

**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-118/24

## **VERKAUFSEXPOSÉ**



**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung,  
Loggia, teilüberdachter Terrasse, Doppelgarage,  
Photovoltaik und Solarthermie**

**349.000,00 EUR**  
**(Kaufpreis)**

# Inhaltverzeichnis

<b>1. Tabellarische Zusammenfassung des Verkaufsgegenstandes</b> .....	3
<b>2. Gegenstand des Verkaufsexposés</b> .....	4
<b>3. Lage</b> .....	4
<b>3.1 Überörtliche Lage</b> .....	4
<b>3.2 Innerörtliche Lage</b> .....	14
<b>4. Rechtliche Gegebenheiten</b> .....	23
<b>4.1. Privatrechtliche Situation</b> .....	23
<b>4.2. Öffentlich-rechtliche Situation</b> .....	23
<b>4.3. Derzeitige Nutzung</b> .....	23
<b>5. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen</b> .....	24
<b>5.1. Derzeitige Nutzung:</b> .....	24
<b>5.2. Erschließung</b> .....	24
<b>5.3. Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude</b> .....	24
<b>5.4. Gebäude</b> .....	24
<b>5.5. Gebäudekonstruktion / Ansicht / Decken / Wände / Dach</b> .....	25
<b>6. Wohn-/Nutzflächen, Grundstücksflächen</b> .....	27
<b>7. Angaben zum Energieausweis</b> .....	28
<b>8. Objektbeschreibung / Ausstattung</b> .....	31
<b>9. Sonstiges / Widerrufsrecht</b> .....	32
<b>10. Anlagen</b> .....	34

## 1. Tabellarische Zusammenfassung des Verkaufsgegenstandes

Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, <b>geteilt nach § 8 WEG in zwei Eigentumswohnungen</b>	
PLZ/Ort	38368 Grasleben	
Straße/Hausnummer	Halbe Haube 28	
Grundstücksgröße	1.159,00 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	Erdgeschoss	119,81 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	71,86 m <sup>2</sup>
	Insgesamt:	191,67 <u>m<sup>2</sup></u>
Garage/Stellplätze	2 Garage	
Anzahl Zimmer	7	
Anzahl Bäder	3	
Anzahl Küchen	2	
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis gem. §§ 79ff GEG, gültig bis 10.12.2033	
Endenergiebedarf:	166,2 kWh/(m <sup>2</sup> x a)	
Denkmalschutz	Nein	
Sont. Belastungen	keine wertbeeinflussenden Belastungen	
Kaufpreis	349.000,00 EUR VB	
Käuferprovision	9.074,00 EUR inkl. 19 % MwSt. (vom Käufer nach Kaufvertragsabschluss zu zahlen)	
Verkäuferprovision	9.074,00 EUR inkl. 19 % MwSt. (vom Verkäufer nach Kaufvertragsabschluss zu zahlen)	

## 2. Gegenstand des Verkaufsexposés

Objektart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage  
geteilt nach § 8 WEG in zwei Eigentumswohnungen

Objektadresse: Halbe Haube 28  
38368 Grasleben (D)

Grundbuch- und Kataster- Grasleben, Blatt 1205, 1206, Gemarkung Grasleben  
Flur 5, Flurstücke 42

## 3. Lage

### 3.1 Überörtliche Lage





Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Helmstedt
Ort	Grasleben (Samtgemeinde Grasleben)
Einwohnerzahl:	ca. 6.403
Ortsbeschreibung:	<p>Die Gemeinde Grasleben gehört zum Landkreis Helmstedt im Bundesland Niedersachsen. Grasleben zählt 2.469 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 1.172 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,11 Personen beträgt. Grasleben ist gering besiedelt und liegt außerhalb eines definierten Verdichtungsraumes- Das BBSR teilt Grasleben räumlich der Wohnungsmarktregion Wolfsburg zum wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.</p> <p>Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Grasleben auf 26 Personen. Damit weist Grasleben im Vergleich zur nationalen Entwicklung Zuwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderung über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2021 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 312 bzw. 191 Personen und die Altersklassen 18-24 und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -87 bzw. -9 auf.</p> <p>Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 38,8 % der ansässigen Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Deutschland: 33,4%, 31,6% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 29,55% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,9%). Die Mehrheit, rund 31,3% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase „Familie mit Kindern“ (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von „Älteres Paar“ (55+ J.) mit 20,1 % (Deutschland: 18,2%) und „Ältere Singles“ (55+ J. mit 17,3% (Deutschland 19,3%).</p> <p>Bei den Landtagswahlen 2022 wählten in Grasleben rund 29,7% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Niedersachsen: 33,4%), 26,7% CDU/CSU (Bundesland Niedersachsen: 28,1%) und 24,1% AfD (Bundesland Niedersachsen: 11,0%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Grasleben rund 34,8% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 23,6% CDU/CSU (Deutschland: 24,1%) und 8,4% DIE GRÜNEN (Deutschland: 14,8%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien CDU/CSU mit 32,0% (Deutschland: 28,9%), SPD mit 20,4% (Deutschland: 15,8%) und DIE</p>

GRÜNEN mit 14,3% (Deutschland: 20,5%) die meisten Stimmen.

Grasleben weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 1.288 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 620 Einfamilienhäuser und 668 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 48,1 % und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,0%) stark überdurchschnittlich. Mit 25,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (23,5%) und 7+ Räumen (18,6%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2016 und 2021 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,63% höher aus als in Deutschland (0,60%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 47 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um -3,2% oder -2.900 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von -1,3% bzw. einer Abnahme von 600 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%)

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30.09.2023) in Grasleben bei den EFH bei 2.652 EUR/m<sup>2</sup>, bei den ETW bei 2.700 EUR/m<sup>2</sup>. Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 8,30 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. bzw. 6,6 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 4 Jahren im Landkreis Helmstedt um 26,3% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 14,9%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 23,1% verändert.

überörtliche Verkehrsanbindung/  
Entfernungen, Lage:

Grasleben, ist neben Mariental, Querenhorst und Rennau Mitglied der Samtgemeinde Grasleben im Landkreis Helmstedt im süd-östlichen Niedersachen, zwischen Harz und Heide gelegen. Grasleben ist im direkten Einzugsgebiet der sich nord-westlich anschließenden Autostadt Wolfsburg gelegen.

Nächstgelegene Orte/Städte:  
(Fahrkilometer)

Helmstedt ca. 11 km  
Wolfsburg ca. 24 km  
Braunschweig ca. 45 km  
Hannover ca. 102 km  
Berlin ca. 200 km

Landeshauptstadt

Hannover

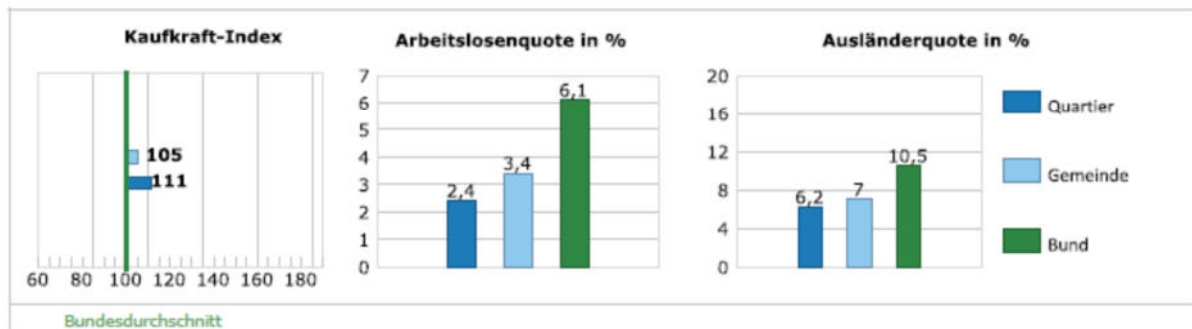
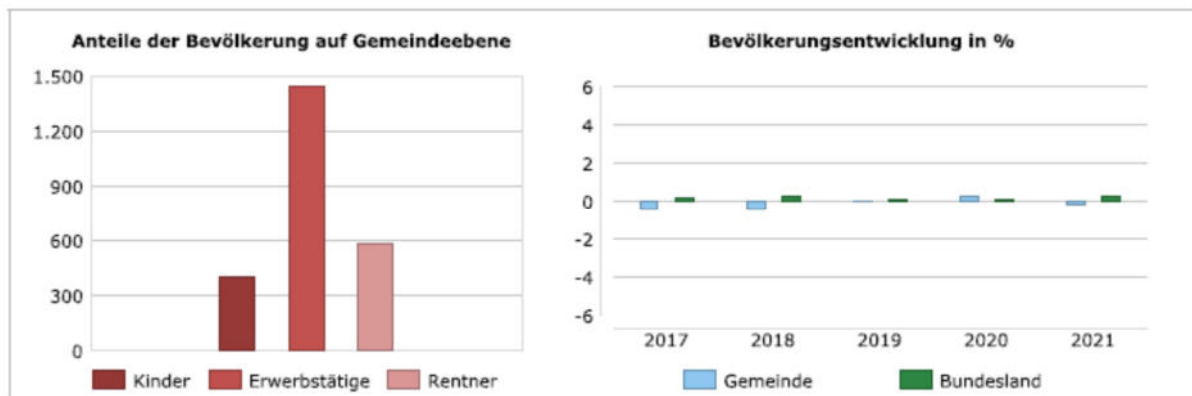
Bundesstraßen	Bundesstraße B244, in Nord-Süd-Richtung,
Autobahnzufahrten:	Bundesautonahn BAB 2 – AS Helmstedt West
überörtliche, öffentliche Verkehrsmittel / Infrastruktur:	Busverbindung im Ort ICE-Bahnhof Helmstedt
Flughafen:	Internationaler Flughafen Hannover-Langenhagen

**GEBIETSZUORDNUNG**

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Helmstedt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (84,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Helmstedt, Stadt (8,5 km)

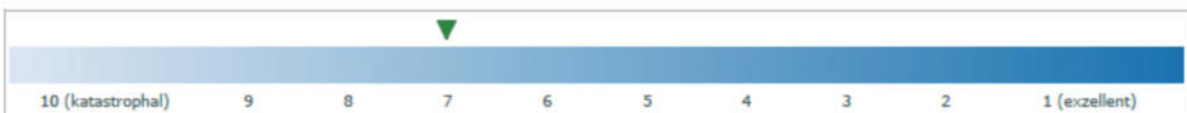
**BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE**

Einwohner (Gemeinde)	2.435	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.157
Haushalte (Gemeinde)	1.199	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.557



**MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)**

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

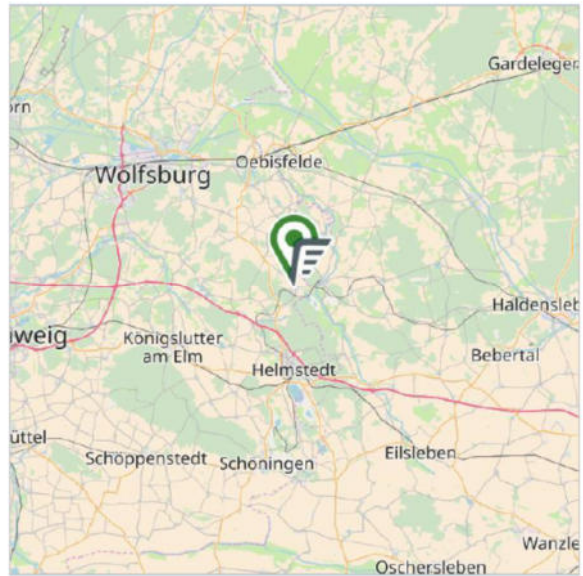


Basics	
Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Helmstedt, Landkreis
Regierungsbezirk	Braunschweig, Stat. Region
Einwohner	91.379 (2.426)
Fläche	676,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	135 EW/km <sup>2</sup>
PLZ-Bereich	38368
Gemeindeschlüssel	03154008

Veröffentlichungsjahr: 2022  
Berichtsjahr: 2021

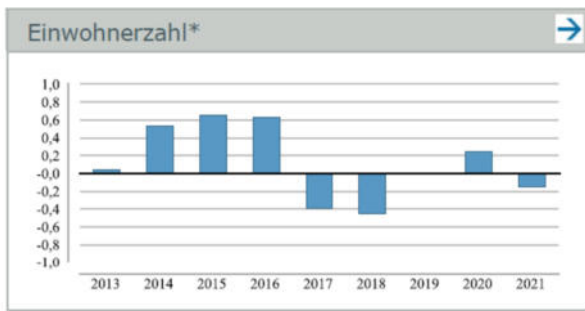
Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	1.884.739 €
Arbeitslosenquote (2)	6,60 %
Erwerbstätige (3)	26.800

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

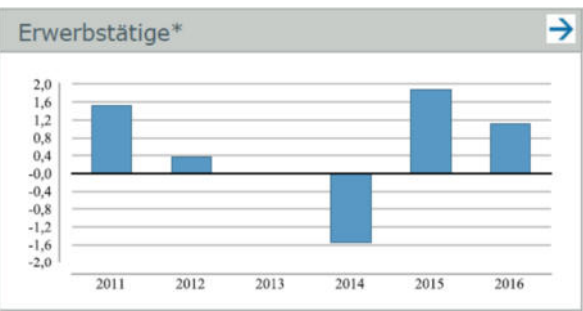


Maßstab: 1:500.000

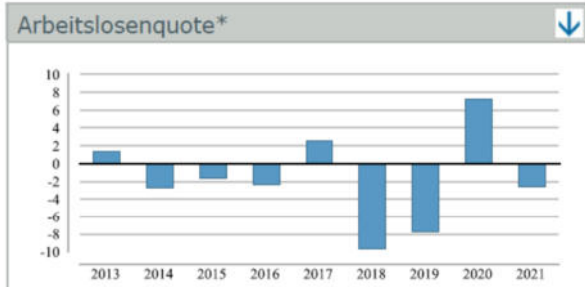
© OpenStreetMap - Mitwirkende



\*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**

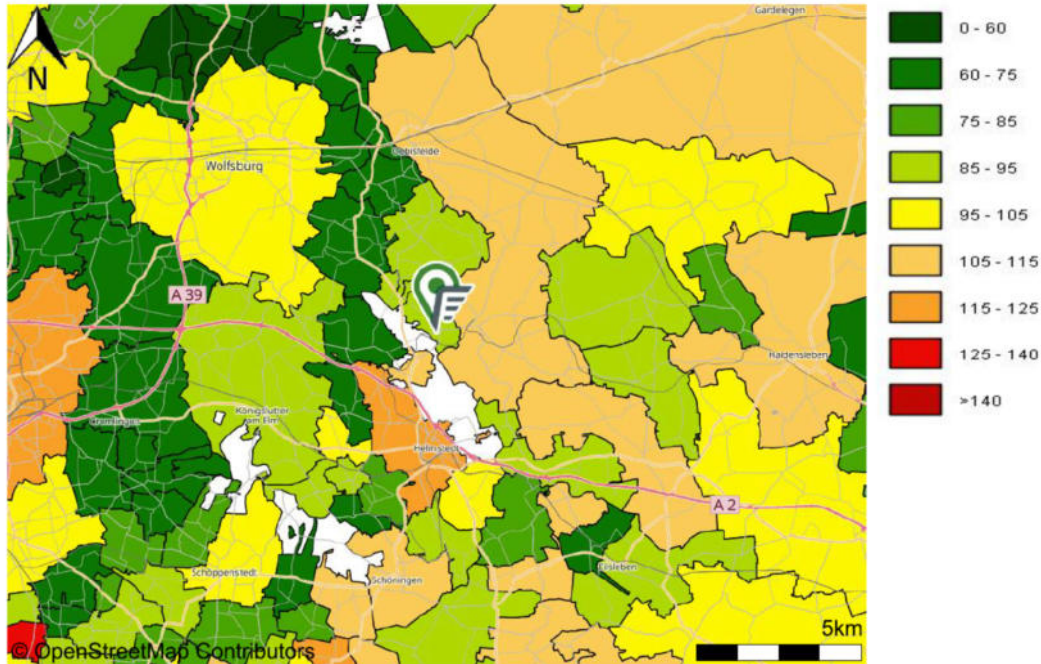
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende  
Stand: 2024

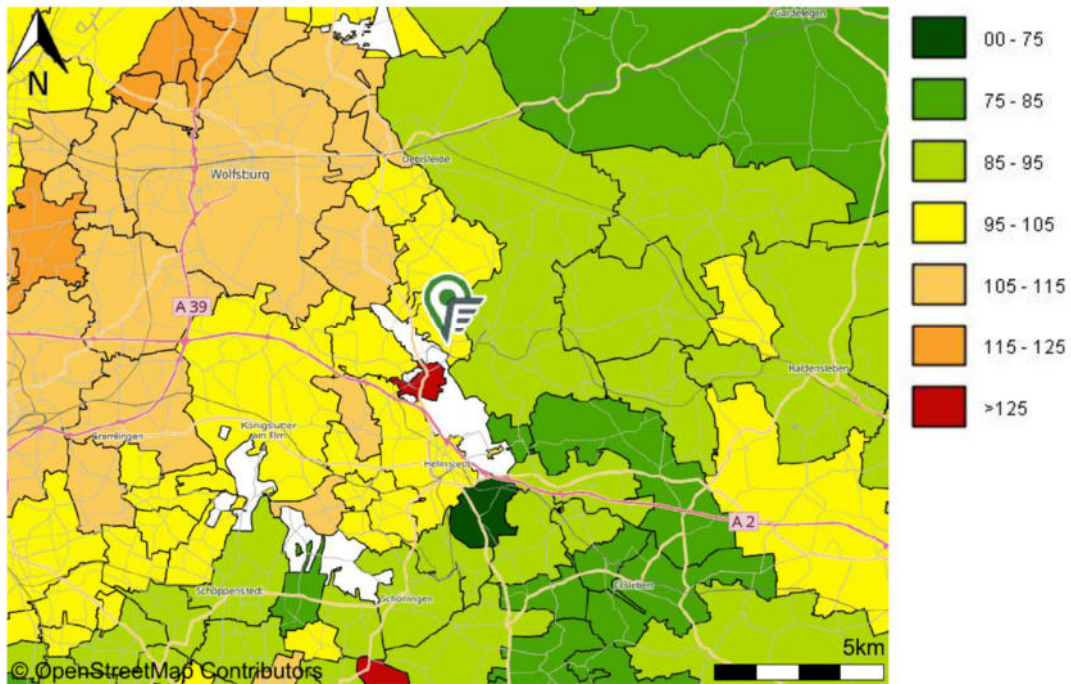
IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Grasleben
Gemeindekennziffer	03154008
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Bevölkerungszahl	2.435
Haushalte	1.199
Fläche (km <sup>2</sup> )	11,27

Risiko für Zahlungsausfälle<sup>1</sup>

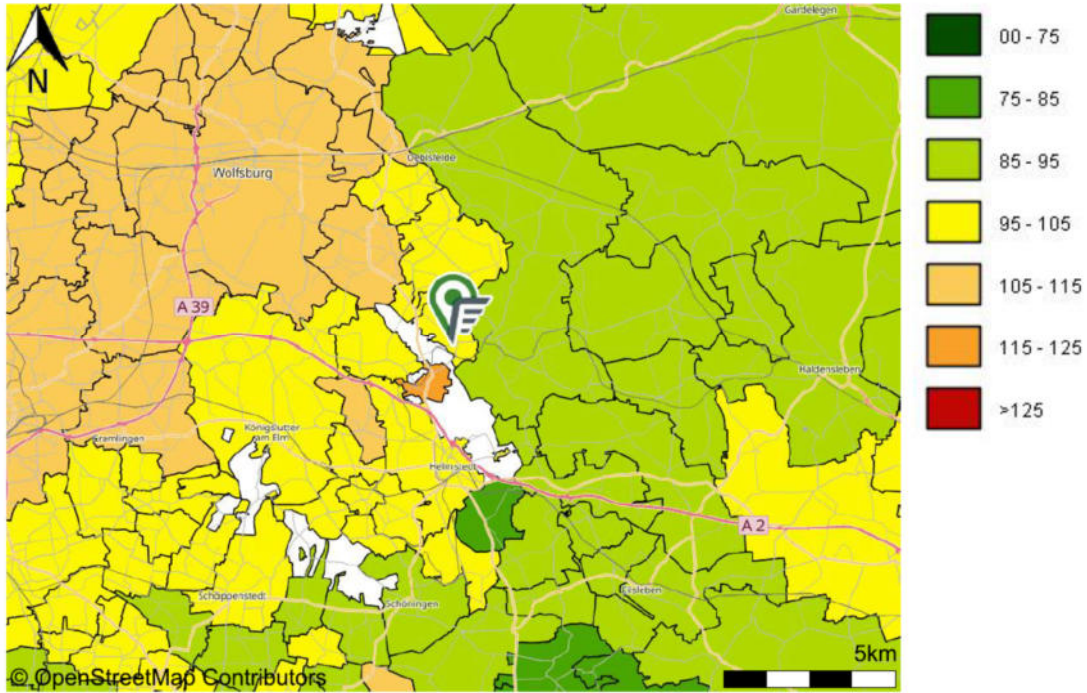


Index Private Kaufkraft

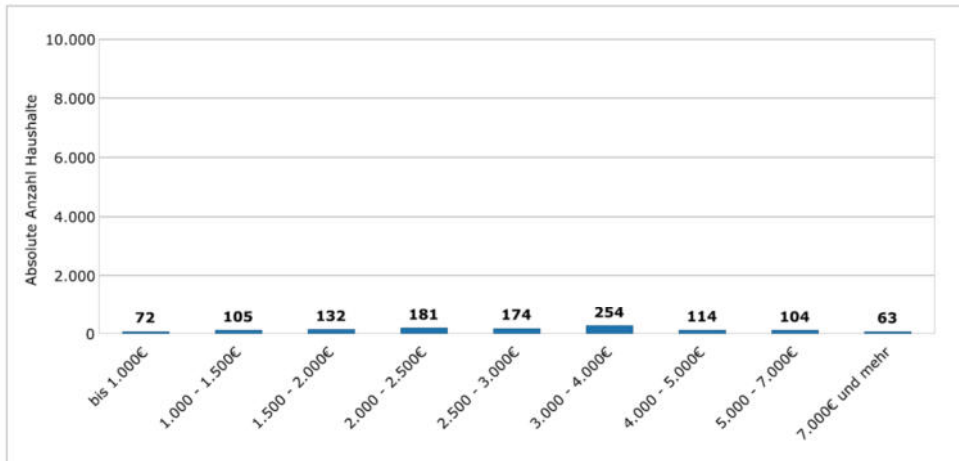




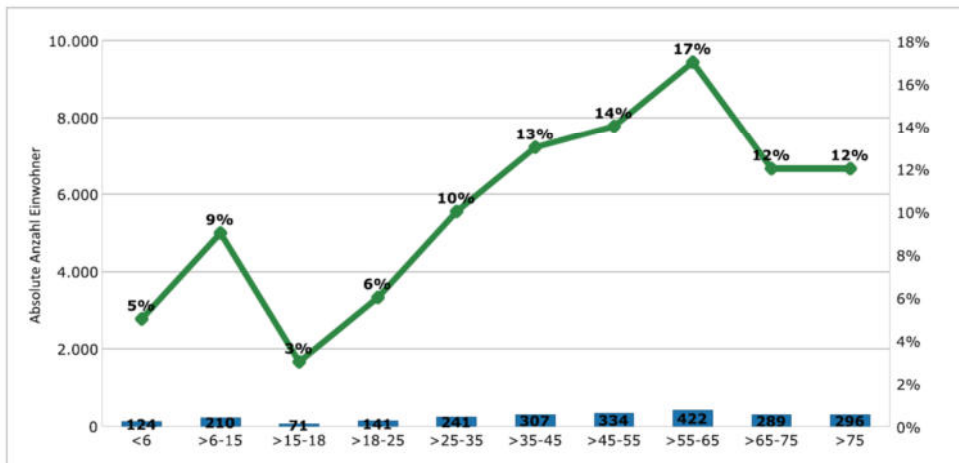
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN



Lage- und Standortdaten<sup>2</sup>

Makromarkt Mikromarkt

## BONITÄT

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	85	76
--	----	----

## PRIVATE KAUFKRAFT

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	105	111
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	63	28
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	26.157	27.557

## EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	104	106
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	16	7
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.792	6.898

## KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	69	90
---	----	----

## EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	86	114
---	----	-----

## EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	11	6
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	4.678	6.214
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	90	120

## Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt

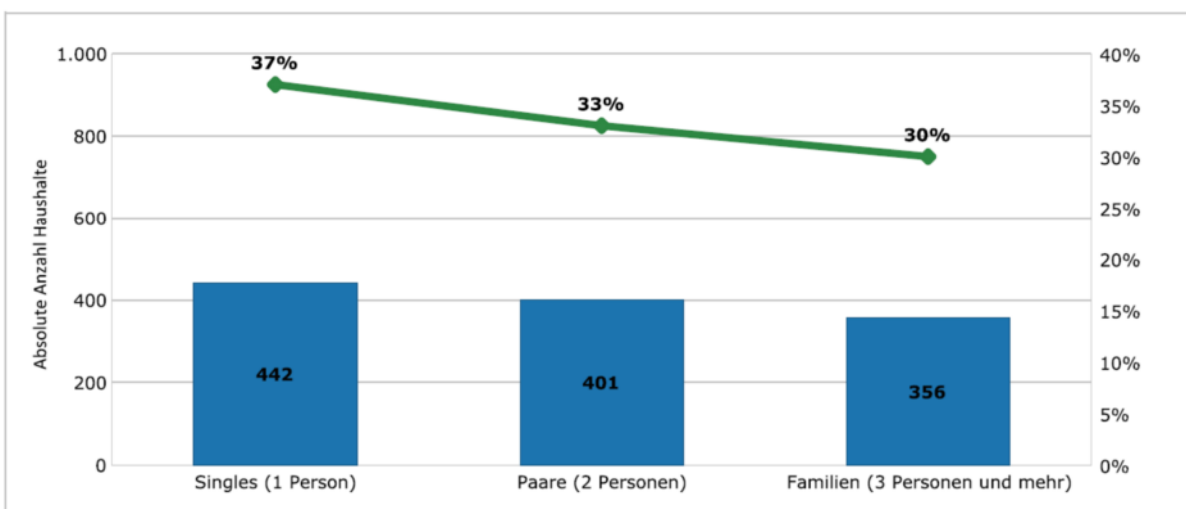
2023

## STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

	Anzahl	%
<b>Erwerbstätige insgesamt</b>	1.234	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	95	7,66
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	1.139	92,34

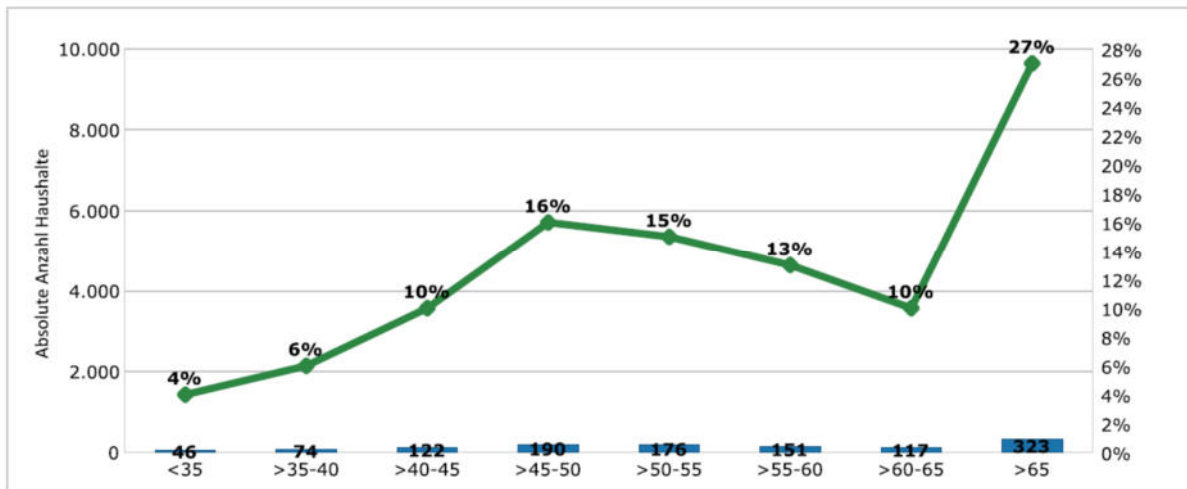
## HAUSHALTSSTRUKTUR

## Haushaltsgröße





Alter des Haushaltsvorstands



<sup>1</sup>Risiko für Zahlungsausfälle

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

<sup>2</sup>Kaufkraft - und Marktdaten auf Gemeindeebene

Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie beschreibt den Kaufkraftzufluß bzw. -abfluß einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. es kommen z. B. auch die Einwohner des Umlandes in diese Region, um dort einzukaufen. Ist der POS-Umsatz jedoch geringer als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte.

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

### 3.2 Innerörtliche Lage



Abb. Stadtkarte

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende, Stand: 2024

#### Innerörtliche Lage:

Bei dem Objekt in der Gemeinde Grasleben handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine gute Lage für Wohnnutzungen (4,0 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,5 von 5,0).

Die Lage hat gem. dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht

vor (2,9 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als gut zu beurteilen (3,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte in Gehdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als gut (4,0 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 125 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 875 m entfernt, der nächste Wald rund 375 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 1 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,5 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 225 m. Der nächste ICE-Bahnhof befindet sich 11 km entfernt.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,4 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 5 km.

Der Standort ist ruhig (Rating: 3,6 von 5,0).

Vorhandene Infrastruktur:

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

Öffentlicher Nahverkehr:

Bus

Entfernungen:

zum Zentrum: in fußläufiger Entfernung  
zu Geschäften: in fußläufiger Entfernung  
zu Bus: in fußläufiger Entfernung

zum Bahnhof: 11 km

allgemeine innerörtliche Lage  
Verkehrslage:

gut  
mäßig

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

Topographische Grundstücks-  
lage:

eben

Grundstückszuschnitt:

gut, Eckgrundstück



Abb. Ortophoto

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



**MIKROLAGE**

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Senioren im Umland
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

**INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)**

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Helmstedt-West (4,9 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF HELMSTEDT (9,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Wolfsburg Hauptbahnhof (20,5 km)
nächster Flughafen (km)	Braunschweig-Wolfsburg (30,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Grasleben, Mitte (0,2 km)

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**

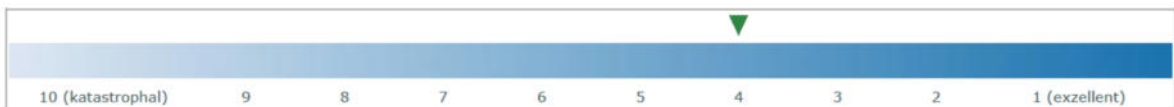


Allgemein_Arzt	(0,6 km)
Zahnarzt	(0,6 km)
Krankenhaus	(8,1 km)
Apotheke	(0,4 km)
EKZ	(19,9 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(0,5 km)
Realschule	(8,8 km)
Hauptschule	(14,2 km)
Gesamtschule	(7,9 km)
Gymnasium	(3,6 km)
Hochschule	(19,7 km)
DB_Bahnhof	(9,2 km)
Flughafen	(30,8 km)
DB_Bahnhof_ICE	(20,5 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (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.



IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ8-EBENE<sup>1</sup>)

Mikromarktnamen	Grasleben, Zentrum
Gebietseinheit	Postleitzahl Acht- Bereich (PLZ8)
PLZ8-ID	38368005
Fläche (km <sup>2</sup> )	1,58
Bevölkerungszahl	1.028
Haushalte	512
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km <sup>2</sup> )	649

## IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Grasleben
Gemeindekennziffer	03154008
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Ortsgrößenklasse	2.000 bis unter 5.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	2.435
Haushalte	1.199
Fläche (km <sup>2</sup> )	11,27
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km <sup>2</sup> )	216

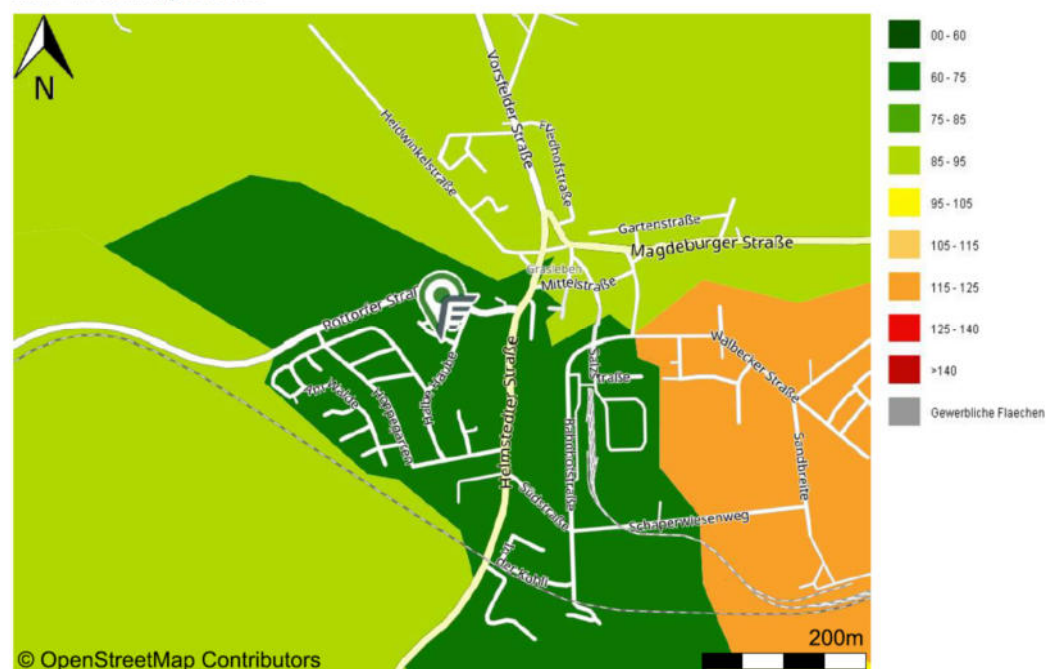
## SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu <sup>2</sup>	Performer
Vorherrschende Lebensphase <sup>2</sup>	Paare
Raumtypologie	Wohnen im ländlichen Raum
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Ältere Leute in Umlandgemeinden: Senioren im Umland
Typische Bebauung	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

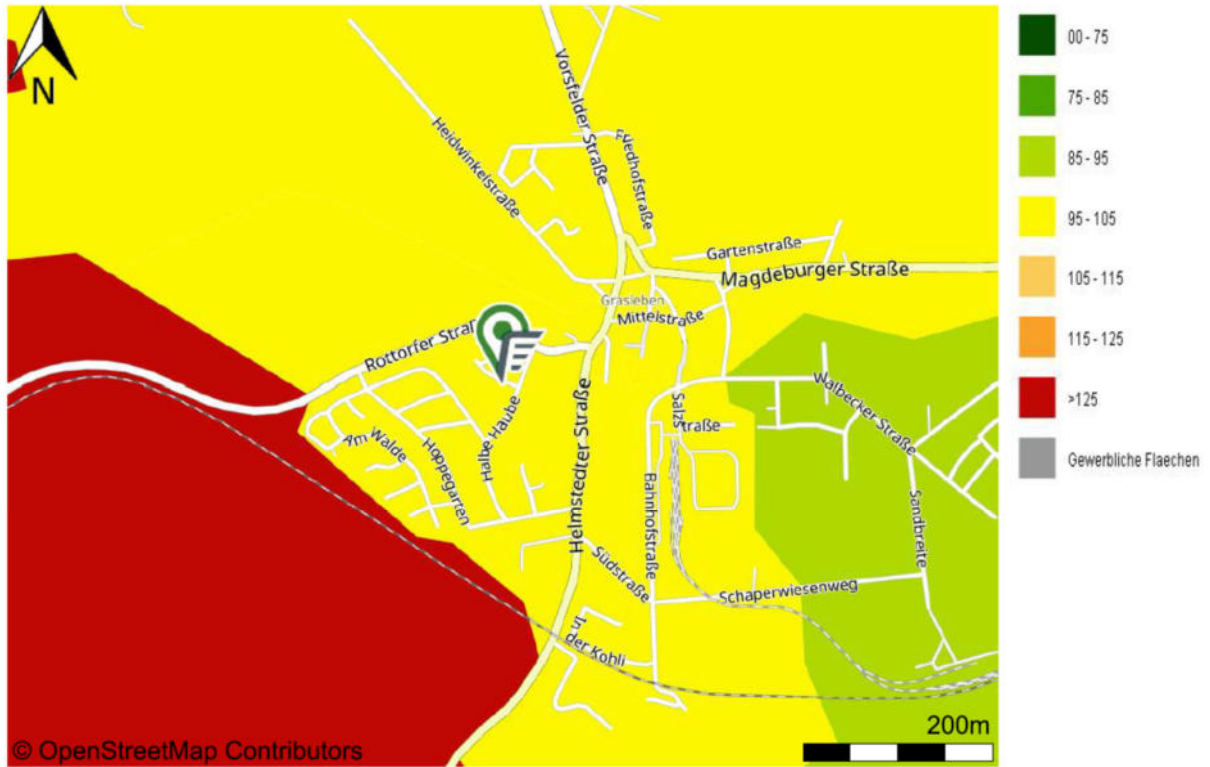
## ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Milieu der Performer (sozial gehobenes Milieu) - Die multi-optionale, effizienzorientierte Leistungselite: global-ökonomisches Denken; Konsum- und Stil-Avantgarde; hohe IT- und Multimedia-Kompetenz. Wohnen im ländlichen Raum in Gemeinden mit geringer Zentralität. Die Bebauung ist geprägt durch Ein- bis Zweifamilienhäuser. Häufig auch mit landwirtschaftlicher und/oder touristischer Nutzung.

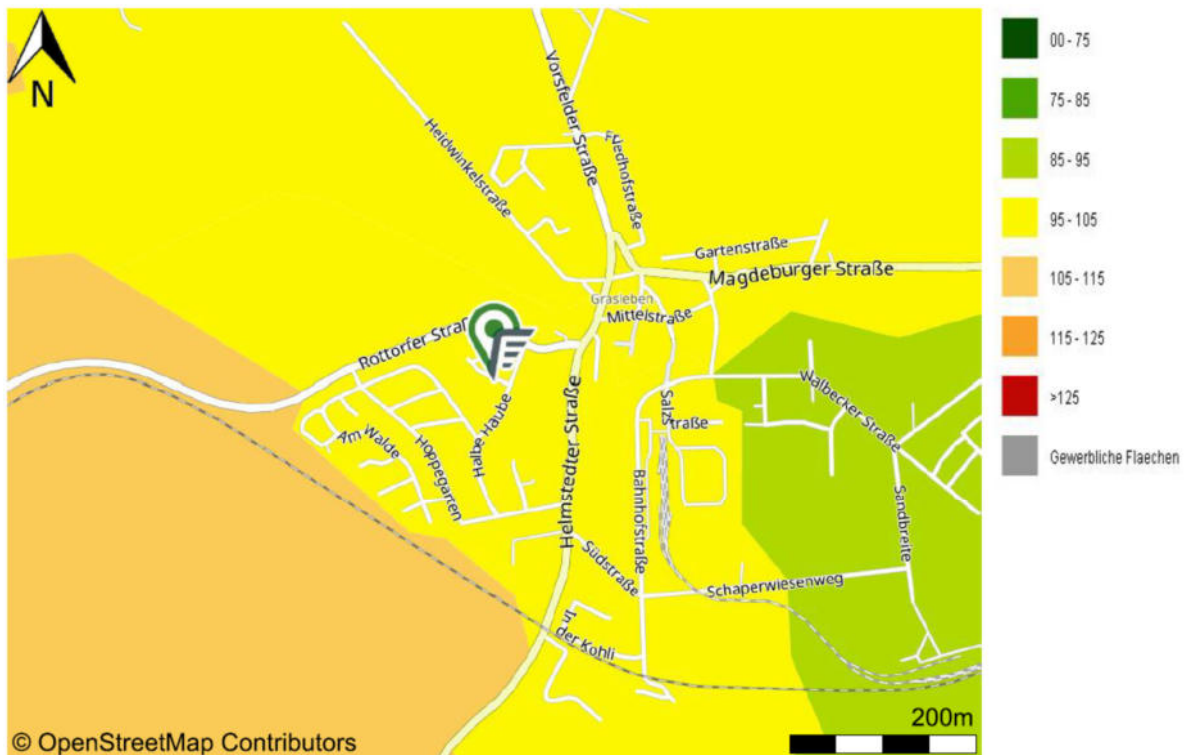
Senioren im Umland - Rentner mit niedrigem bis mittleren Bildungsniveau in älteren Einzelhäusern im weiteren Umland von Großstädten; reine Wohngebiete; sehr gute Zahlungsmoral; geringes Umzugsvolumen.

Risiko für Zahlungsausfälle<sup>3</sup>

Index Private Kaufkraft



Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Lage- und Standortdaten <sup>4</sup>	Mikromarkt	Makromarkt
--------------------------------------	------------	------------

**BONITÄT**

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	76	85
--	----	----

**PRIVATE KAUFKRAFT<sup>3</sup>**

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	111	105
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	28	64
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	27.557	26.157

**EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT**

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	106	104
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	7	17
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.898	6.792

**KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL**

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	90	69
---	----	----

**EINZELHANDELSZENTRALITÄT**

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	114	86
---	-----	----

**EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ**

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	6	11
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	6.214	4.678
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	120	90

Soziodemografie und -ökonomie Mikromarkt	2023
--	------

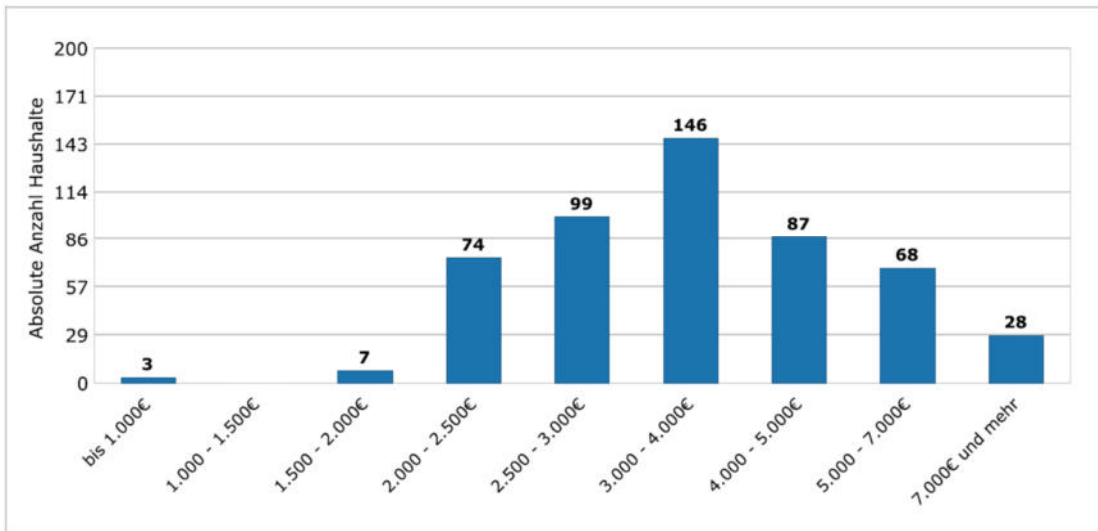
**STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT**

	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	525	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	44	8,3
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	481	91,7

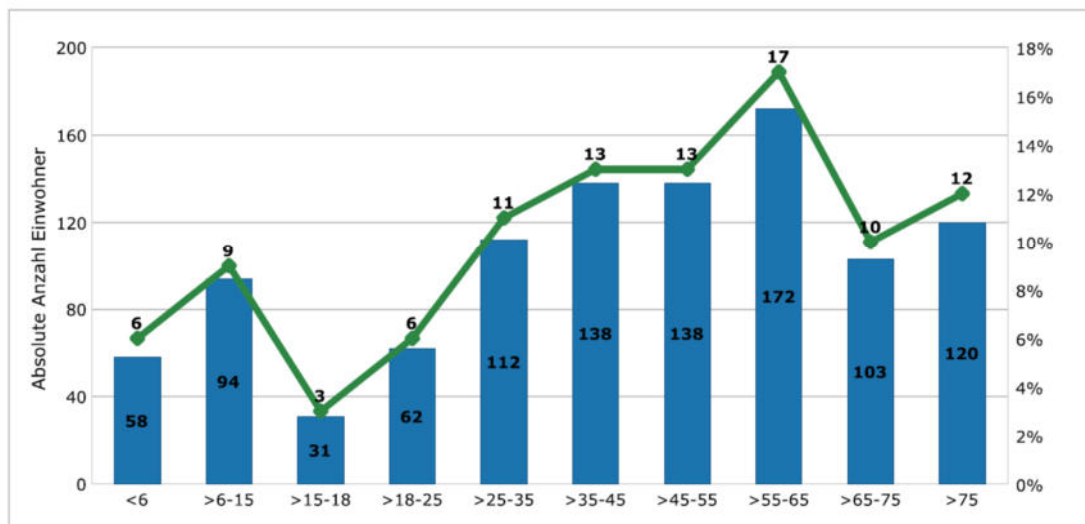
Durchschnittliche Arbeitslosenquote (in %)	2,42
Index Arbeitslosenquote (Bezug: BRD = 100)	45
Index Arbeitslosenquote bezogen auf Alte und Neue Bundesländer (Bezug: alte BL = 100, neue BL = 100)	46
Bewertung Arbeitslosenquote (in Bezug zu BRD)	unterdurchschnittlich



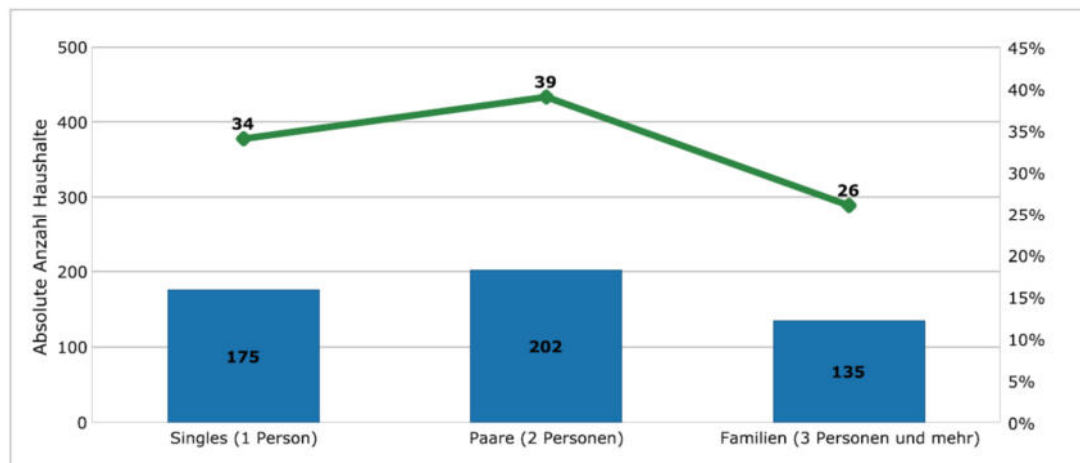
MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN



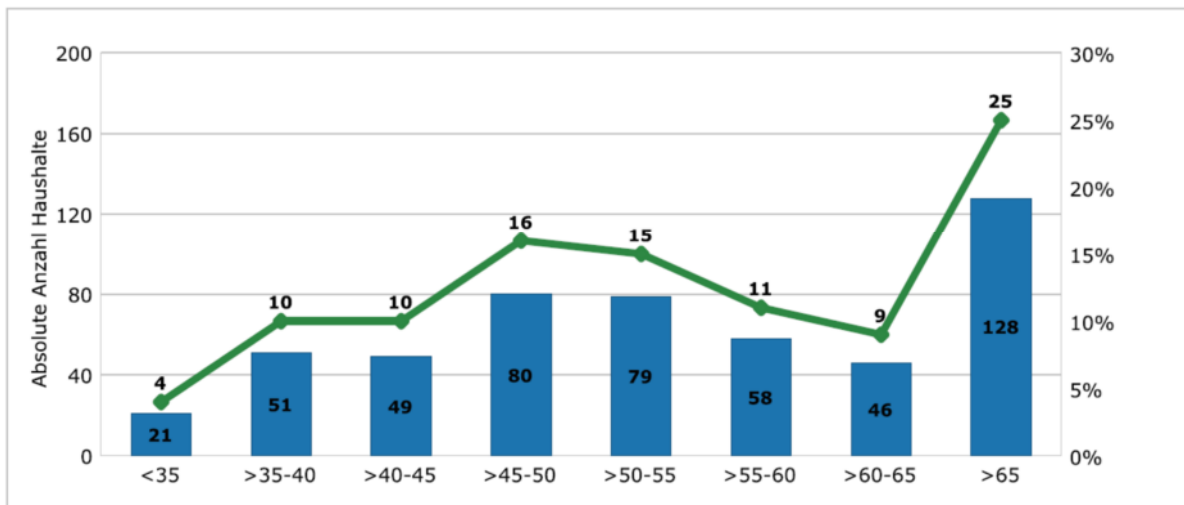
BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN



Haushaltsgröße



## Alter des Haushaltsvorstands



## 4. Rechtliche Gegebenheiten

### 4.1. Privatrechtliche Situation

Wertbeeinflussende Belastungen  
in Abt. II des Grundbuchs:

Nach Blatt 1205 bestehen in Abt. II folgende  
Eintragungen:  
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen  
Eigentümer des in Grasleben Band 37 Blatt 1206  
eingetragenen Wohnungseigentums. Gem. Bewilligung vom  
01.12.1993, eingetragen am 22.06.1994  
*(Vorkaufsrecht an der EG-Wohnung zu Gunsten des  
Eigentümers der DG-Wohnung, daher kein Werteinfluss)*

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 Erdgeschosswohnung wird vom Eigentümer selbst genutzt.  
Die Dachgeschosswohnung (Einliegerwohnung) ist vermietet.

## 5. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

### 5.1. Derzeitige Nutzung:

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

### 5.2. Erschließung

Art der Straße:	Wohnstraße
Verkehrsdichte:	niedrig
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Straßenbelag:	Bitum
Parkplätze im näheren Umfeld:	eingeschränkt 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:	gepflegte und geschützte Anlage
Garagen:	Fertigdoppelgarage mit Rolltor (elektrisch) 5,48 x 5,98, 2 x Fels Typ III

### 5.4. Gebäude

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Nutzungsart:	Wohnnutzung
Baujahr:	1984
Anzahl der Geschoss:	1 Vollgeschoss



Anzahl der Wohneinheiten:	2 (zwei Eigentumswohnungen)
Anzahl der Gewerbeeinheiten	keine
Dachausbau:	voll ausgebaut
Keller:	voll unterkellert

### **5.5. Gebäudekonstruktion / Ansicht / Decken / Wände / Dach**

Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt gestrichen
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Fundament Art / Ausführung:	Streifenfundament
Art der Außenwände des Gebäudes:	OKAL-Fachwerkwand mit Putzbehang Massiv (Keller)
Außenwände / Material:	OKAL Fachwerkwand mit Putzbehang
Außenwandverkleidung:	Putz

#### **Decken:**

Geschossdecken:	Stahlbetondecke (Kellergeschoss) Holzbalkendecke
Decke über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke

#### **Treppen**

Vorhandene Treppen:	Geschosstreppe
Treppen / Bauart/ Belag:	Geschosstreppe massiv, Holz Kellertreppe massiv, Stahlbeton Treppe zum Dachgeschoss: Einschubtreppe

#### **Dach**

Dachkonstruktion:	Pfettendach, Neigung 43 °
Dachformen:	Satteldach mit Trapezdachgaube
Dacheindeckung:	harte Dacheindeckung
Regenrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre

#### **Haustechnik**

Ausführung und Art der Heizung:	Öl-Zentralheizung (vgl. Ausstattung) Solarthermie
---------------------------------	--

Baujahr Wärmetechnik:	2004
Wärmeübergabe:	Konvektor-Heizkörper
Trinkwassererwärmung:	zentral über Heizung
Lüftungsanlagen:	mechanisch über Dreh- und Kipplüftung
Elektroinstallationen:	überaltert, teilweise modernisiert, Photovoltaikanlage
Fernmeldetechnik:	fernmelde- und informationstechnische Anlagen vorhanden

**Fenster**

Fenster	isolierverglast (2-fach)
---------	--------------------------

**Besondere Bauteile und Einrichtungen:**

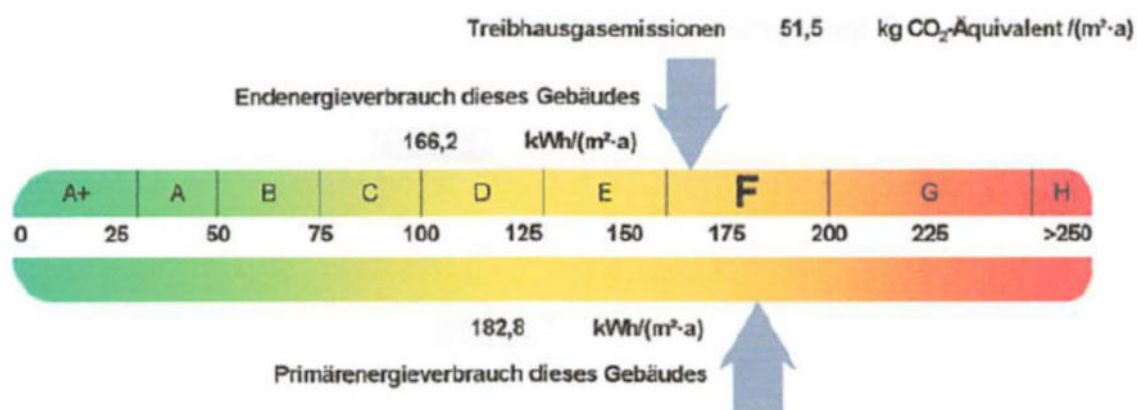
Besondere Bauteile:	1 Dachgaube (Trapezdachgauben) 1 Kelleraußentreppe 1 Eingangstreppe
---------------------	---

**6. Wohn-/Nutzflächen, Grundstücksflächen**

Grundstücksfläche:	1.159,00 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche:	Erdgeschoss	119,81 m <sup>2</sup>
	<u>Dachgeschoss</u>	<u>71,86 m<sup>2</sup></u>
	Insgesamt:	<u>191,67 m<sup>2</sup></u>
Bruttogrundfläche (BGF):	Einfamilienhaus:	451,41 m <sup>2</sup>
	Garage/Stall:	32,77 m <sup>2</sup>

## 7. Angaben zum Energieausweis

<b>Energiebedarfsausweis nach §§ 79ff GEG, gültig bis 10.12.2033</b>	
<b>Energiebedarf</b>	166,2 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Primärenergiebedarf</b>	182,8 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>CO<sub>2</sub>-Emission</b>	51,5 kg/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Gebäudenutzfläche</b>	229,2 m <sup>2</sup>
<b>Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser</b>	Heizöl EL, Solarthermie
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F



### 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 (m<sup>2</sup>) Nutzfläche an – kurz: kWh/(m<sup>2</sup>a). 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 CO<sub>2</sub> 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

Zunächst wird nochmals und ausdrücklich klargestellt, dass es sich bei dem Kaufobjekt aus baulicher Sicht um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung handelt. In rechtlicher Weise wurde das Objekt jedoch nach § 8 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) in zwei Eigentumswohnungen geteilt. Ein Verkauf erfolgt ausschließlich „im Ganzen“.

Die hier zum Kauf angebotene Immobilie ist im Jahr **1984** als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichtet worden und erschließt sich auf rd. **191,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche (reine Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss)**. Das Objekt ist vollständig unterkellert (**zusätzlich rd. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche**, die teilweise als Wohnfläche genutzt wird). Sowohl die Erdgeschoss- als auch die Dachgeschosswohnung sind in sich abgeschlossen und entsprechen den hiesigen Wohnraumanforderungen (eigene Küche, eigenes Bad usw.).

Das Kellergeschoss des Hauses ist in **Massivbauweise** errichtet. Das übrige Gebäude (EG und DG) ist als **Okal-Fertighaus in Tafel-Rahmenbauweise** errichtet worden. Über dem Dachgeschoss befindet sich ein nicht ausgebauter **Spitzboden**, der als zusätzliche Abstellfläche genutzt werden kann. Das Dachgeschoss wartet mit einer **großzügigen Loggia**, das Erdgeschoss mit einer rd. **40 m<sup>2</sup> großen, teilweise überdachten Terrasse** auf, die zudem über eine modernisierte Markise verfügt. Weiterhin erwartet die neuen Eigentümer eine **Doppelgarage** in Fertigbauweise (**elektr. Rolltore**), nebst **Schuppen** bzw. Werkstatt und großzügig und schön gestaltete Außenanlagen auf einem **1.159 m<sup>2</sup> großen Grundstück**

Aus technischer Sicht erwartet den/die Erwerber/in eine **2004 modernisierte Heizungsanlage (Öl-Zentralheizung** mit einer eingebundenen **Solarthermie**). Zusätzlich verfügt das Objekt über eine in 05/2012 in Betrieb genommene und somit noch geförderte **Photovoltaikanlage** mit einer Leistung von insgesamt **xxx kWp** (inkl. 3 Wechselrichtern). Die Anlage speist vollständig ein (kein Speicher) und generiert aktuell **rd. 3.576 kWh jährlich**. Dies entspricht einer **Einspeisevergütung von rd. 1.223,10 EUR p.a.** Des Weiteren verfügt das Objekt über eine hauseigene **Wasserenthärtungsanlage** zur Regulierung des Wasserhärtegrades mittels Salz. Die Elektrik im Haus ist teilmodernisiert.

Das Objekt verfügt über insgesamt **drei Bäder**. Das Erdgeschossbad ist **Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne** ausgebildet. Das bereits vollmodernisierte Dachgeschossbad ist ebenfalls als Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne ausgebildet. Zudem befindet sich im Kellergeschoss ein weiteres Duschbad, angegliedert an den zusätzlich geschaffenen Wohnraum (**beheiztes Gästezimmer**), dass jedoch nicht Gegenstand der Wohnflächenberechnung ist. Beide Wohnungen verfügen über praktisch eingerichtete **Einbauküchen**. Alle Fenster (Aluminium-Holzkonstruktion) sind isolierverglast und mit **Rollläden ausgestattet (im EG vollst. elektrifiziert und zeitlich steuerbar)**.

**Die Wohnräume** sind überwiegend sehr großzügig gestaltet und zeichnen sich durch eine gute Raumaufteilung (keine gefangenen Durchgangszimmer) aus. Highlight ist neben der wirklich großzügigen Loggia im Dachgeschoss, die 40 m<sup>2</sup> große Terrasse im ruhigen, rückwärtigen Grundstücksbereich sowie der enorme Nutzflächenanteil im Erdgeschoss (Werkstätten, Waschräume, Schlafraum, Lager usw.).

Die Dachgeschosswohnung ist derzeit noch **vermietet**. Hierzu erzielt der Vermieter monatlich derzeit Kaltmiete in Höhe von 460,00 EUR + 60,00 EUR für die Garage (**insgesamt: 520,00 EUR kalt**), zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von **150,00 EUR**.

## 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](mailto: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](mailto: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



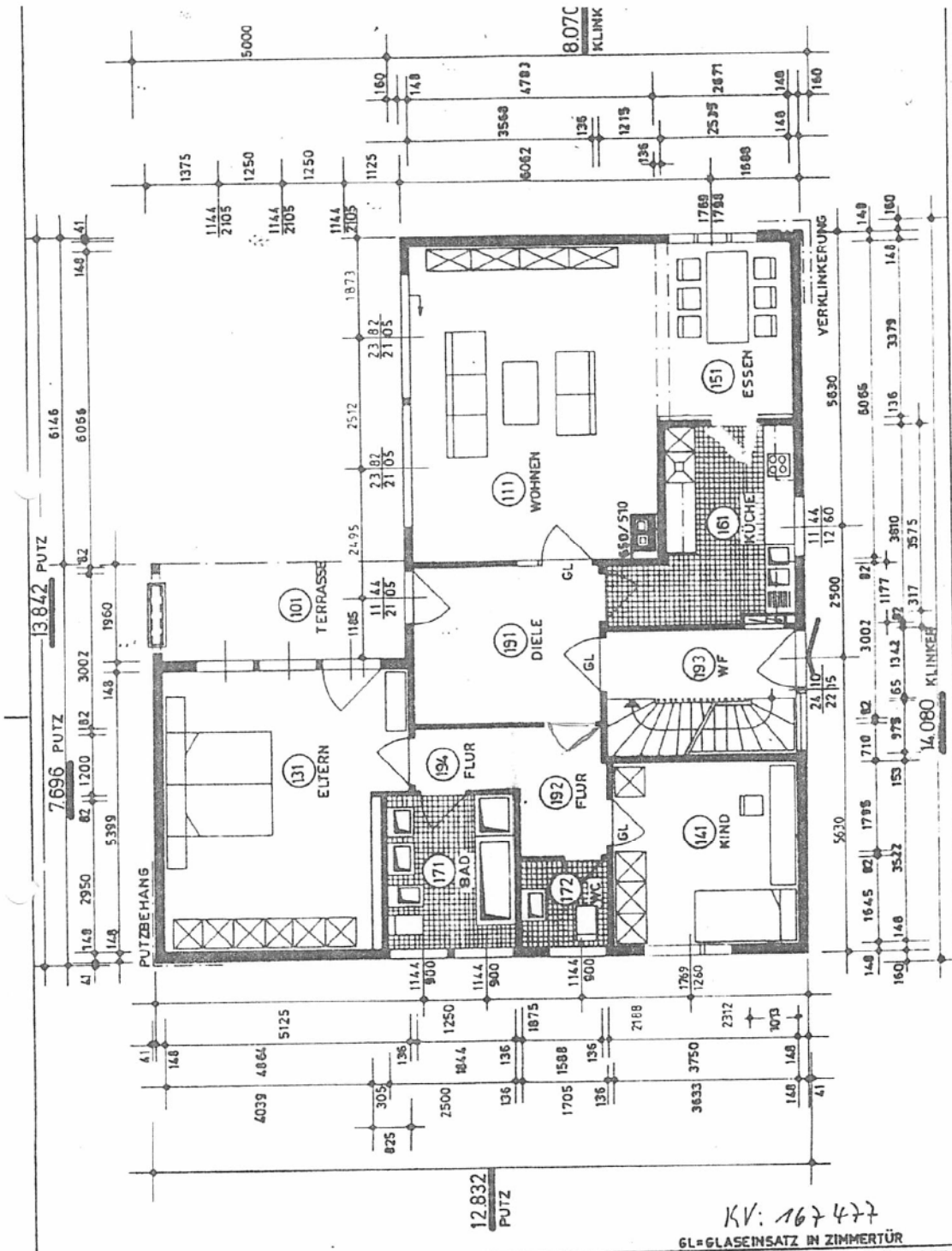
- Wenn die hier angebotene Immobilie Ihr Interesse geweckt hat, melden Sie sich bitte bei uns zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins
- Besichtigen Sie die Immobilie in Ruhe. Gern beantwortet Ihnen ein Immobilienberater von Sievers Immobilien vor Ort alle weiteren Fragen zur Immobilie.
- Bei Kaufinteresse treten Sie bitte persönlich in Kontakt mit uns.
- Die Provision in Höhe von insgesamt 18.148,00 EUR (inkl. 19 % MWSt.) tragen Käufer und Verkäufer zu gleichen Anteilen (je zur Hälfte in Höhe von 9.074,00 EUR).

## 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](mailto:kontakt@sieversimmobilien.com)

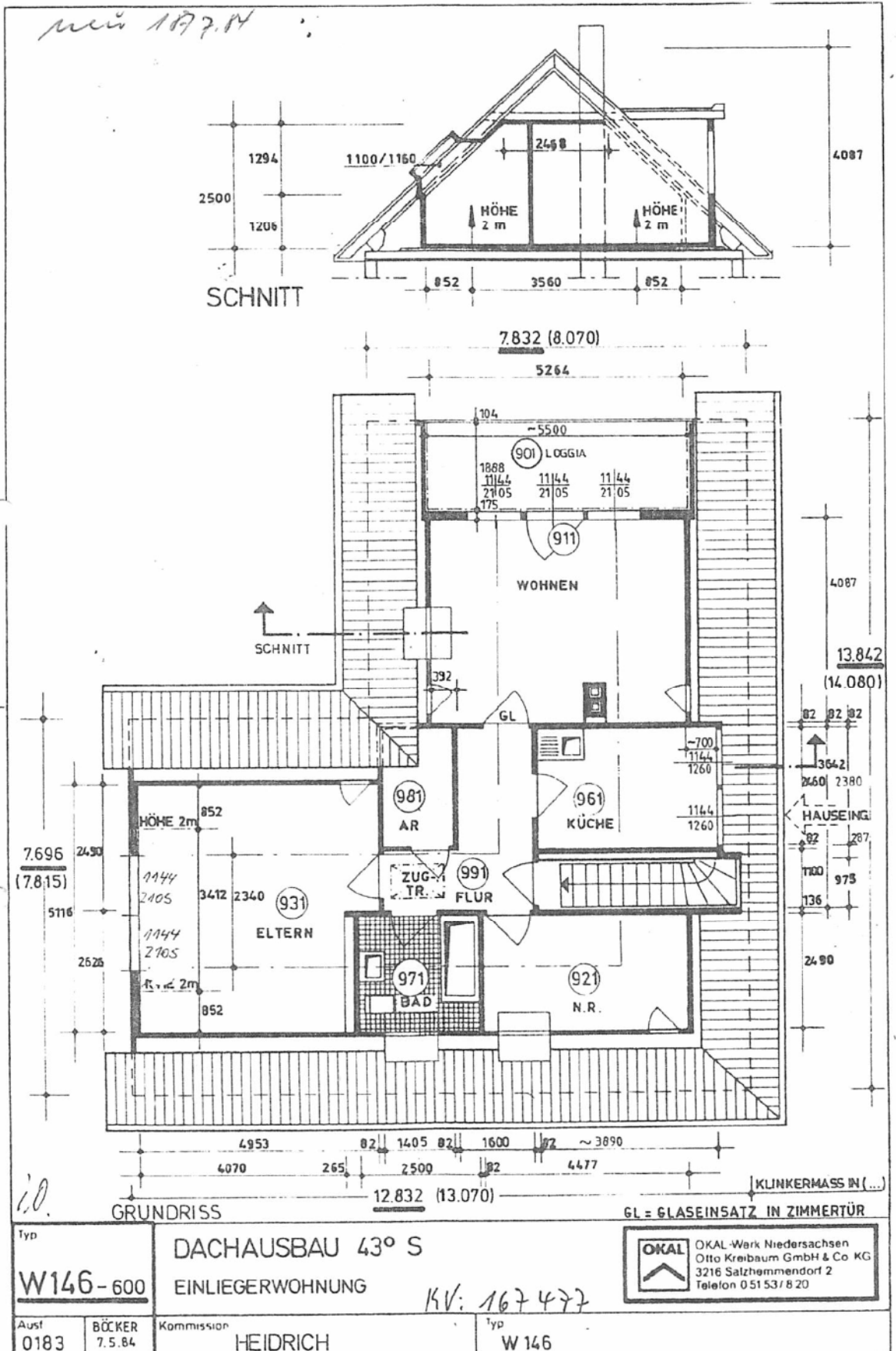
10. Anlagen



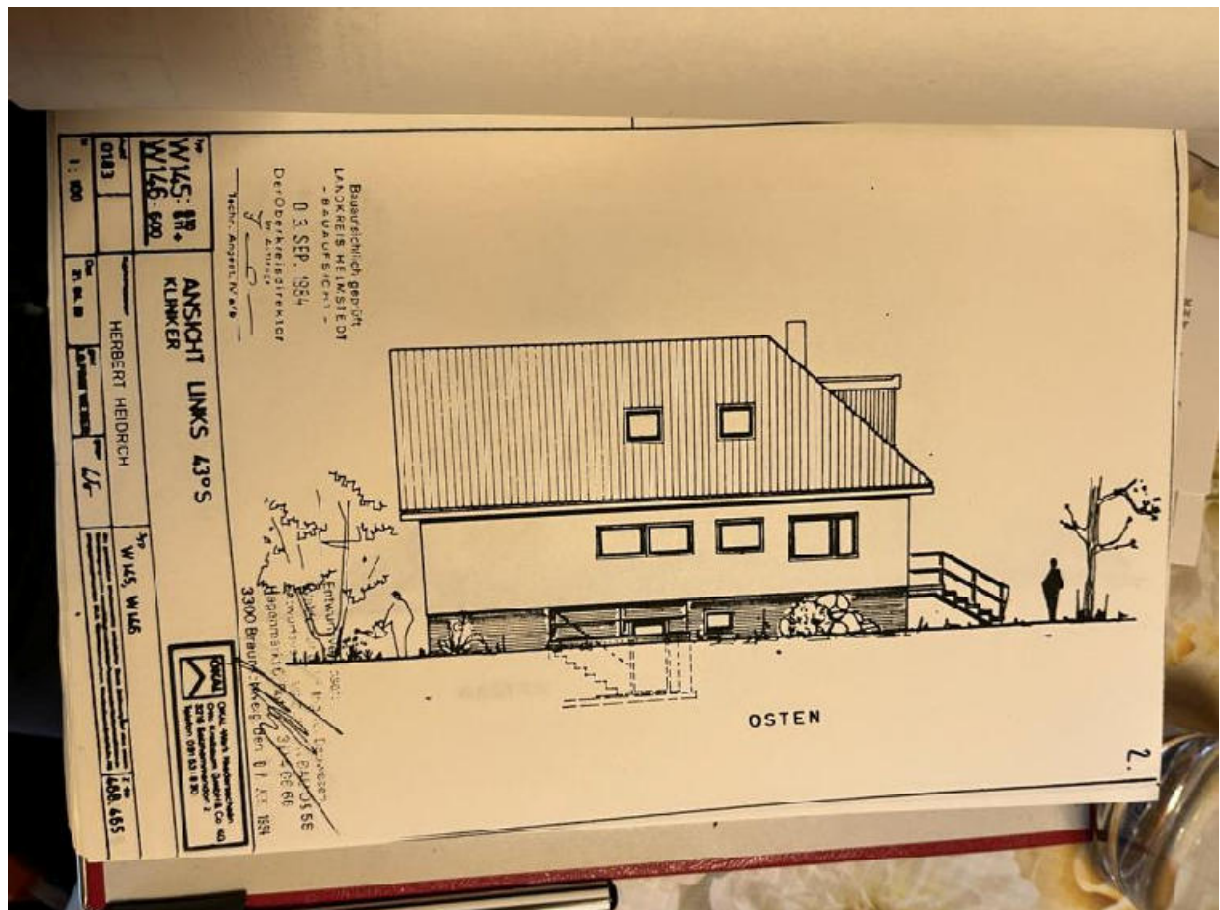
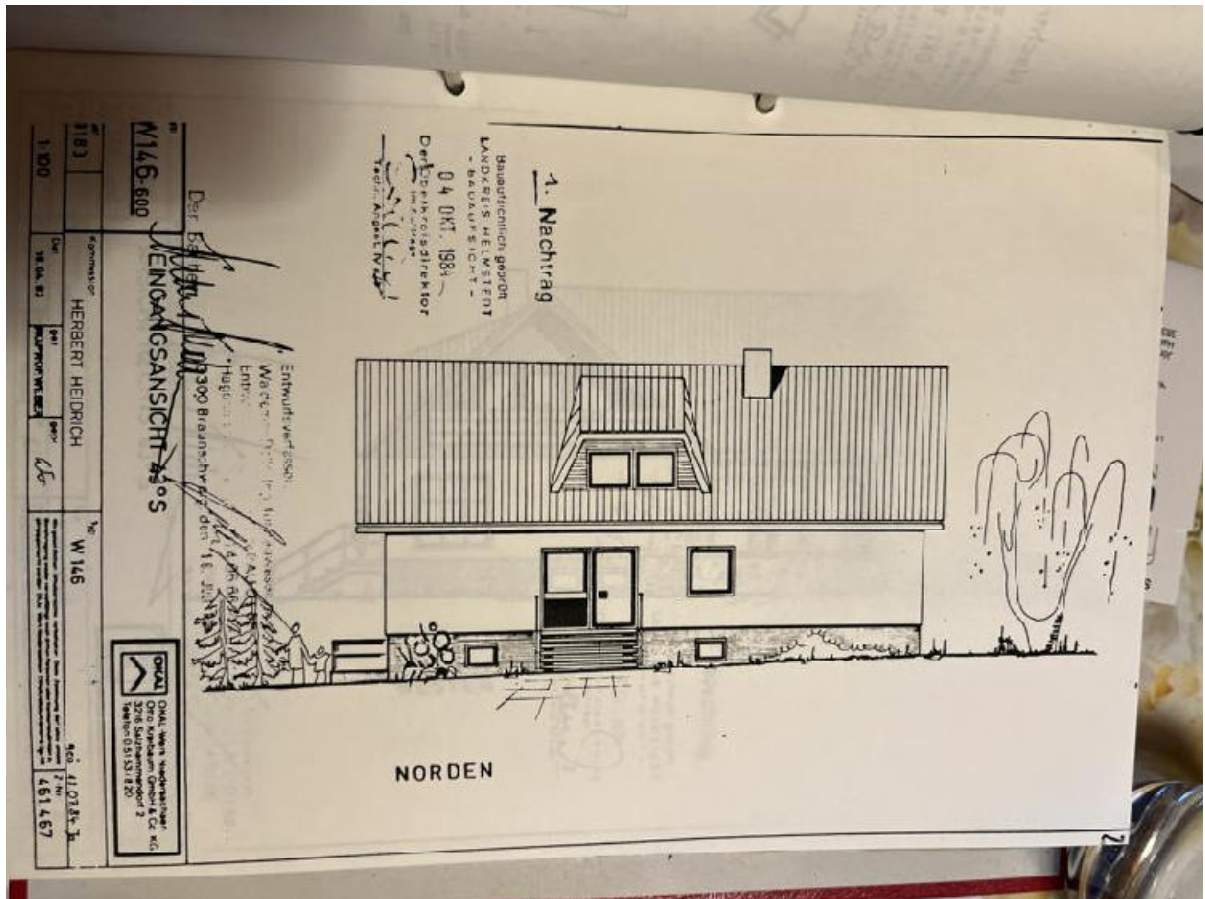
KV: 167477

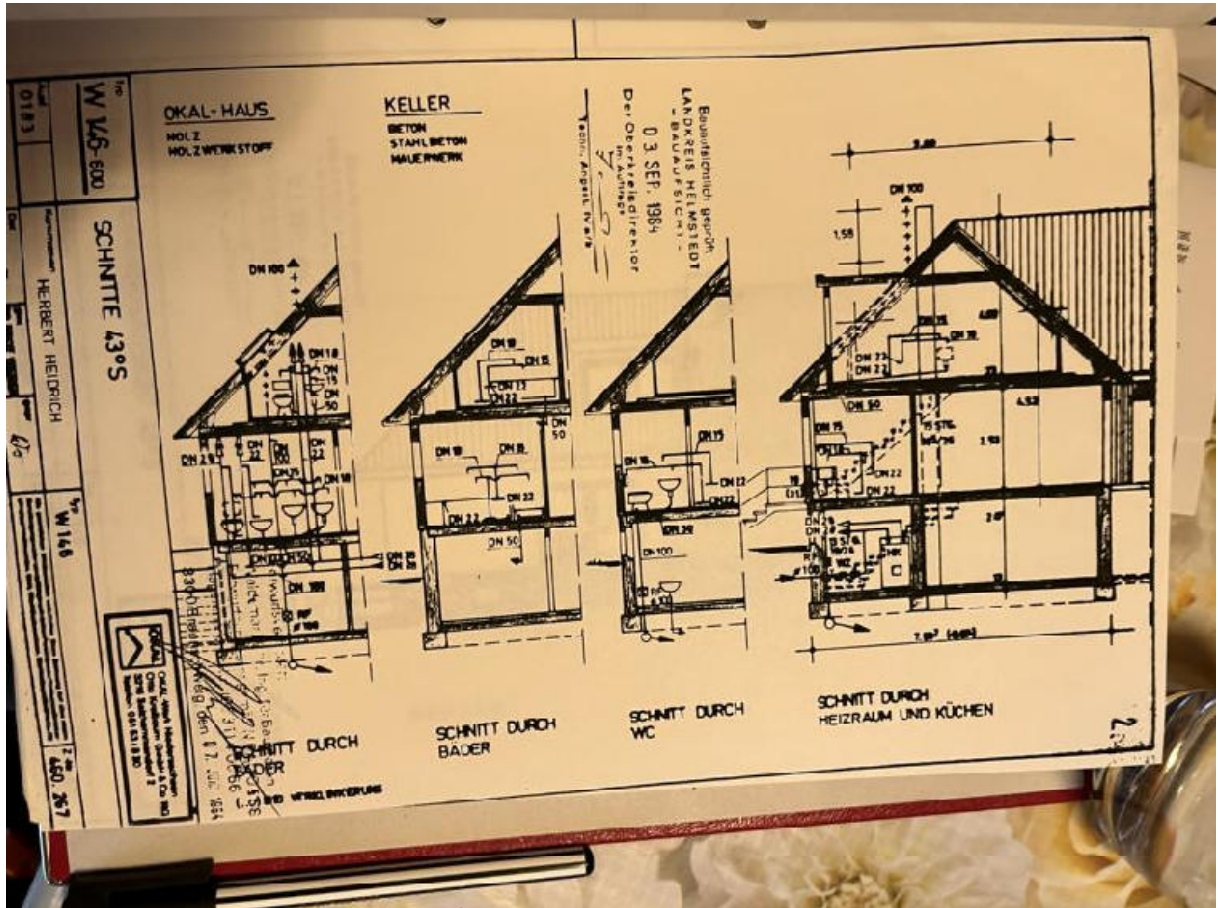
GL = GLASEINSATZ IN ZIMMERTÜR

Typ <b>W 146-600</b>		<b>ERDGESCHOSSGRUNDRISS</b>		 OKAL-Werk Niedersachsen Otto Kretzbaum GmbH & Co KG 3216 Salzhemmendorf 2 Telefon 0 51 53 / 8 20
Einlieger - Wohnung				
Ausf. 0183	BÖCKER 4.5.84	Kommission HEIDRICH	Typ W 146	Z-Nr 402 667 A
M		Dat.	Gez.	

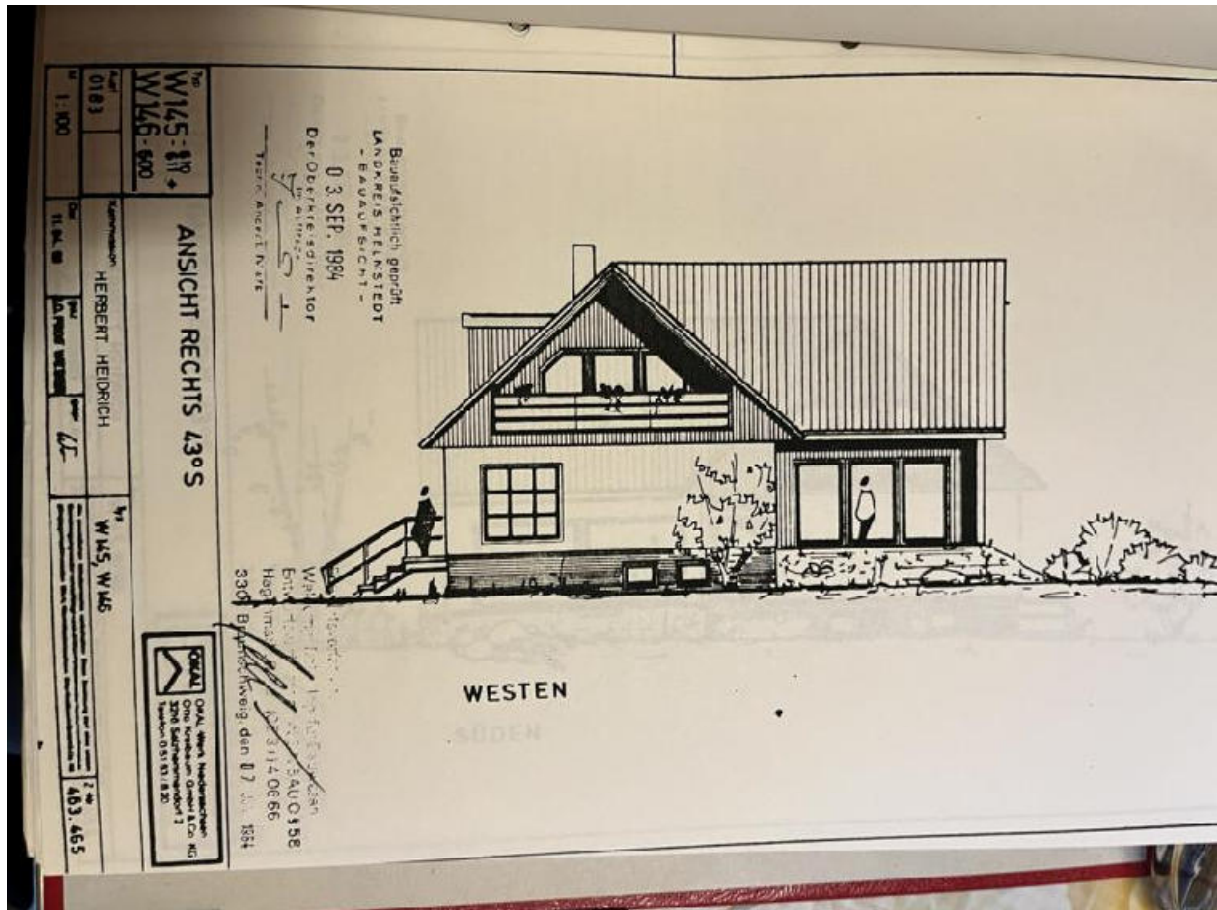
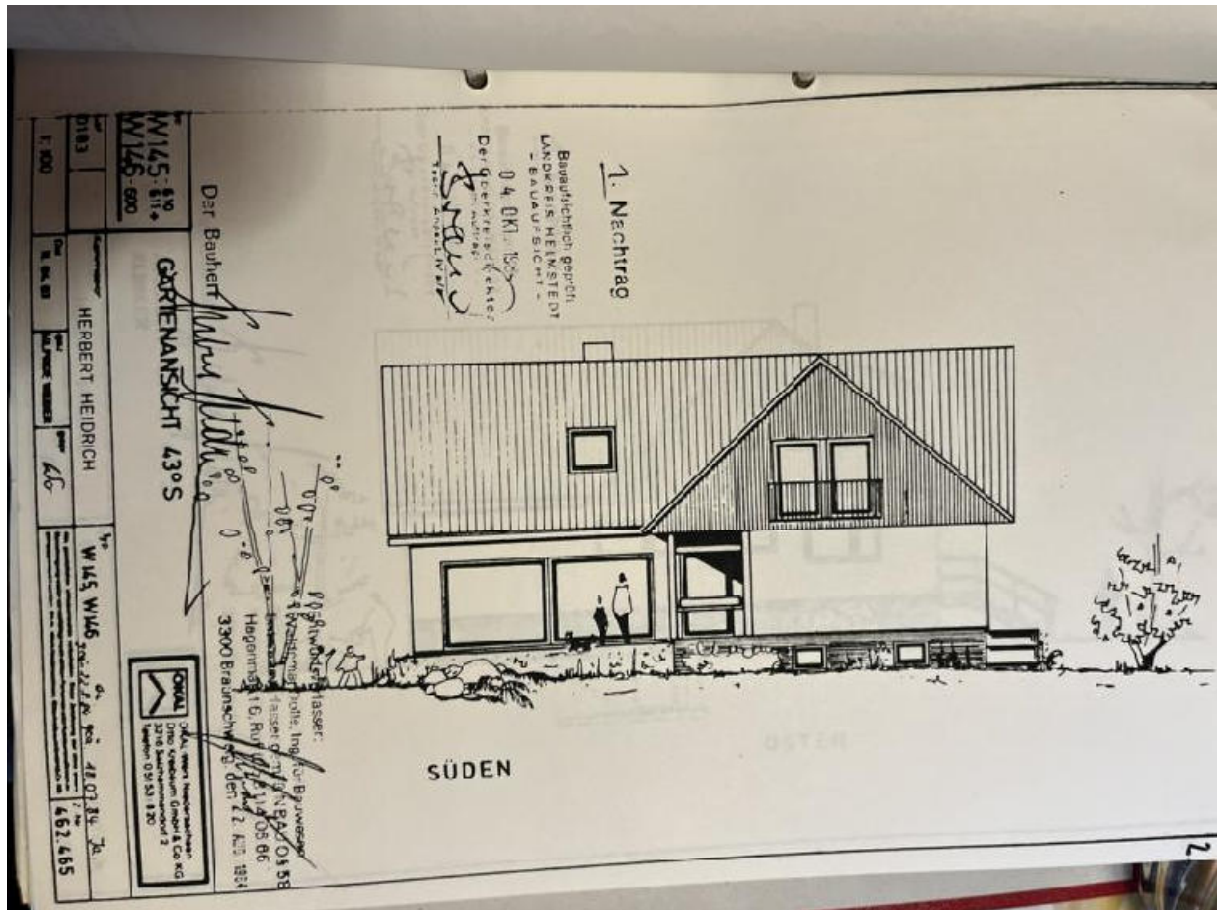














Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Braunschweig-Wolfsburg



## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 12.12.2023)

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

Adresse: Halbe Haube 28, 38368 Grasleben  
Gemarkung: 5627 (Grasleben), Flur: 5, Flurstück: 42

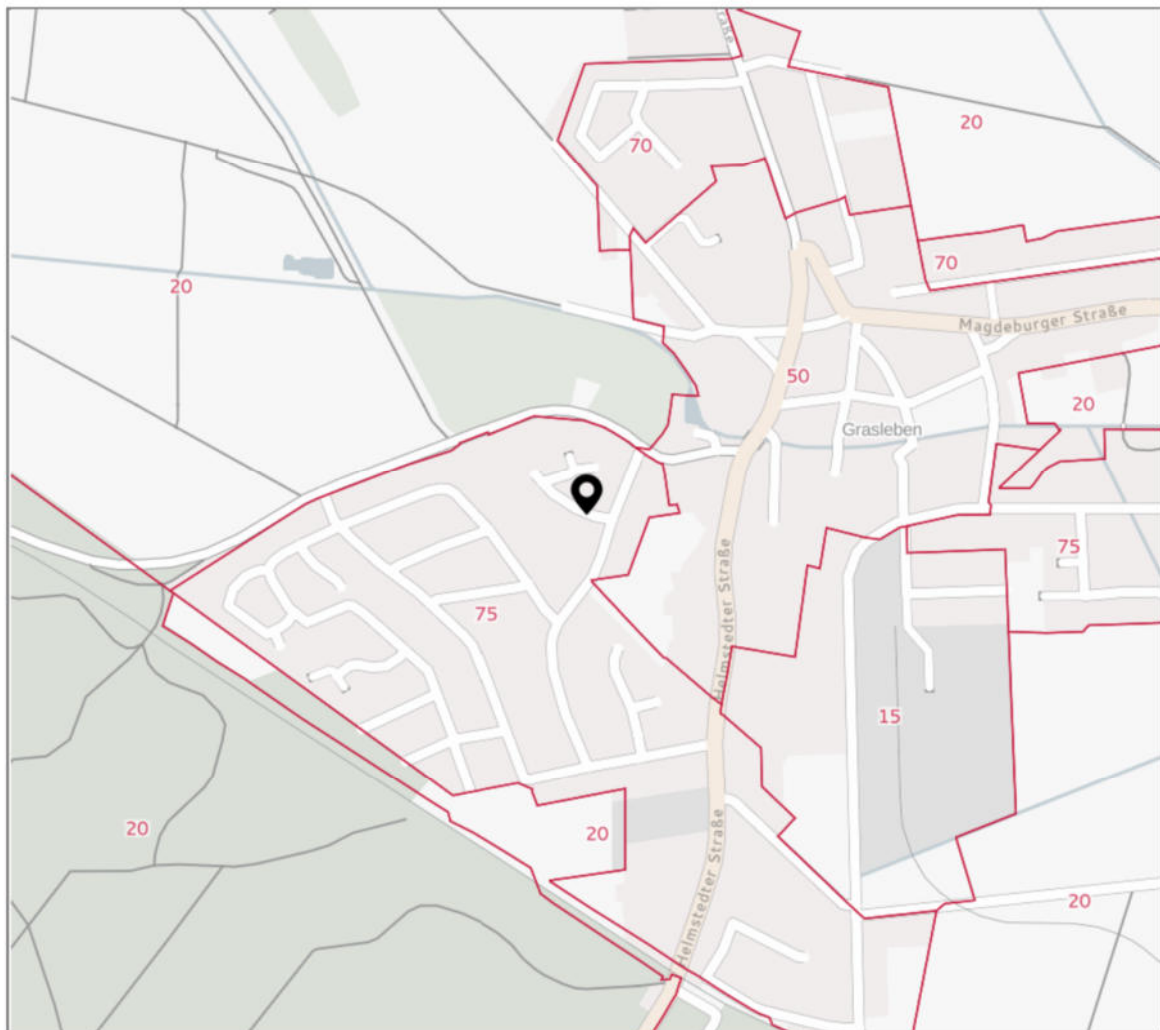


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

### Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00400321

Bodenrichtwert: 75 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2023





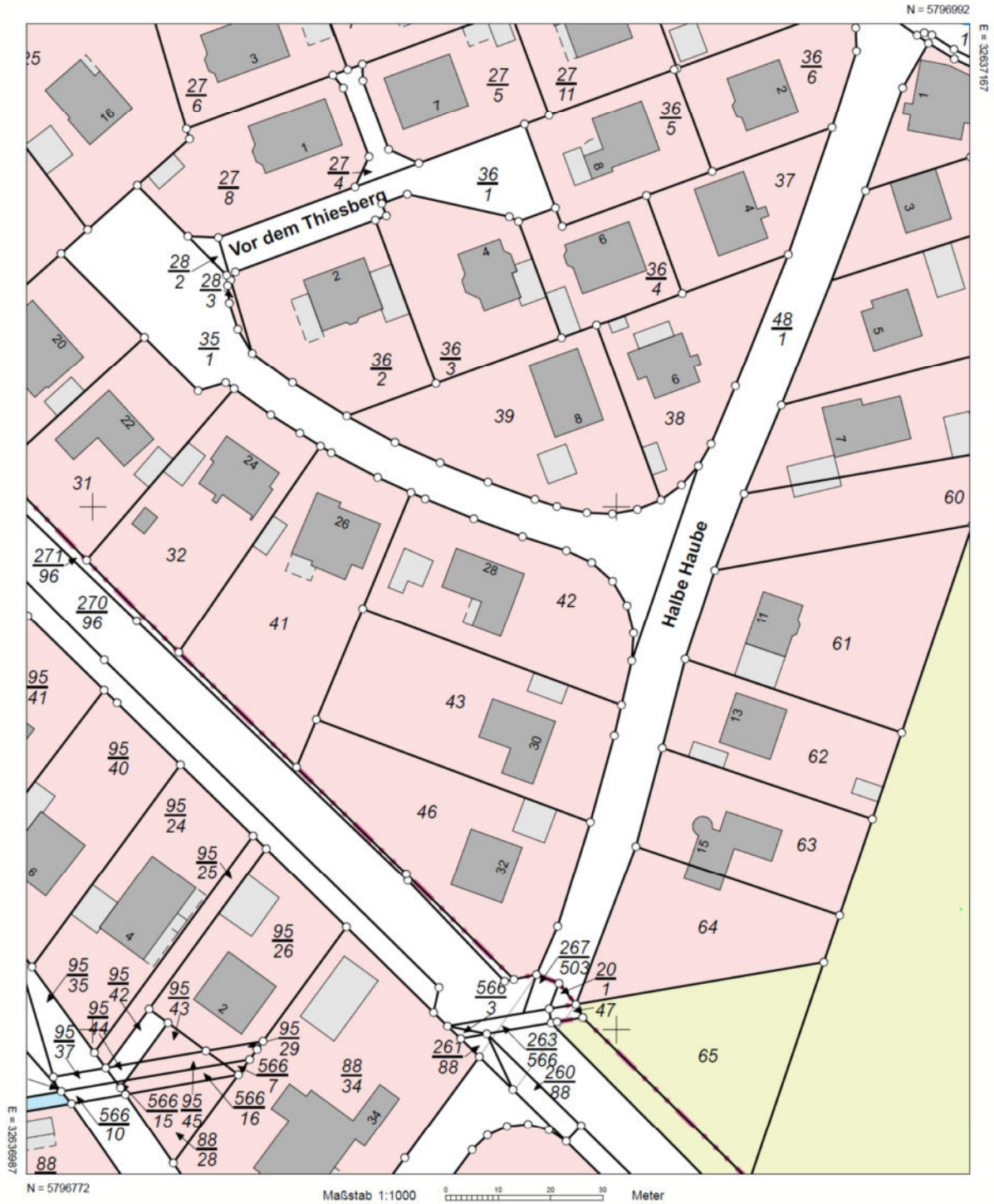
**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Grasleben  
Gemarkung: Grasleben  
Flur: 5 Flurstück: 42

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am 05.02.2024  
Aktualität der Daten 27.01.2024



**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Helmstedt -  
Emmerstedter Straße 21  
38350 Helmstedt

**Bereitgestellt durch:**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Helmstedt -  
Emmerstedter Straße 21  
38350 Helmstedt

**Zeichen:** A\_47\_2024

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 <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: 10.12.2033

Registriernummer: NI-2023-004852400

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse	Halbe Haube 28 38368 Grasleben		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1984		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2004		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>in</sub> )	229,2 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwas...			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

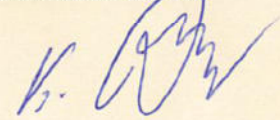
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Schornsteinfegermeister  
Karsten Bahr  
Alter Schwanefelder Weg 28  
38350 Helmstedt

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 11.12.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

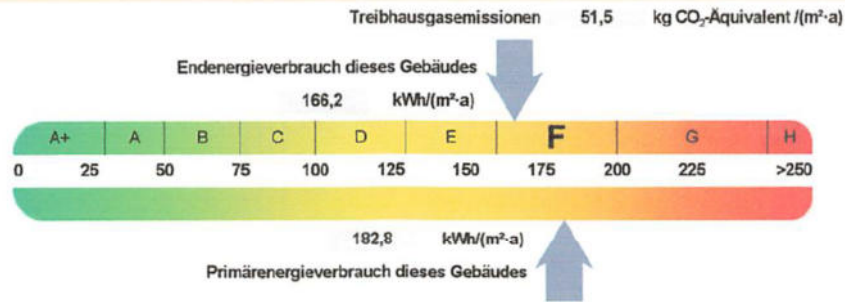
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2023-004852400

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

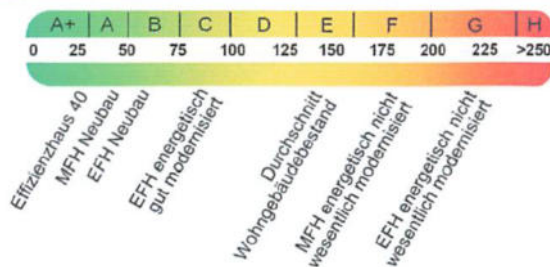
166,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2022	Heizöl	1,10	105840	—	105840	1,08

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ZÜRS Hochwassergefährdung

38368 Grasleben, Halbe Haube 28



## Gefährdungsklasse der Objektadresse

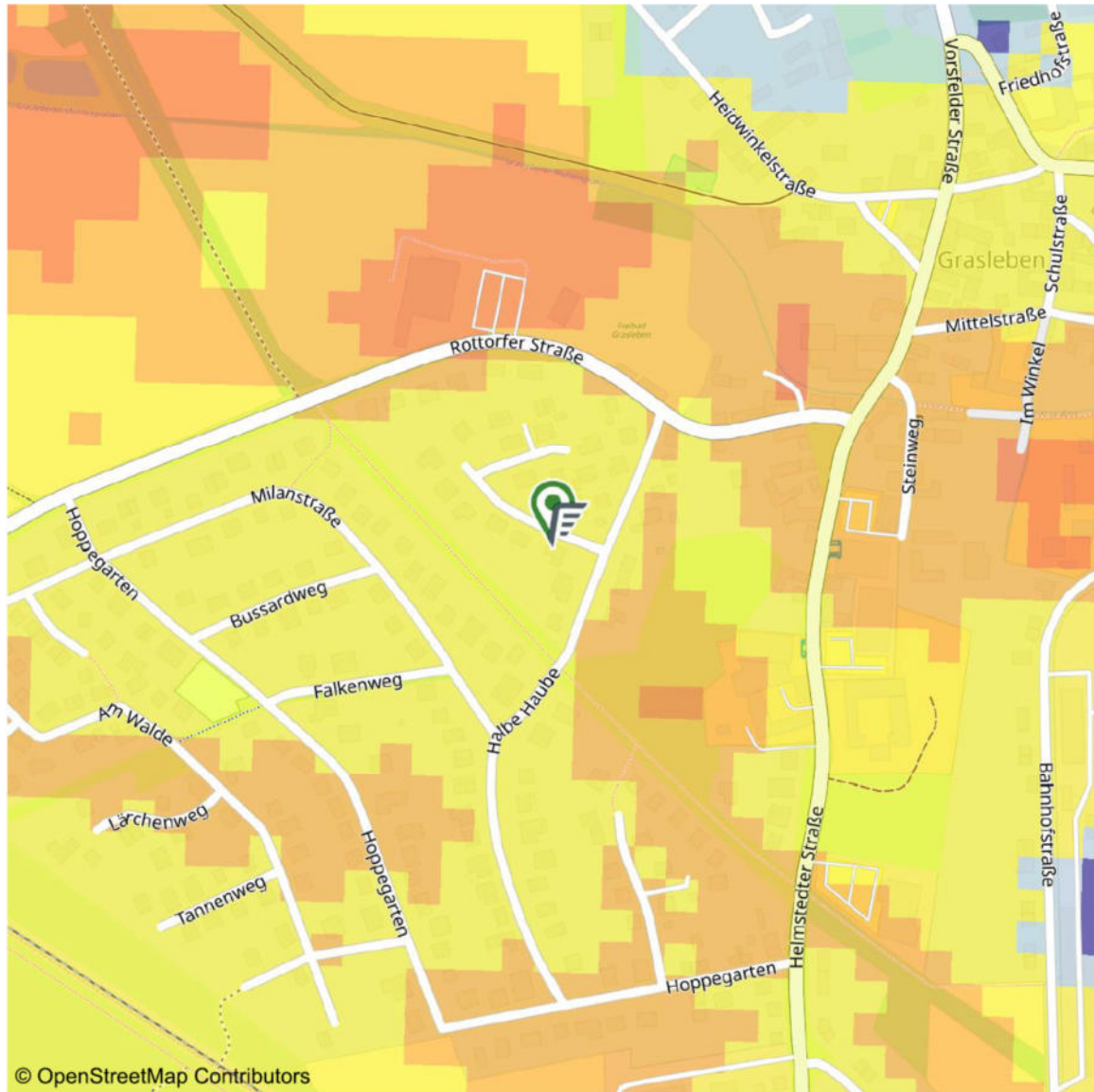
<b>GK1</b>	<b>GK2</b>	<b>GK3</b>	<b>GK4</b>
------------	------------	------------	------------

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

## Starkregengefährdung

38368 Grasleben, Halbe Haube 28



© OpenStreetMap Contributors

### Gefährdungsklasse der Objektadresse



**Starkregengefährdung:**

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

**Datenquelle**

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017  
 Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)









