städte, die nur wenige Autominuten entfernt sind. Die sanften Ausläufer der Südheide, der nahe gelegene Tankumsee als beliebter Badensee, sind ein Mekka nicht nur für Touristen.</p> <p>Neben einer Vielzahl an kulturellen Einrichtungen, bietet die Samtgemeinde Isenbüttel ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot (ortsansässige Vereine, Schwimmbäder, Reithallen usw.) Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Sozialeinrichtungen, Ärzte, Kitas und eine Grundschulen sind problemlos zu erreichen. Krankenhaus, Einkaufszentren und Oberschulen stehen im 2 km entfernten Gifhorn zur Verfügung</p>
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	Isenbüttel, ist neben Calberlah, Ribbensbüttel und Wasbüttel Mitglied der Samtgemeinde Isenbüttel im Landkreis Gifhorn im süd-östlichen Niedersachsen, zwischen Harz und Heide gelegen. Isenbüttel ist im direkten Einzugsgebiet der sich nord-westlich anschließenden Autostadt Wolfsburg gelegen.
Nächstgelegene Orte/Städte:	Gifhorn ca. 8 km Wolfsburg ca. 17 km Braunschweig ca. 24 km Hannover ca. 54 km Berlin ca. 242 km
Landeshauptstadt	Hannover
Bundesstraßen	Bundesstraße B4, in Nord-Süd-Richtung, Bundesstraße B189, in Ost-West-Richtung

Autobahnzufahrten:	Bundesautobahn BAB 39 – AS Wolfsburg Sandkamp Bundesautonahn BAB 2 – AS Kreuz Braunschweig-Nord Bundesautobahn BAB 391 – AS Kreuz Braunschweig-Nord
überörtliche, öffentliche Verkehrsmittel / Infrastruktur:	Busverbindung im Ort Bahnhof Gifhorn ICE-Bahnhof Wolfsburg
Flughafen:	Internationaler Flughafen Hannover-Langenhagen

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Gifhorn
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (54,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Gifhorn, Stadt (8,1 km)

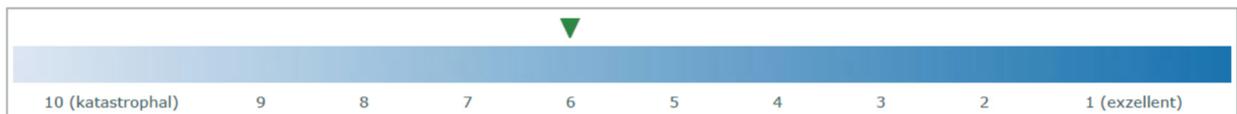
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	6.403	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	29.537
Haushalte (Gemeinde)	3.109	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	29.967



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

Basics	
Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Gifhorn, Landkreis
Regierungsbezirk	Braunschweig, Stat. Region
Einwohner	177.919 (6.371)
Fläche	1.567,00 km ²
Bevölkerungsdichte	114 EW/km ²
PLZ-Bereich	38550
Gemeindeschlüssel	03151013

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	3.736.549 €
Arbeitslosenquote (2)	4,70 %
Erwerbstätige (3)	51.700

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016

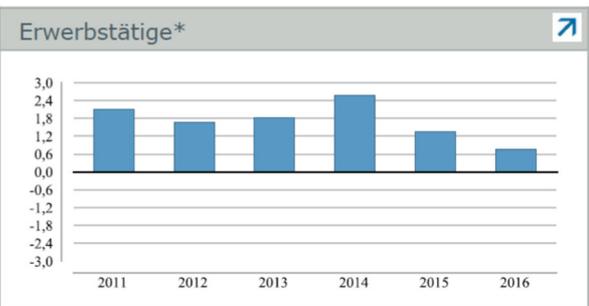


Maßstab: 1:500.000

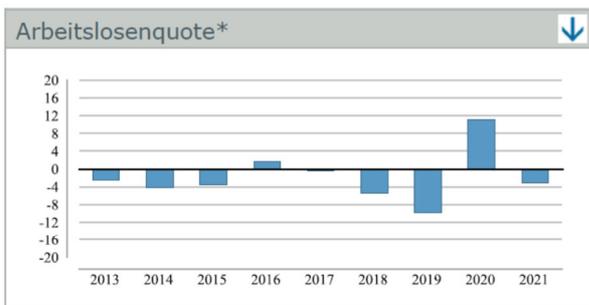
© OpenStreetMap - Mitwirkende



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2023

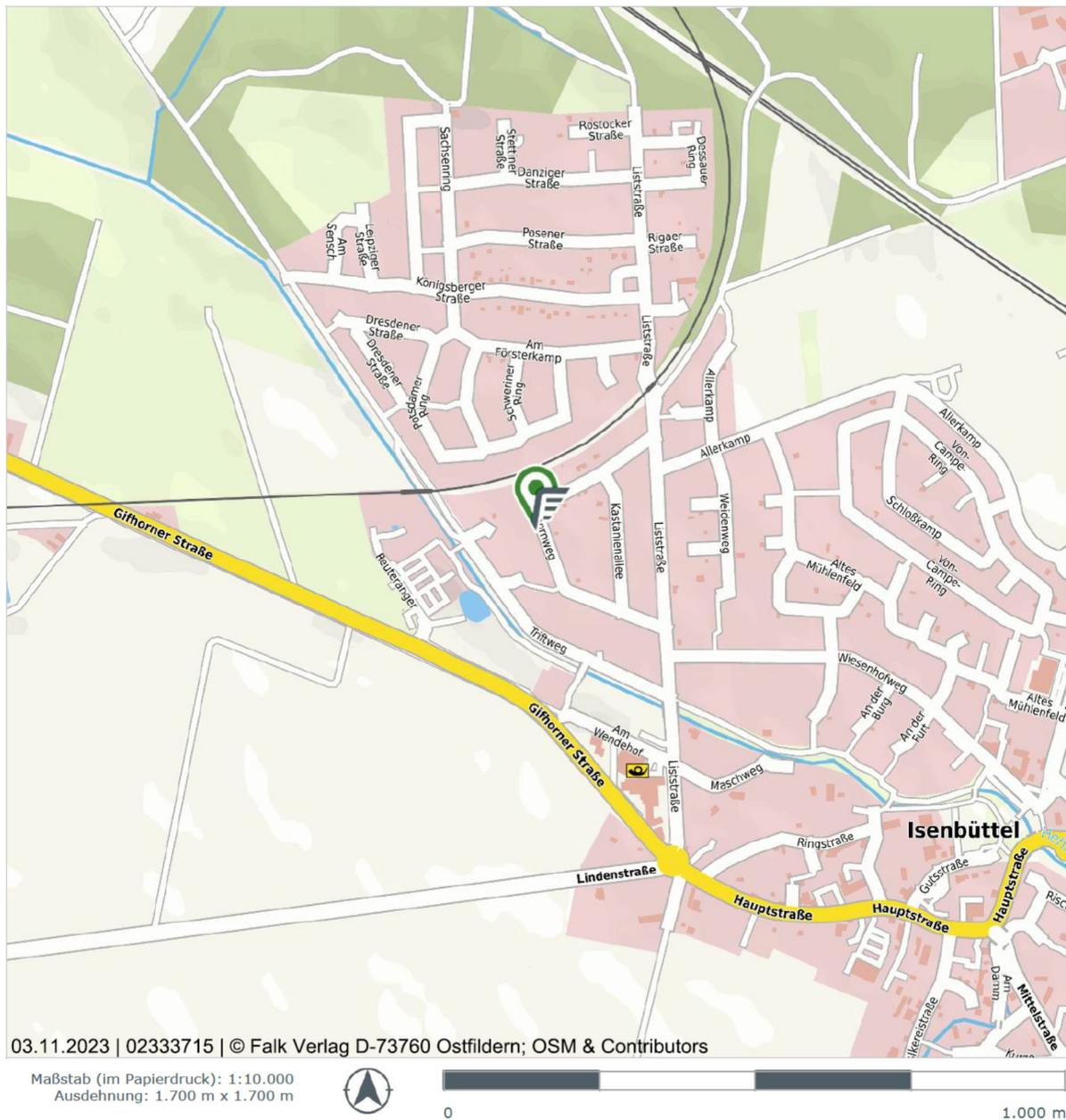


Abb. Stadtkarte

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand 2023

Innerörtliche Lage:

Mischgebiet

Vorhandene Infrastruktur:

öffentlicher Nahverkehr
Anbindung an den Fernverkehr
Straße
Bahn
Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs
Medizinische Versorgung
Kindergarten
Schulen

Öffentlicher Nahverkehr:	Bus
Entfernungen:	zum Zentrum: 1,1 km zu Geschäften: in fußläufiger Entfernung zu Bus: in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof: 2,2 km
allgemeine innerörtliche Lage Verkehrslage:	gut
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näheren Umfeld:	überwiegend Wohnbebauung in Form von Ein- bis Zweifamilienhäuser
Überwiegende Bauhöhe:	überwiegend eingeschossig
Immissionen:	Ortsrandlage, Immissionen durch Bahnverkehr
Topographische Grundstücks- lage:	eben
Grundstückszuschnitt:	gut

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Handwerker im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Sandkamp (11,4 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF GIFHORN (2,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Wolfsburg Hauptbahnhof (15 km)
nächster Flughafen (km)	Braunschweig-Wolfsburg (13,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle null (0,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,3 km)
Zahnarzt	(1,0 km)
Krankenhaus	(6,3 km)
Apotheke	(0,8 km)
EKZ	(14,9 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(1,3 km)
Realschule	(4,0 km)
Hauptschule	(5,2 km)
Gesamtschule	(4,1 km)
Gymnasium	(4,6 km)
Hochschule	(12,1 km)
DB_Bahnhof	(2,2 km)
Flughafen	(13,8 km)
DB_Bahnhof_ICE	(15,0 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

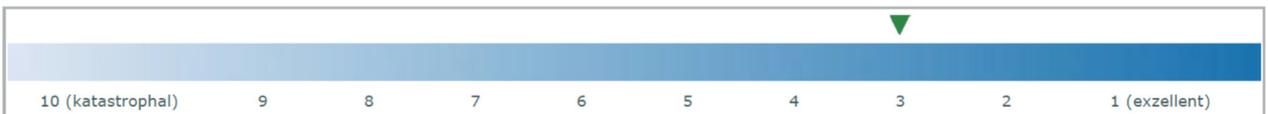


Abb.: Beschreibung Mikrolage

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 2023

4. Rechtliche Gegebenheiten

4.1. Privatrechtliche Situation

Wertbeeinflussende Belastungen
in Abt. II des Grundbuchs:

Nach Blatt 896 bestehen in Abt. II folgende
Eintragungen:
Geh- und Fahrrecht

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren
einbezogen

4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:

Nach Auskunft des Eigentümers besteht kein Denkmalschutz

Eintragungen im Baulasten-
verzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde zum Zwecke der Erstellung
dieses Verkaufsexposés nicht eingesehen

Entwicklungszustand:

baureifes Land

4.3. Derzeitige Nutzung

Die Immobilie ist leerstehend und vertragsfrei

5. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

5.1. Derzeitige Nutzung:

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

5.2. Erschließung

Art der Straße:	Wohnstraße
Verkehrsdichte:	niedrig bis mittel
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Straßenbelag:	Bitum
Parkplätze im näheren Umfeld:	ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Kanalanschluss (Schmutzwasser und Regenwasser)
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser:	normal

5.3. Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Grünflächen Einfriedung / Zaunanlagen Terrasse
Art- und Ausführung der Einfahrt:	befestigte Grundstückszufahrt
Gartenflächen:	pflegeleichte und geschützte Anlage
Garagen:	Massivgarage mit Rolltor (elektrisch)

5.4. Gebäude

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Nutzungsart:	Wohnnutzung
Baujahr:	1960
Anzahl der Geschoss:	1 Vollgeschoss
Anzahl der Wohneinheiten:	1 (2 Einheiten möglich)

Anzahl der Gewerbeeinheiten	keine
Dachausbau:	voll ausgebaut
Keller:	nicht unterkellert

5.5. Gebäudekonstruktion / Ansicht / Decken / Wände / Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt gestrichen
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Fundament Art / Ausführung:	sonstige Gründung
Art der Außenwände des Gebäudes:	vermutlich zweischalige Konstruktion
Außenwände / Material:	Mauerwerk
Außenwandverkleidung:	Putz

Decken:

Geschossdecken:	Stahlbetonfertigdecke mit Ortbetonergänzung
Decke über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke

Treppen

Vorhandene Treppen:	Geschosstreppe
Treppen / Bauart/ Belag:	Geschosstreppe massiv, Holz

Dach

Dachkonstruktion:	Kehlbalkendach
Dachformen:	Sattel-Giebeldach mit Schleppdachgauben
Dacheindeckung:	harte Dacheindeckung
Regenrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre

Haustechnik

Ausführung und Art der Heizung:	Öl-Zentralheizung (vgl. Ausstattung)
Baujahr Wärmetechnik:	1991
Wärmeübergabe:	Konvektor-Heizkörper
Trinkwassererwärmung:	zentral über Heizung

Lüftungsanlagen: mechanisch über Dreh- und Kipplüftung
Elektroinstallationen: überaltert, unter Mindeststandard
Fernmeldetechnik: fernmelde- und informationstechnische Anlagen vorhanden

Fenster

Fenster isolierverglaste Holz- und Kunststofffenster

Besondere Bauteile und Einrichtungen:

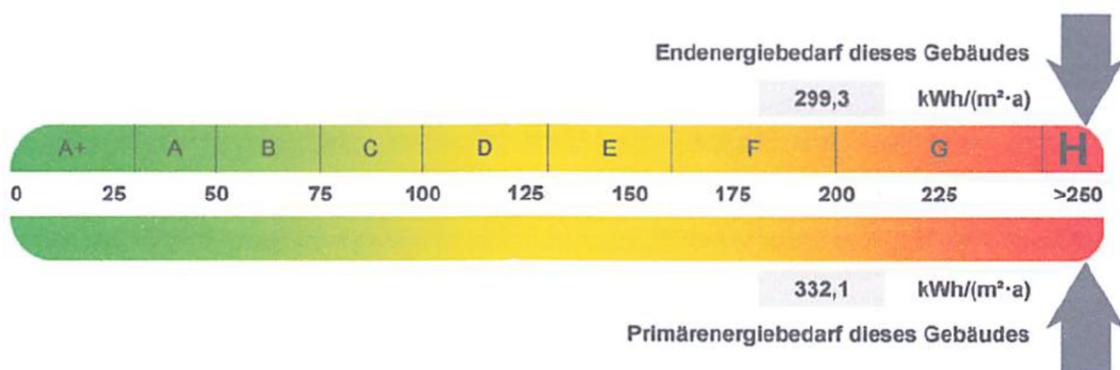
Besondere Bauteile: 2 Dachgauben (Schleppdachgauben)
1 Balkon

6. Wohn-/Nutzflächen, Grundstücksflächen

Grundstücksfläche:	1.116,00 m ²	
Wohnfläche:	Erdgeschoss	109,16 m ²
	<u>Dachgeschoss</u>	<u>107,23 m²</u>
	Insgesamt:	<u>216,38 m²</u>
Bruttogrundfläche (BGF):	Einfamilienhaus:	279,72 m ²
	Garage/Stall:	44,06 m ²

7. Angaben zum Energieausweis

Energiebedarfsausweis nach §§ 79ff GEG, gültig bis 05.09.2033	
Energiebedarf	299,3 kWh/(m ² ·a)
Primärenergiebedarf	332,1 kWh/(m ² ·a)
CO₂-Emission	93,8 kg/(m ² ·a)
Gebäudenutzfläche	233,1 m ²
Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl EL
Energieeffizienzklasse	H



Erläuterungen zum Energieausweis

Um den energetischen Zustand von Gebäuden bewerten zu können, schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in bestimmten Fällen Energieausweise vor. Sie enthalten allgemeine Angaben zum Haus, zu den verwendeten Heizstoffen (zum Beispiel Gas, Öl oder Strom) sowie die Energiekennwerte des Gebäudes. Neue Ausweise für Wohngebäude führen darüber hinaus, ähnlich wie Elektrogeräte, eine Energieeffizienzklasse von A+ bis H auf.

Ein Energieausweis wird für das ganze Gebäude ausgestellt, nicht für eine einzelne Wohnung. Er muss den Vorgaben des zum Zeitpunkt der Ausstellung geltenden GEG entsprechen. Außerdem muss der Aussteller des Ausweises seinen Namen, seine Anschrift, seine Berufsbezeichnung und das Ausstellungsdatum angeben und eigenhändig oder durch eine digitale Signatur unterschreiben. Ein Farbausdruck ist nicht vorgeschrieben. Seit Mai 2014 ausgestellte Ausweise enthalten eine Registriernummer. Das erleichtert Behörden die Kontrolle.

Ein neuer Ausweis ist nötig, wenn das Gebäude nach größeren Umbauten und Sanierungen gemäß der Energieeinsparverordnung neu berechnet wird. Vor Mai 2014 ausgestellte Wärmebedarfsausweise oder Energiepässe, die nach der Energieeinsparverordnung als Energieausweise anerkannt wurden, können in der damals gültigen Form weiter verwendet werden – solange sie nicht älter als zehn Jahre sind. In der Regel umfasst der Energieausweis fünf Seiten und enthält neben den Energiekennwerten des Hauses auch eine Vielzahl weiterer Angaben sowie Empfehlungen zur kostengünstigen Haussanierung. Nachfolgend wird der Aufbau des Ausweises nach dem aktuellen GEG beschrieben.

Die Seite 1 des Ausweises enthält allgemeine Angaben zum Gebäude, darunter die Adresse, das Baujahr des Gebäudes und der Anlagentechnik, sowie die Anzahl der Wohnungen. An dieser Stelle finden sich auch Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zum Lüftungskonzept. Außerdem

ist auf der ersten Seite vermerkt, welches Verfahren zur Berechnung der energetischen Qualität des Wohngebäudes eingesetzt wurde: bedarfsorientierter oder verbrauchsorientierter Energieausweis. Es gibt zwei Berechnungsverfahren, die sich grundsätzlich voneinander unterscheiden: Erfolgt die Ermittlung auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs, spricht man von einem "Bedarfsausweis". Die Kennwerte für den Energiebedarf sind dann auf Seite 2 des Dokuments ausgewiesen, während die dritte Seite unausgefüllt bleibt. Wird dagegen der gemessene Energieverbrauch ermittelt, spricht man von einem "Verbrauchsausweis" und die Kennwerte für den Energieverbrauch sind auf Seite 3 dargestellt. In diesem Fall bleibt die zweite Seite unausgefüllt. Die Kennwerte geben den jährlichen Verbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter (m²) Nutzfläche an – kurz: kWh/(m²a). Je höher der Kennwert ausfällt, desto schlechter ist der energetische Zustand des Gebäudes. Eine zusätzliche Hilfe, um die Energieeffizienz von Häusern zu vergleichen, geben die Farben des Bandtachs und die Einteilung der Gebäude in Energieeffizienzklassen (A+ bis H). Anhand der Farben und von Vergleichswerten kann ein Haus eingestuft und mit anderen, typischen Häusern verglichen werden.

Achtung: Die Kennwerte beziehen sich nicht auf die Wohnfläche des Gebäudes, sondern auf die auf Seite 1 ausgewiesene sogenannte Gebäudenutzfläche A_N . Diese ist ein **rechnerischer Wert**, der nach EnEV aus dem beheizten Volumen oder der Wohnfläche ermittelt wird. Er ist in der Regel größer als die Wohnfläche.

Neben dem Kennwert für den Endenergiebedarf ist unterhalb des Farbbands meist noch ein zweiter Wert ausgewiesen, der mehr oder weniger stark abweicht. Er gibt die Primärenergie an, also die ursprünglich aufgewendete, gesamte fossile Energiemenge – inklusive Verluste –, die durch den Abbau, die Lieferung und die Verarbeitung des Energieträgers entstehen. Der Primärenergiekennwert (PE-Kennwert) bildet somit die gesamte Kette der Energiebereitstellung ab, also – je nach Brennstoff – von der Ölquelle, dem Bergwerk oder dem Baum bis zur Heizung. Er zeigt die Umweltauswirkungen des Hauses an und ist vor allem im Hinblick auf den Klimaschutz von Interesse.

Wird das Haus mit regenerativen Energien beheizt, ist der Primärenergiekennwert in der Regel besser als der Endenergiekennwert. Hier wird nachträglich berücksichtigt, dass ein Energieträger wie die Sonnenenergie genutzt wird, der ständig und ohne Aufwand für Bohrung, Transport und Aufbereitung zur Verfügung steht. Oder es handelt sich um einen nachwachsenden Energieträger wie Holz, der das Treibhausgas CO₂ bindet. Bei Brennstoffen wie Öl oder Erdgas ist der PE-Kennwert immer größer als der Endenergiekennwert. So kann ein Haus mit einer Pelletheizung leicht einen guten Primärenergiekennwert erreichen, bei unzureichender Wärmedämmung aber dennoch Energiekosten wie ein Haus mit schlechterer Bewertung verursachen. Seite 4 des Energieausweises enthält für Hauseigentümer in knapper Form kostengünstige Vorschläge zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes. Sind keine Empfehlungen zur Sanierung möglich, beispielsweise weil das Gebäude bereits umfassend saniert wurde, ist dies vom Ausweisaussteller auf dem Formular zu vermerken. Auf Seite 5 finden sich abschließend einige Erläuterungen zu den Angaben im Ausweis sowie den Berechnungsverfahren.

Es gibt zwei Varianten für den Energieausweis: den Bedarfs- und den Verbrauchsausweis. Da sie verschiedene Berechnungsverfahren anwenden, können die beiden Ausweisarten die Energieeffizienz eines Gebäudes unterschiedlich bewerten. Beim Bedarfsausweis werden die Kennwerte für den Energiebedarf rechnerisch auf der Grundlage von Baujahr, Bauunterlagen (Gebäudetyp, Adresse, Anzahl der Wohnungen und Gesamtwohnfläche) den technischen Gebäude- und Heizungsdaten und unter standardisierten Rahmenbedingungen (Klimadaten, Nutzerverhalten, Raumtemperatur) bestimmt.

Für den Verbrauchsausweis müssen ebenfalls die üblichen Gebäudedaten, vor allem aber die Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre vorliegen. Hierzu gehören das Anfangs- und Enddatum der drei Abrechnungszeiträume. Längere Leerstände während dieser Zeit sollten berücksichtigt werden. Wichtig ist zudem, ob der Energieverbrauch für Warmwasser in den Verbrauchsdaten enthalten ist oder ob das Wasser dezentral, beispielsweise über elektrische Boiler oder Durchlauferhitzer, erwärmt wird. Aus den

Heizkostenabrechnungen oder anderen geeigneten Verbrauchsmessungen werden die Kennwerte für den Energieverbrauch des gesamten Gebäudes ermittelt.

8. Objektbeschreibung / Ausstattung

Die hier zum Kauf angebotene Immobilie ist im Jahr **1960** errichtet worden und erschließt sich auf rd. **216 m² Wohnfläche** die sich über **zwei Etagen** erstreckt (Erdgeschoss + Dachgeschoss). Beide Etagen verfügen über eigene Bäder und Küchen, sodass sie eigenständig genutzt werden können. Das Wohnhaus ist **nicht unterkellert**. Über dem Dachgeschoss befindet sich ein **großzügiger Spitzboden**, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnräume sind tapeziert und mit Parkett- bzw. Dielenboden ausgestattet. Im Erdgeschoss erreichen Sie sowohl über den Wohn- als auch über den Schlafbereich die teilweise überdachte Terrasse und den Garten. Im Bereich der Terrasse steht dank einer abschließbaren Kammer weiterer Stauraum zur Verfügung. Im Dachgeschoss lädt ein Balkon zum gemütlichen Verweilen ein.

Die Bäder sind als **Tageslichtbäder** ausgebildet und verfügen je über ein WC und eine Dusche bzw. Badewanne. Die Bäder sind sowohl im Wand- als auch im Bodenbereich gefliest. Die Heizkörper wurden erneuert (Handtuchheizkörper), teilweise wurde die WC-Anlage modernisiert.

Die Küchen verfügen über je eine vollständig eingerichtete Einbauküche, die Gegenstand der Kaufofferte sind. Sofern gewünscht. Im Arbeitsbereich verfügen beide Küchen über einen Fliesenpiegel.

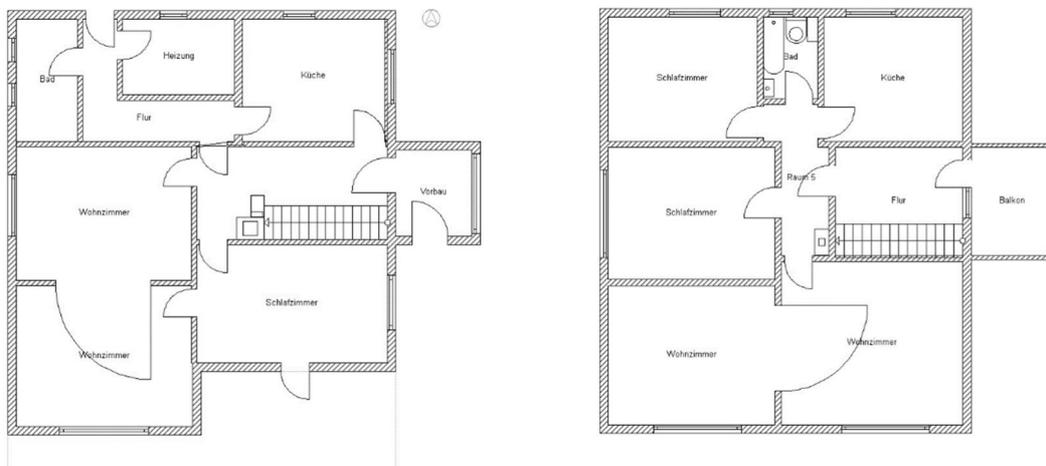
Das Gesamte Haus ist mit **doppelverglasten Iso-Holz- bzw. Kunststofffenster** ausgestattet (teilweiser Fenstertausch 2002). Alle Fenster verfügen über **Rollläden** (teilw. mit mechanischem Antrieb).

Zusätzlich erwartet die neuen Eigentümer eine Garage/Stallgebäude in Massivbauweise. Die **Garage** wurde umfangreich **modernisiert**. Neben dem Einbau eines **vollelektrischen Garagenrolltors** wurde das Dach der Garage in Gänze erneuert. Weitere Nebenräume, in denen sich mitunter auch die Öltanks der zentralen Heizanlage befinden, bieten **ausreichend Stauraum**.

Und schließlich bietet das insg. **1.116 m² große Grundstück** viel Platz für Groß und Klein und individuellen Gestaltungsspielraum.

Zusammenfassung:

Der Kaufgegenstand befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden, überwiegenden durchschnittlichen Zustand. Reparaturarbeiten sind regelmäßig ausgeführt worden. Die Wohnräume sind üblich ausgestattet, es besteht in Teilen ein Renovierungsbedarf.



9. Sonstiges / Widerrufsrecht

Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte – auch auszugsweise – haftet der weitergebende für unsere Courtage. Da die in diesem Exposé enthaltenen Angaben auf Informationen des Eigentümers beruhen, können wir für die Richtigkeit trotz aller Sorgfalt keine Gewähr übernehmen. Mit dem Zugang dieses Angebots kommt ein Maklervertrag zustande. Wird von unserem Angebot Gebrauch gemacht und das Objekt erworben, zahlt der Käufer an uns die für das Objekt ausgewiesene Courtage. Die Courtage ist mit dem Abschluss des Kaufvertrages verdient und zur Zahlung fällig. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Als Gerichtsstand gilt der Sitz des Maklers als vereinbart.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Sievers Immobilien, Inhaberin Anja Sievers, Im Hungerberg 1, 38368 Grasleben, Tel: 0177-4035758, E-Mail; kontakt@sieversimmobilien.com, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

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

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden wir Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnen.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

- Ende der Widerrufsbelehrung –

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

Sievers Immobilien, Inh. Anja Sievers, Im Hungerberg 1, 38368 Grasleben, Fax: 05357960437, E-Mail: kontakt@sieversimmobilien.com.

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung

- Angefragt (*) / bestellt am (*) / erhalten am (*)

- Name des/der Verbraucher(s)

- Anschrift des/der Verbraucher(s)

- Unterschrift des/der Verbraucher(s)

- Datum

(*) unzutreffendes streichen

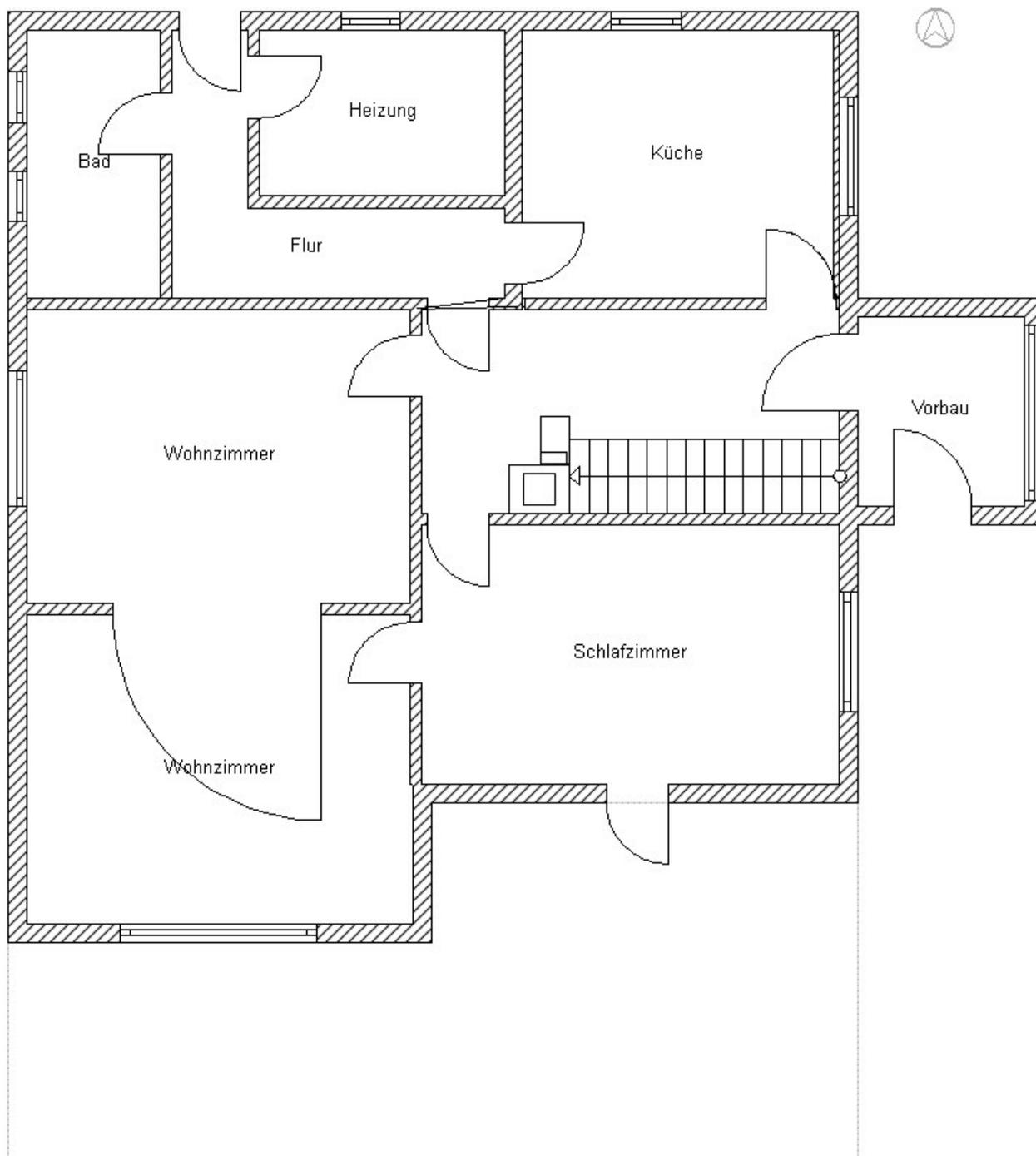
- Wenn die hier angebotene Immobilie Ihr Interesse geweckt hat, melden Sie sich bitte bei uns zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins
- Besichtigen Sie die Immobilie in Ruhe. Gern beantwortet Ihnen ein Immobilienberater von Sievers Immobilien vor Ort alle weiteren Fragen zur Immobilie.
- Bei Kaufinteresse treten Sie bitte persönlich in Kontakt mit uns.
- Die Provision in Höhe von insgesamt 13.780,00 EUR (inkl. 19 % MWSt.) tragen Käufer und Verkäufer zu gleichen Anteilen (je zur Hälfte).

Ihr Ansprechpartner

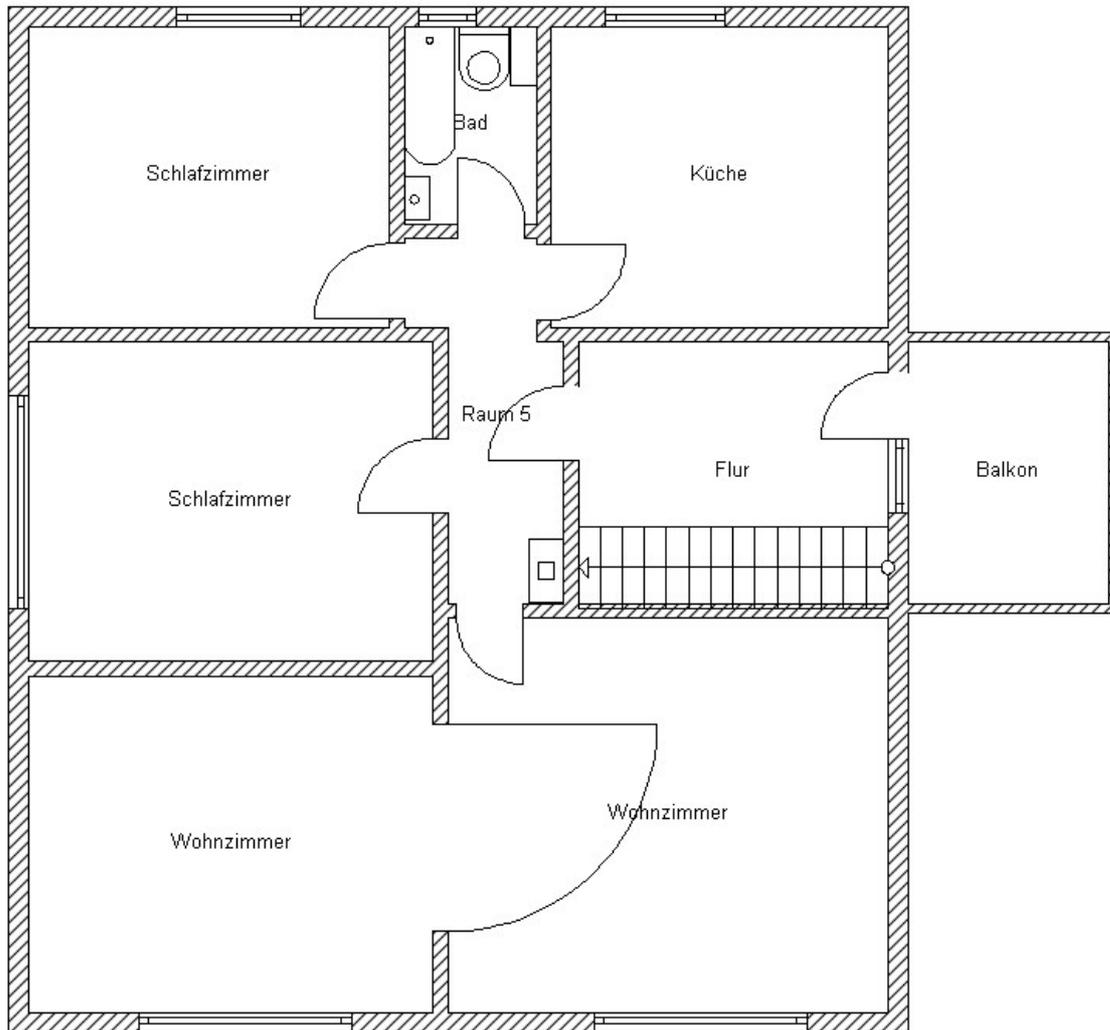
SIEVERS Immobilien
Frau Anja Sievers

Im Hungerberg 1
38368 Grasleben
Tel.: +49 177-40 35 75 8
Fax: +49 5357-96 04 37
E-Mail: kontakt@sieversimmobilien.com

10. Anlagen



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 13.10.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Ahornweg 25, 38550 Isenbüttel
Gemarkung: 4050 (Isenbüttel), Flur: 3, Flurstück: 360/63

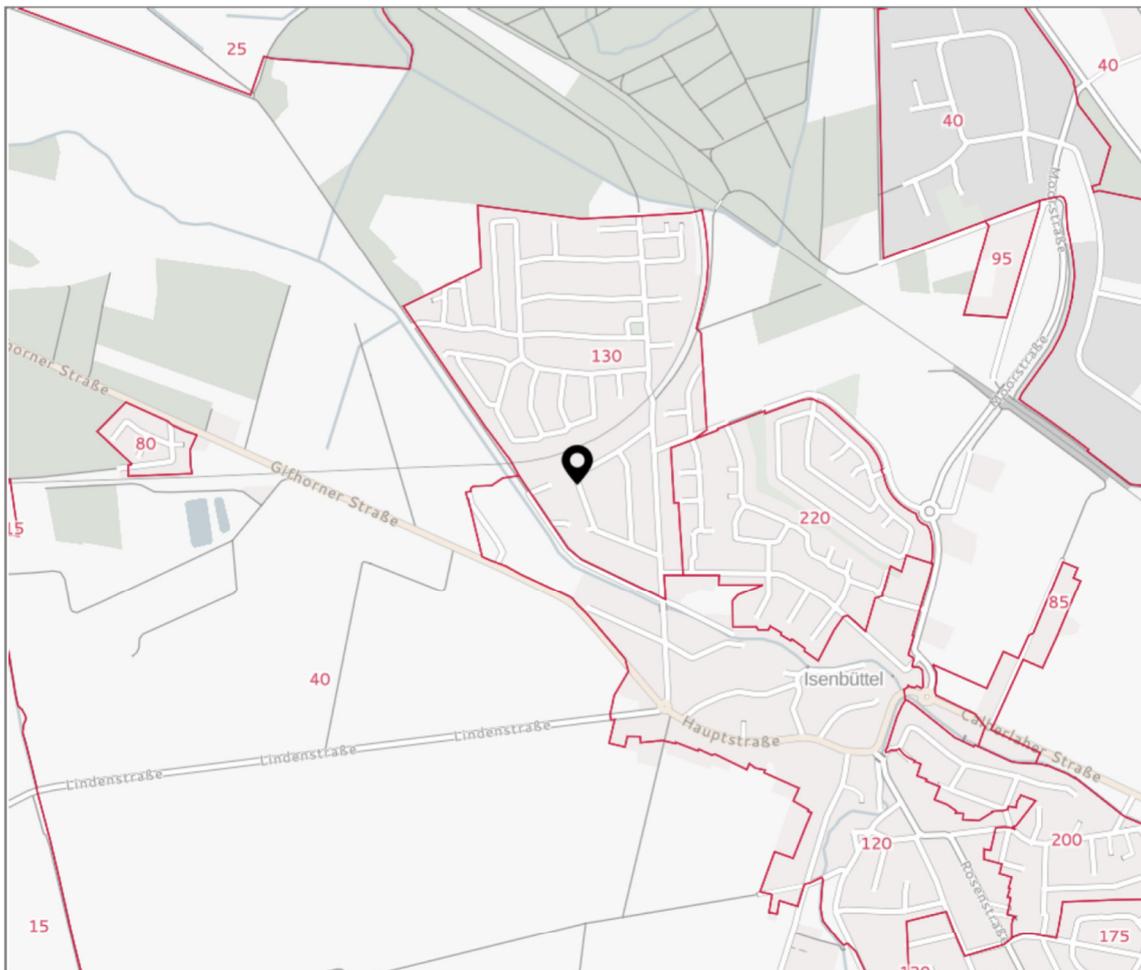


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08400443
Bodenrichtwert: 130 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2023



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Isenbüttel
Gemarkung: Isenbüttel
Flur: 3 Flurstück: 360/63

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 31.08.2023
Aktualität der Daten 26.08.2023

N = 5811325



N = 5811105

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Gifhorn -
Am Schlossgarten 6
38518 Gifhorn

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Zeichen: 084_A_820_2023

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 05.09.2033

Registriernummer: NI-2023-004708872

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau		
Adresse	Anornweg 25 38550 Isenbützel		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1980		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}			
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	233,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" 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)

Gunter Weinreich
Schornsteinfegermeister
Mittelweg 12
38518 Gifhorn / Winkel

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 06.09.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NI-2023-004708872 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **93,8** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **299,3 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes **332,1 kWh/(m²·a)**

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert **332,1 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **101,1 kWh/(m²·a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³
Ist-Wert **1,14 W/(m²·K)** Anforderungswert **0,56 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 18509
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 299,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Kategorie	Endenergiebedarf (kWh/(m ² ·a))
Einfamilienhaus 40	~ 25
MFH Neubau	~ 50
EFH Neubau	~ 75
EFH energetisch saniert/modernisiert	~ 100
Durchschnitt Wohngebäudebestand	~ 150
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	~ 175
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	~ 200

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG 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 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Ahornweg 25, 38550 Isenbüttel
 Geschoss: Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFlV
- nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterungen
1	Kleiner Flur (Hintereing.)	1	+		1,00	1,860	0,000	1,220	0,00	2,03	1,00	2,03	2,03	
2	Flur EG	2	+		1,00	2,240	0,000	0,990	0,00	2,22	1,00	2,22		
3	Flur EG	2	+		1,00	1,180	0,000	4,160	0,00	4,91	1,00	4,91		
4	Flur EG	2	+		1,00	2,730	0,000	5,400	0,00	14,74	1,00	14,74		
5	Flur EG	2	-	Treppenlauf	1,00	0,970	0,000	3,700	0,00	3,59	1,00	-3,59		
	Flur EG	2	-	Schornstein	1,00	0,640	0,000	0,780	0,00	0,50	1,00	-0,50		
	Flur EG	2	-	Schornstein	1,00	0,620	0,000	0,380	0,00	0,24	1,00	-0,24		
6	Vorbau (Eingang)	3	+		1,00	2,470	0,000	2,150	0,00	5,31	1,00	5,31	5,31	
7	Küche EG	4	+		1,00	3,500	0,000	3,920	0,00	13,72	1,00	13,72	13,72	
8	Bad EG	5	+		1,00	3,500	0,000	1,720	0,00	6,02	1,00	6,02	6,02	
10	Schlafzimmer EG	6	+		1,00	3,388	0,000	5,400	0,00	18,30	1,00	18,30	18,30	
11	Wohnzimmer EG	7	+		1,00	3,820	0,000	4,700	0,00	17,95	1,00	17,95	17,95	
12	Wohnzimmer EG	7	+		1,00	4,040	0,000	4,700	0,00	18,99	1,00	18,99	36,94	
13	Terrasse	8	+	Berechnung zu 25 %	0,25	11,090	0,000	3,000	0,00	33,27	1,00	8,32		
	Terrasse	8	+	Berechnung zu 25 %	0,25	2,450	0,000	1,600	0,00	3,92	1,00	0,98	9,30	
14	Wohnzimmer DG	1	+		1,00	5,260	0,000	4,750	0,00	24,99	1,00	24,99	24,99	
15	Esszimmer DG	2	+		1,00	4,05	0,000	4,000	0,000	16,20	1,00	16,12		
16	Esszimmer DG	2	+	ant. Berechnung (Dachschräge)	0,50	4,050	0,000	0,800	0,00	3,24	1,00	1,62	17,74	
17	Schlafzimmer DG	3	+		1,00	3,630	0,000	3,470	0,00	12,60	1,00	12,60		
18	Schlafzimmer DG	3	+	ant. Berechnung (Dachschräge)	0,50	3,630	0,000	0,870	0,00	3,16	1,00	1,58	14,18	
19	Kinderzimmer DG	4	+		1,00	3,850	0,000	4,830	0,00	18,60	1,00	18,60	18,60	
20	Küche DG	5	+		1,00	3,650	0,000	3,200	0,00	11,68	1,00	11,68		
21	Küche DG	5	+	ant. Berechnung (Dachschräge)	0,50	3,650	0,000	0,800	0,00	2,92	1,00	1,46	13,14	
22	Flur DG	6	+		1,00	2,620	0,000	3,770	0,00	9,88	1,00	9,88		
23	Flur DG	6	-	Abzug Treppe	1,00	0,970	0,000	3,770	0,00	3,66	1,00	-3,66		
24	Flur DG	6	+		1,00	2,770	0,000	1,640	0,00	4,54	1,00	4,54		
25	Flur DG	6	+		1,00	1,150	0,000	1,960	0,00	2,25	1,00	2,25		
26	Flur DG	6	-		1,00	0,770	0,000	0,400	0,00	0,31	1,00	-0,31		
28	Balkon	7	+	Berechnung zu 25 %	0,25	0,240	0,000	1,310	0,00	0,31	1,00	-0,31	12,39	
29	Bad DG	8	+		1,00	2,400	0,000	3,000	0,00	7,20	1,00	7,20	1,80	
30	Bad DG	8	+		1,00	1,930	0,000	2,410	0,00	4,65	1,00	4,65		
31	Bad DG	8	-		1,00	0,530	0,000	0,410	0,00	0,22	1,00	-0,22	4,65	
		8	-		1,00	0,200	0,000	0,200	0,00	0,04	1,00	-0,04	4,39	
														Summe Wohnfläche:
														216,38

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Gebäude: Einfamilienhaus, Ahornweg 25, 38550 Isenbüttel

Geschoss: Gesamtes Gebäude

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
 - Rohbaumaußen
 - Fertig- und Rohbaumaußen
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß
 - Bauzeichnungen
 - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
 - nach DIN 277
 - nach WoFlV
 - nach II. BV

lfid Nr	Raumbezeichnung	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder-	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Butto-Grundfläche (m ²)		Erläu- terungen
							Bereich a	Bereich b	
1	Kellergeschoss	+/-	1,00	1,50	2,000	a	3,00		
2	Erdgeschoss	+	1,00	12,180	11,090	a	135,08		
3	Erdgeschoss	+	1,00	3,550	1,650	a	6,57		
3	Dachgeschoss	+	1,00	12,180	11,090	a	135,08		
Summe:							279,72		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt:							279,72		m²

Gebäude: Garage, Ahornweg 25, 38550 Isenbüttel

Geschoss: Garage

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
 - Rohbaumaußen
 - Fertig- und Rohbaumaußen
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß
 - Bauzeichnungen
 - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
 - nach DIN 277
 - nach WoFlV
 - nach II. BV

lfid Nr	Raumbezeichnung	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder-	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Butto-Grundfläche (m ²)		Erläu- terungen
							Bereich a	Bereich b	
1	Garage	+/-	1,00	7,05	6,250	a	44,06		
Summe:							44,06		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt:							44,06		m²

