

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-153/25

VERKAUFSEXPOSÉ



**Zweifamilienhaus mit großer Garage und
beheiztem Wintergarten auf großzügigem und
gepflegtem Grundstück**

194.500,00 EUR

(Kaufpreis VB)

Inhaltverzeichnis

1. Tabellarische Zusammenfassung des Verkaufsgegenstandes	3
2. Gegenstand des Verkaufsexposés	4
3. Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
3.1 Überörtliche Lage.....	4
3.2 Innerörtliche Lage	8
3.3 Gestalt und Form	9
4. Rechtliche Gegebenheiten	10
4.1. Privatrechtliche Situation	10
4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	10
4.3. Bauplanungsrecht.....	10
4.3. Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
5. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	12
5.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht:.....	12
5.2. Nutzeneinheiten, Raumaufteilung:.....	13
5.3. Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach):	13
5.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung:	13
5.5. Raumausstattung und Ausbauzustand:	14
5.6. Garage:.....	15
5.7. Außenanlagen	15
6. Angaben zum Energieausweis.....	16
7. Zusammenfassung.....	19
8. Sonstiges / Widerrufsrecht.....	20
9. Anlagen.....	22

1. Tabellarische Zusammenfassung des Verkaufsgegenstandes

Objektart	Zweifamilienhaus mit Großraum-Garage	
PLZ/Ort	38364 Schöningen	
Straße/Hausnummer	Elmstr. 13	
Wohnfläche	Wohnung 1	185,98 m ²
	<u>Wohnung 2</u>	<u>90,13 m²</u>
	Insgesamt:	276,11 <u>m²</u>
Grundstücksfläche:	1.030,00 m ²	
Garage/Stellplätze	1 Garage, 2 Stellplätze	
Anzahl Zimmer	11	
Anzahl Bäder	2	
Anzahl Küchen	2	
Keller:	Voll unterkellert, nicht ausgebaut	
Dachgeschoss:	Voll ausgebaut	
Energieausweis	Energiebedarfsausweis gem. §§ 79ff GEG, gültig bis 13.04.2035	
Endenergiebedarf:	205,8 kWh/(m ² x a) G	
Denkmalschutz	Nein	
Sont. Belastungen	Baulasten gem. § 81 Abs. 1 NBauO	
Kaufpreis	194.500,00 EUR	
Käuferprovision	5.057,00 EUR inkl. 19 % MwSt. (vom Käufer nach Kaufvertragsabschluss zu zahlen)	
Verkäuferprovision	5.057,00 EUR inkl. 19 % MwSt. (vom Verkäufer nach Kaufvertragsabschluss zu zahlen)	

2. Gegenstand des Verkaufsexposés

Objektart: Zweifamilienhaus mit Garage

Objektadresse: Elmstr. 13
38364 Schöningen (D)

Grundbuch- und Kataster- Schöningen, Blatt 3349, Gemarkung Schöningen
Flur 2, Flurstücke 6/6, 7/30

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Überörtliche Lage

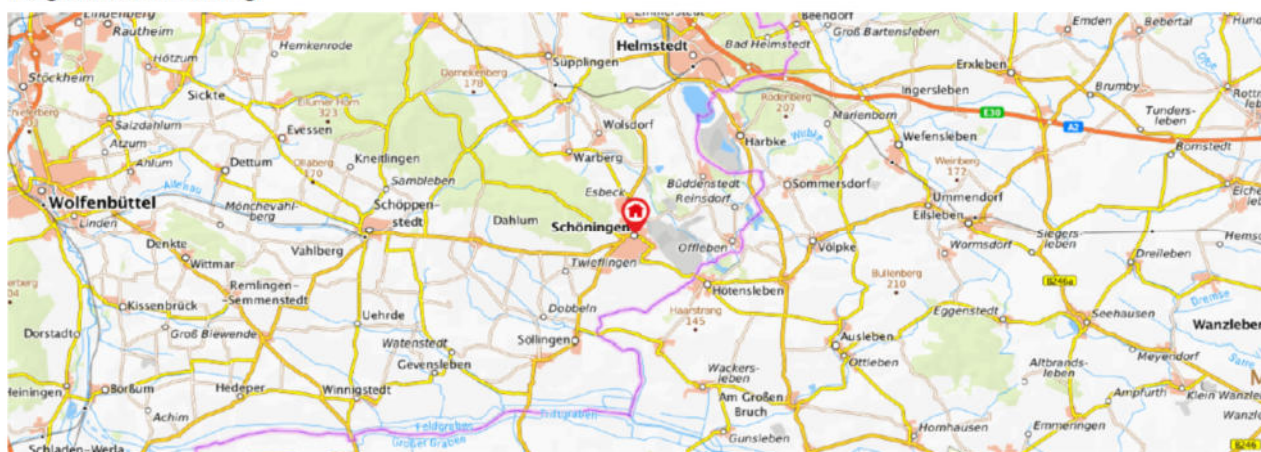


Abb.: Übersichtskarte

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende, 2024 (lizensiert über geoportal.de)

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Helmstedt
Ort	Schöningen
Einwohnerzahl:	ca. 11.209
Ortsbeschreibung:	Die zum Kauf angebotene Immobilie befindet sich in Schöningen, Stadt der Speere mit rund 11.209 Einwohner im Landkreis Helmstedt in Niedersachsen. Die Stadt ist landschaftlich reizvoll im Süden des Elm-Lappwaldes gelegen. Die Stadt Schöningen liegt im unmittelbaren Grenzgebiet zwischen Niedersachsen und Sachsen-Anhalt und verfügt über eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Sozialeinrichtungen, Ärzte, Kitas und Schulen sind ausreichend vorhanden. Die Stadt wartet mit einem umfangreichen Kultur- und Freizeitangebot auf, wie etwas dem über die Landesgrenze hinaus bekannten – Paläon und einem gut besuchten Golfplatz.
überörtliche Verkehrsanbindung/	Schöningen ist im direkten Einzugsgebiet der sich nord-westlich anschließenden Autostadt Wolfsburg gelegen.
Nächstgelegene Orte/Städte:	Helmstedt ca. 14 km Wolfsburg ca. 50 km Braunschweig ca. 38 km Hannover ca. 108 km Magdeburg ca. 64 km Berlin ca. 201 km
Landeshauptstadt	Hannover
Bundesstraßen	Bundesstraße B244, in Nord-Süd-Richtung, Bundesstraße B82, in West-Richtung
Autobahnzufahrten:	Bundesautobahn BAB 2 – AS 63 Marienborn-Helmstedt
überörtliche, öffentliche Verkehrsmittel / Infrastruktur:	Busverbindung im Ort Inter-RegioBahnhof Helmstedt
Flughafen:	Internationaler Flughafen Hannover-Langenhagen

Regionale Einbettung



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG).

Kennzahlen Gemeinde

	2017	2022	Δ
Bevölkerung	11.412	11.209	-1,8%
Anzahl Haush. (2018 - 2023)	5.968	5.511	-7,7%
Ausländerant. (Kreis)	6,6%	9,1%	2,5%p.

Kaufkraft 2024	Gemeinde
Kaufkraft pro Einwohner	24.538
Kaufkraft pro Einwohner (Index)*	88,1
* Kaufkraft / Kaufkraft DE.	

Standort / Verkehrsinfrastruktur

Landeshauptstadt	Hannover	87 km
Nächstes Oberzentrum	Magdeburg	45 km
Nächstes Mittelzentrum	Oschersleben (Bode)	21 km

Nächste Stadt	Helmstedt	9 km
Anzahl Regionalbahnhöfe		0
Anzahl Fernbahnhöfe		0

Die Stadt Schöningen gehört zum Landkreis Helmstedt im Bundesland Niedersachsen. Schöningen zählt 11.209 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 5.511 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,03 Personen beträgt. Schöningen weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Schöningen räumlich der Wohnungsmarktregion Wolfsburg zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.

Haushaltsstruktur

Nachfragersegmente 2022	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
1 Ländlich Traditionelle	10,8%	9,2%	1,5
2 Moderne Arbeiter	12,5%	9,0%	3,6
3 Improvisierte Alternative	12,4%	12,1%	0,3
4 Klassischer Mittelstand	10,6%	11,1%	-0,5
5 Aufgeschlossene Mitte	12,3%	10,7%	1,6
6 Etablierte Alternative	12,2%	13,9%	-1,7
7 Bürgerliche Oberschicht	8,8%	10,5%	-1,7
8 Bildungsorientierte Oberschicht	10,2%	10,2%	0,0
9 Urbane Avantgarde	10,2%	13,3%	-3,1

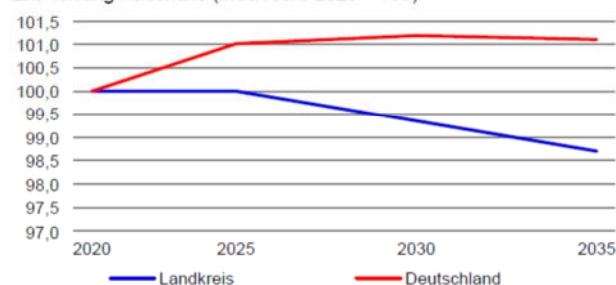
Lebensphasen 2022	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
Junger Single	6,4%	8,0%	-1,6
Mittlerer Single	8,8%	9,5%	-0,7
Älterer Single	23,0%	19,5%	3,5
Junges Paar	4,8%	4,3%	0,4
Mittleres Paar	5,4%	4,9%	0,5
Älteres Paar	20,2%	18,4%	1,9
Familie mit Kindern	22,8%	25,1%	-2,3
Einelternefamilie	6,8%	7,8%	-1,0
Wohngemeinschaft	2,0%	2,5%	-0,6

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt Schöningen auf 71 Personen. Damit weist Schöningen im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 0-17 und 30-49 mit den höchsten Wanderungssaldi von 742 bzw. 720 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -57 bzw. 108 auf.

Perspektiven

Perspektiven 2035: Landkreis	2020 - 2035		p.a.
Bevölkerungswachstum	-2.900	-3,2%	-193
Veränderung Anzahl Haushalte	-600	-1,3%	-40
Zusatznachfrage MWG	0	0,0%	0
Zusatznachfrage Wohneigentum	0	0,0%	0

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2020 = 100)



Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 29,2% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 35,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 35,7% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Die Mehrheit, rund 23% (Deutschland: 19,3%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 22,8% (Deutschland: 25,1%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 20,2% (Deutschland: 18,2%).

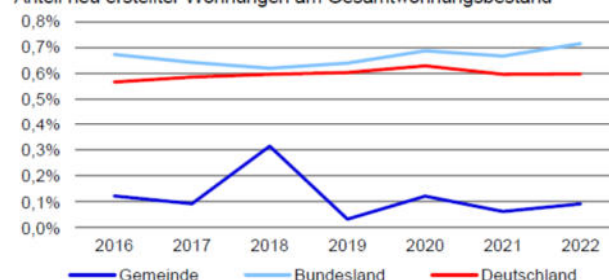
Bei den Landtagswahlen 2022 wählten in Schöningen rund 39,2% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Niedersachsen: 33,4%), 24,8% CDU/CSU (Bundesland Niedersachsen: 28,1%) und 15,2% AfD (Bundesland Niedersachsen: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Schöningen rund 40,5% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 23,7% CDU/CSU (Deutschland: 24,1%) und 8,5% FDP (Deutschland: 11,5%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien SPD mit 29,2% (Deutschland: 15,8%), CDU/CSU mit 29% (Deutschland: 28,9%) und DIE GRÜNEN mit 13% (Deutschland: 20,5%) die meisten Stimmen.

Schöningen weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 6.739 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.423 Einfamilienhäuser und 4.316 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 36% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 27,5% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (22,7%) und 5 Räumen (20,4%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,12% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 47 Wohneinheiten.

Wohnungsmarkt Gemeinde

	2017	2022	Δ
Wohnungsbestand	6.700	6.739	0,6%
davon Einfamilienhäuser	2.400	2.423	1,0%
EFH-Quote	35,8%	36,0%	0,1%p.
Wohnungen mit 1 Raum	41	41	0,0%
Wohnungen mit 2 Räumen	286	284	-0,7%
Wohnungen mit 3 Räumen	1.514	1.531	1,1%
Wohnungen mit 4 Räumen	1.842	1.850	0,4%
Wohnungen mit 5+ Räumen	3.017	3.033	0,5%
Leerstandsquote (Kreis, 2018)	7 - 8%		
Mittlere Bautätigkeit (2017 - 2022)	0,1%		

Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



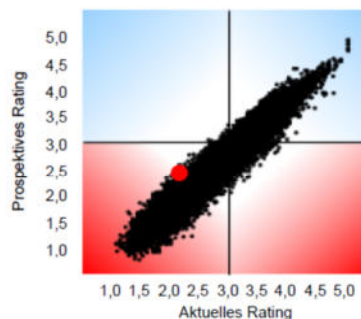
Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um -3,2% oder -2.900 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von -1,3% bzw. einer Abnahme von 600 Haushalten gerechnet (Deutschland: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

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31.März 2024) in Schöningen bei den EFH bei 1.911 EUR/m², bei den ETW bei 2.217 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an

durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 8,3 EUR/m²Mt bzw. 6,6 EUR/m²Mt bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Helmstedt um 24,2% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 16%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 33,3% verändert.

Makro-Lagering Wohnen (MWG)

Gemeinde	aktuell	prospektiv
Marktgröße	1,0	1,5
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	1,5	3,5
Soziale Schichtung	2,5	2,5
Kaufkraft	2,0	2,0
Lage / Erreichbarkeit	3,5	3,5
Gesamtrating Wohnen	2,18	2,45
Einschätzung	Schlechter Standort mit relativem Verbesserungspotential	



Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, BBSR, GfK, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahränder Partner (Datenstand: 31. März 2024).

3.2 Innerörtliche Lage



Abb. Stadtplan

Quelle: TopPlus-Web Open, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stand 2025

Innerörtliche Lage:	Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 650 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung, gute Wohnlage.
Vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Straße Bus Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs Medizinische Versorgung Kindergarten Schulen
allgemeine innerörtliche Lage Verkehrslage:	gut
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näheren Umfeld:	überwiegend Wohnbebauung in Form von Ein- bis Zwei- und Mehrfamilienhäusern
Überwiegende Bauhöhe:	überwiegend zweigeschossig
Immissionen:	Immissionen durch Straßenverkehr
Topographische Grundstückslage:	eben
Grundstückszuschnitt:	gut

3.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Insgesamt: 1.030,00 m²

Bemerkungen:

Überwiegend rechteckige Grundstücksform

4. Rechtliche Gegebenheiten

4.1. Privatrechtliche Situation

Wertbeeinflussende Belastungen
in Abt. II des Grundbuchs:

Nach Blatt 3349 bestehen in Abt. II keine
Eintragungen:

4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:

Nach Auskunft unteren Denkmalbehörde besteht kein
Denkmalschutz

Eintragungen im Baulasten-
verzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält Eintragungen, die Sie bitte
der Anlage zu diesem Exposé entnehmen.

4.3. Bauplanungsrecht

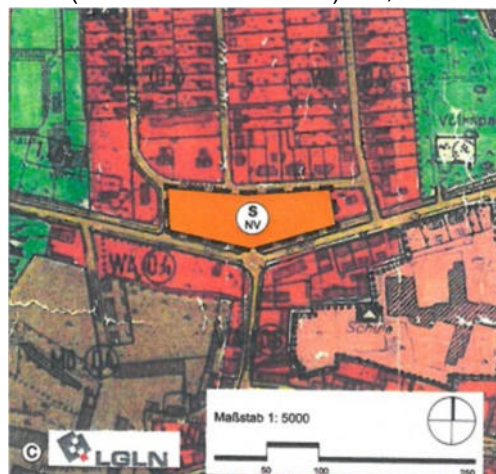
Darstellung im Flächennutzungs-
Plan

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als
Wohnbaufläche (W) dargestellt



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan trifft folgende Festlegungen
WA = Allgemeines Wohngebiet
GFZ (Geschossflächenzahl) = 0,8



Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

4.3. Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Verkaufsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

5. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

5.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht:

Gebäudeart:	Einseitig durch Garage angebautes Zweifamilienhaus (beide Wohnungen sind i. S. d. § 44 I NBauO in sich abgeschlossen), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, eingeschossig, voll unterkellert, das Dachgeschoss ist voll ausgebaut. Die linke Wohnung befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand.
Baujahr:	ca. 1888
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt rd. 276,11 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 515 m ²
Modernisierungen:	1985 ▪ vollständige Entkernung und Neuaufteilung ▪ (vormals 4-Parteienhaus – jetzt 2-Parteienhaus) ▪ Außengelände abgetragen, Drainage verlegt, Anlage der Außenanlagen ▪ vollständige Unterkellerung des Gebäudes hergestellt ▪ Ausschachtung für Kellergarage ▪ Vollständige Leitungssanierung in der rechten Wohnhälfte ▪ vollständige Erneuerung der elektrischen Anlagen ▪ Errichtung Badezimmer in rechten Wohnhälfte 1990: Fertigstellung Garage 1992: überwiegender Austausch der Fenster 1993 Dach isoliert und neu gedeckt, Gebäude isoliert und verklankert 1995: Anbau Wintergarten 2006: Regenwasserzisterne von ca. 30.000 Ltr.d errichtet 2007: Parkplatz, Hof und Terrasse gepflastert und Träger für geplante Garage gesetzt 2008: neue Gas-Brennwertheizung inkl. Solarthermie für die rechte Gebäudehälfte
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verklankert

5.2. Nutzeinheiten, Raumaufteilung:Wohnung rechts:

Die rechte Wohnung erschließt sich auf einer Wohnfläche von rd. 185,98 m² und erstreckt sich über das Erd- und ausgebauten Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur, eine Küche, ein Esszimmer mit Zugang zum beheizten Wintergarten, einem Wohnzimmer, einem nicht fertiggestellten Gäste-WC. Im angebauten Halbgeschoss befindet sich ein weiterer Wintergarten. Im Dachgeschoss befinden sich das Badezimmer, das Schlafzimmer und drei Kinderzimmer. Die Wohnung war bis zuletzt bewohnt.

Wohnung links:

Die linke Wohnung befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand und erschließt sich auf rd. 90,13 m² und erstreckt sich ebenfalls über Erd- und Dachgeschoss sowie Zugang zu einem gedämmten Spitzboden (keine Berücksichtigung in der Wohnfläche). Im Erdgeschoss ist vorgesehen die Errichtung eines Gäste-WC's, eines Wohnzimmers, einer Küche. Im Dachgeschoss sind das Badezimmer, ein Schlaf- und ein Kinderzimmer geplant.

Im gemeinsamen Treppenhaus befindet sich ein weiteres Gäste-WC, sowie der Zugang zum Kellergeschoss

5.3. Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach):

Konstruktionsart: Fachwerkgebäude

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Treppen: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Betontreppe

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Vorbau

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung
Harte Dacheindeckung, Ziegel
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Spitzboden begehbar und gedämmt

4 Schleppdachgauben

5.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung:

Wasserinstallationen: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an öffentliche
Trinkwassernetz

	Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen vollständig gedämmt.
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung einfache Beleuchtungskörper, Telefonanschluss, Fi-Schutzschalter
Heizung:	<u>Wohnung rechts:</u> Gas-Brennwertheizung mit Brauchwasser, Baujahr 2008, Heizkörper mit Thermostatventilen <u>Wohnung links:</u> Derzeit keine Heizung. Gebrauchte (nicht angeschlossene) Gas-Niedertemperaturheizung mit Brauchwasser vorhanden. <u>Kellergeschoss:</u> Kaminofen (in Betrieb)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (Wohnung rechts)

5.5. Raumausstattung und Ausbauzustand:

Nachstehende Beschreibung bezieht sich im Wesentlichen auf die rechte Wohnung. Die linke Wohnung befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand.

Bodenbeläge:	Teppichboden, Fliesen, Holzdielen
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesen, Fliesenspiegel
Deckenbekleidung:	Deckenputz mit Tapeten, Vertäfelung
Fenster:	Verbundfenster aus Holz mit Isolierverglasung, Fensterbänke, Rollläden
Türen:	Füllungstüren aus Holz Holzzargen
Sanitäre Installationen:	<u>Badezimmer im Dachgeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Bidet, 2 Handwaschbecken <u>Gäste-WC im Treppenhaus:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken
Küchenausstattung:	Einbauküche mit Elektrogeräten

5.6. Garage:

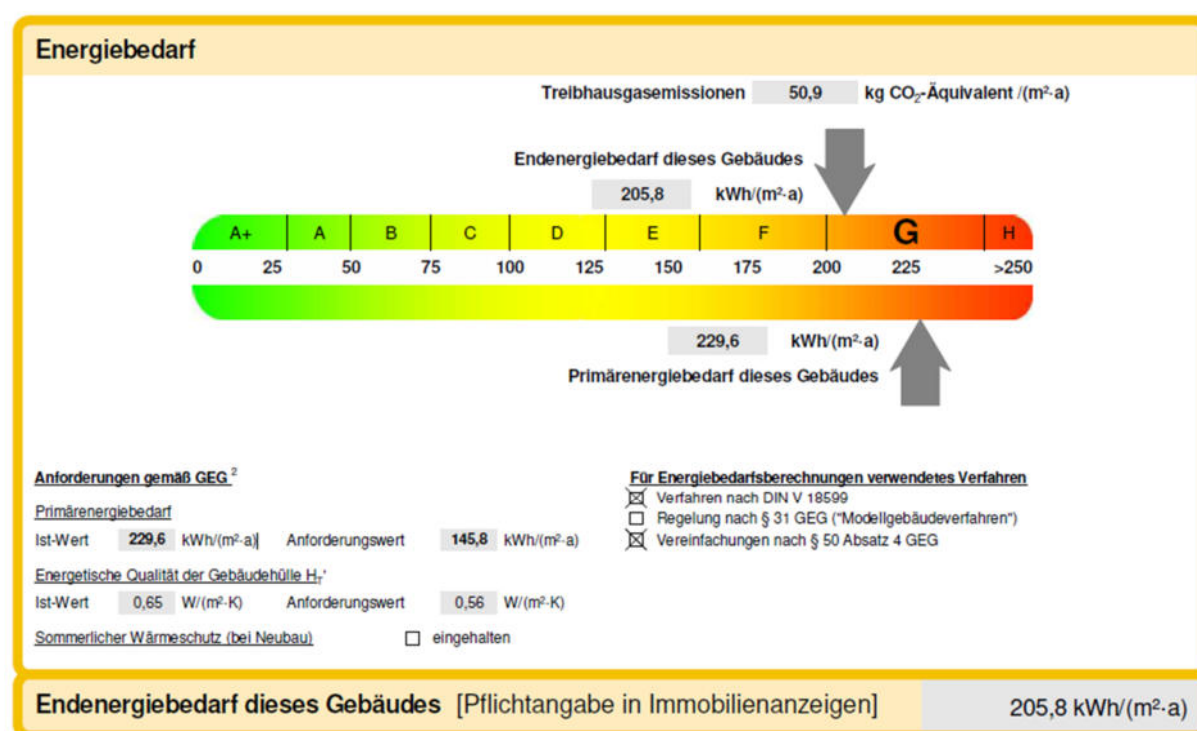
Eingeschossige Großgarage mit einer Länge von rd. 12,80 m (Breite: 3,65) im Jahr 1990 errichtet. Manuelles Schwingtor, Elektroanschlüsse vorhanden (Zugang sowohl vom Kellergeschoss als auch über das Garagentor)

5.7. Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegbefestigungen, weitere Befestigte Stellplätze (Stahlbalkenkonstruktion für Garagenbau bereits vorhanden). Terrasse, Gartenanlagen mit Bepflanzungen, Zapfstellen, Einfriedung mit Zaun und Hecke, diverse kleine Gartenhäuschen und Schuppen

6. Angaben zum Energieausweis

Energiebedarfsausweis nach §§ 79ff GEG, gültig bis 13.04.2035	
Energiebedarf	205,8 kWh/(m ² ·a)
Primärenergiebedarf	229,6 kWh/(m ² ·a)
CO₂-Emission	50,9 kg/(m ² ·a)
Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser	Gas
Energieeffizienzklasse	G



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.

7. Zusammenfassung

Die hier zum Kauf angebotene Immobilie ist im Jahr **1888** im Fachwerkstil errichtet und in den Jahren **1985-1995 umfangreich saniert** worden. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten entstand ein Zweifamilienhaus (vormals 4-Parteienhaus) sowie eine großräumige Kellergarage. Beide Wohnungen sind gem. § 44 Abs. 1 NBauO in sich abgeschlossen. Das Zweifamilienhaus ist vollständig unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Spitzboden ist begehbar und gedämmt.

Die **rechte Wohnung**, die sich auf rd. **186 m² Wohnfläche** erschließt, wurde bis zuletzt bewohnt und erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss. Im Anbau befindet sich im Halbgeschoss ein Wintergarten. Highlight der Wohnung ist der im Jahr 1995 errichtete, **beheizte Wintergarten** mit angrenzender Terrasse und einer anrechenbaren Wohnfläche von immerhin rd. 33,00 m² (ohne Terrasse). Die Wohnung verfügt über 6 Zimmer und ein als Tageslichtbad ausgebildetes Dusch- und Wannenbad mit WC, Bidet und zwei Handwaschbecken im Dachgeschoss. Die Küche verfügt über eine vollausgestattete Einbauküche, die auf Wunsch vom Käufer übernommen werden kann.

Die **linke Wohnung** befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand und bietet hiernach vollständige Gestaltungsfreiheit für den künftigen Eigentümer. Die Wohnung erschließt sich auf rd. **90 m² Wohnfläche** und erstreckt sich ebenfalls über Erd- und Dachgeschoss. Die Geschossdecke zum begehbaren Spitzboden ist ebenso gedämmt, wie der Dachstuhl selbst. Die Wohnung verfügt derzeit über keine Heizungsinstallation. Jedoch befindet sich im Keller die sicher verpackte vormalige Gas-Zentralheizung (eine Garantie für ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit kann selbstverständlich nicht übernommen werden).

Das **gesamte Gebäude ist unterkellert**, sodass etwa **145 m² zusätzliche Nutzfläche** zur individuellen Nutzung zur Verfügung stehen. Zudem erwartet den neuen Eigentümer eine im Jahr 1990 in Massivbauweise errichtete, rd. **47 m² große Garage**, in der sogar ein Wohnmobil bequem Platz findet. Die Garage kann sowohl vom Keller als auch über die Außenanlagen begangen werden. Zudem befinden sich im vorderen Grundstücksbereich weitere Stellplätze, für die ein weiterer Garagenbau vorgesehen war (Stahlbalkenkonstruktion sowie befestigte Flächen bereits vorhanden).

Und schließlich bietet das insg. **1.030 m² große Grundstück** viel Platz für Groß und Klein und individuellen Gestaltungsspielraum. Die bisherigen Besitzer haben das Grundstück mit viel Liebe zum Detail hergerichtet und gepflegt. Sei es der großzügige und einladende Terrassenbereich im hinteren etwas abgesetzten Grundstücksbereich oder die platzschaffenden Gartenhausinstallationen.

Sie haben die passende Immobilie, in der Sie Ihre individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ausleben können, noch nicht gefunden? Dann werden Sie hier fündig. Insbesondere durch den nicht fertiggestellten Ausbau der linken Gebäudehälfte und den großzügig bemessenen Nutzflächen lassen sich mühelos ganz persönliche Vorstellungen verwirklichen. Nutzen Sie Ihre Chance und schaffen Sie sich Ihre Wohlfühloase.

8. 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 10.114,00 EUR (inkl. 19 % MWSt.) tragen Käufer und Verkäufer zu gleichen Anteilen (je zur Hälfte = 5.057,00 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

9. Anlagen

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 13.04.2035

Registriernummer: NI-2025-005686516

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Elmstr. 13 38364 Schöningen		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1888		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2008		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _H)	178,2 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art: Solaranlage	Verwendung: Warmwassererzeugung	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Geführte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) (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)

Marko Magnus
Energieberater HWK
Königsberger Str. 31
38364 Schöningen

Unterschrift des Ausstellers

Magnus

Ausstellungsdatum 14.04.2025

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten 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

Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Elmstraße 13, 38364 Schöningen

Geschoss: Wohnung 1 rechts

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☐ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 263
☐ nach DIN 277
☒ nach WoFIV
☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterungen
1	EG Wintergarten	1	+		1,00	8,870	0,000	3,600	0,00	31,93	31,93	beheizt
2	EG Wintergarten	1	+		1,00	2,370	0,000	0,510	0,00	1,21	1,21	beheizt
3	EG Esszimmer	2	+		1,00	3,970	0,000	3,520	0,00	13,97	13,97	
4	EG Wohnzimmer	3	+		1,00	3,950	0,000	6,600	0,00	26,07	26,07	
5	EG Wohnzimmer	3	+	Einbauschränk	1,00	0,280	0,000	0,950	0,00	0,27	0,27	
6	EG Wohnzimmer	3	-	Wandvorsprung	-1,00	1,290	0,000	0,450	0,00	0,58	-0,58	25,76
7	EG Gäste-WC / Abstellraum	4	+		1,00	1,260	0,000	1,550	0,00	1,95	1,95	
8	EG Flur	5	+		1,00	3,600	0,000	1,160	0,00	4,18	4,18	
9	EG Flur	5	+		1,00	0,450	0,000	1,130	0,00	0,51	0,51	4,69
10	EG Küche	6	+		1,00	3,840	0,000	2,850	0,00	10,94	10,94	
11	EG Gäste WC Treppenhaus	15	+		1,00	1,360	0,000	1,190	0,00	1,62	1,62	
12	EG Terrasse	16	+		0,25	4,820	0,000	8,700	0,00	41,93	10,48	10,48
13	Hochparterre Flur	7	+		1,00	3,600	0,000	1,160	0,00	4,18	4,18	
14	Hochparterre Wintergarten	8	+		1,00	2,140	0,000	4,320	0,00	9,24	9,24	beheizt
15	DG Flur	9	+		1,00	2,470	0,000	1,100	0,00	2,72	2,72	
16	DG Flur	9	+		1,00	1,230	0,000	1,170	0,00	1,44	1,44	
17	DG Flur	9	+		1,00	0,940	0,000	3,960	0,00	3,72	3,72	7,88
18	DG Schlafzimmer	10	+		1,00	1,800	0,000	3,940	0,00	7,09	7,09	
19	DG Schlafzimmer	10	+		1,00	2,900	0,000	2,120	0,00	6,15	6,15	
20	DG Schlafzimmer	10	+	Höhe <2 m / > 1 m	0,50	1,000	0,000	2,120	0,00	2,12	1,06	
21	DG Schlafzimmer	10	+	Höhe < 1 m	0,00	0,040	0,000	2,120	0,00	0,08	0,00	14,30
22	DG Gästezimmer	11	+		1,00	2,870	0,000	1,780	0,00	5,11	5,11	
23	DG Gästezimmer	11	+		1,00	1,860	0,000	2,120	0,00	3,94	3,94	
24	DG Gästezimmer	11	+		0,50	1,010	0,000	2,120	0,00	2,14	1,07	10,12
25	DG Kinderzimmer	12	+		1,00	1,240	0,000	2,870	0,00	3,56	3,56	
26	DG Kinderzimmer	12	+		1,00	2,800	0,000	3,870	0,00	10,84	10,84	

27	DG Kinderzimmer	12	-	Wandvorsprung	-1,00	0,230	0,000	0,170	0,00	0,04	-0,04	
28	DG Kinderzimmer	12	-	Höhe <2 m / > 1 m	-0,50	0,960	0,000	2,240	0,00	2,20	-1,10	13,26
29	DG Kinderzimmer II	13	+		1,00	4,120	0,000	3,910	0,00	16,11	16,11	
30	DG Kinderzimmer II	13	-	Wandvorsprung	-1,00	0,340	0,000	3,330	0,00	1,13	-1,13	
31	DG Kinderzimmer II	13	-	Höhe <2 m / > 1 m	-0,50	1,750	0,000	1,010	0,00	1,77	-0,88	
32	DG Kinderzimmer II	13	-	Wandvorsprung	-1,00	0,180	0,000	0,230	0,00	0,04	-0,04	14,06
33	DG Bad	14	+		1,00	2,860	0,000	3,960	0,00	11,38	11,38	
34	DG Bad	14	-	Wandvorsprung	-1,00	0,640	0,000	0,350	0,00	0,22	-0,22	
35	DG Bad	14	-	Wandvorsprung	-1,00	1,390	0,000	0,140	0,00	0,19	-0,19	
36	DG Bad	14	-	Höhe <2 m / > 1 m	-0,50	1,080	0,000	1,080	0,00	1,17	-0,58	10,39

Summe Wohnfläche: 185,98



Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Elmstraße 13, 38364 Schöningen

Geschoss: Wohnung 2 links

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

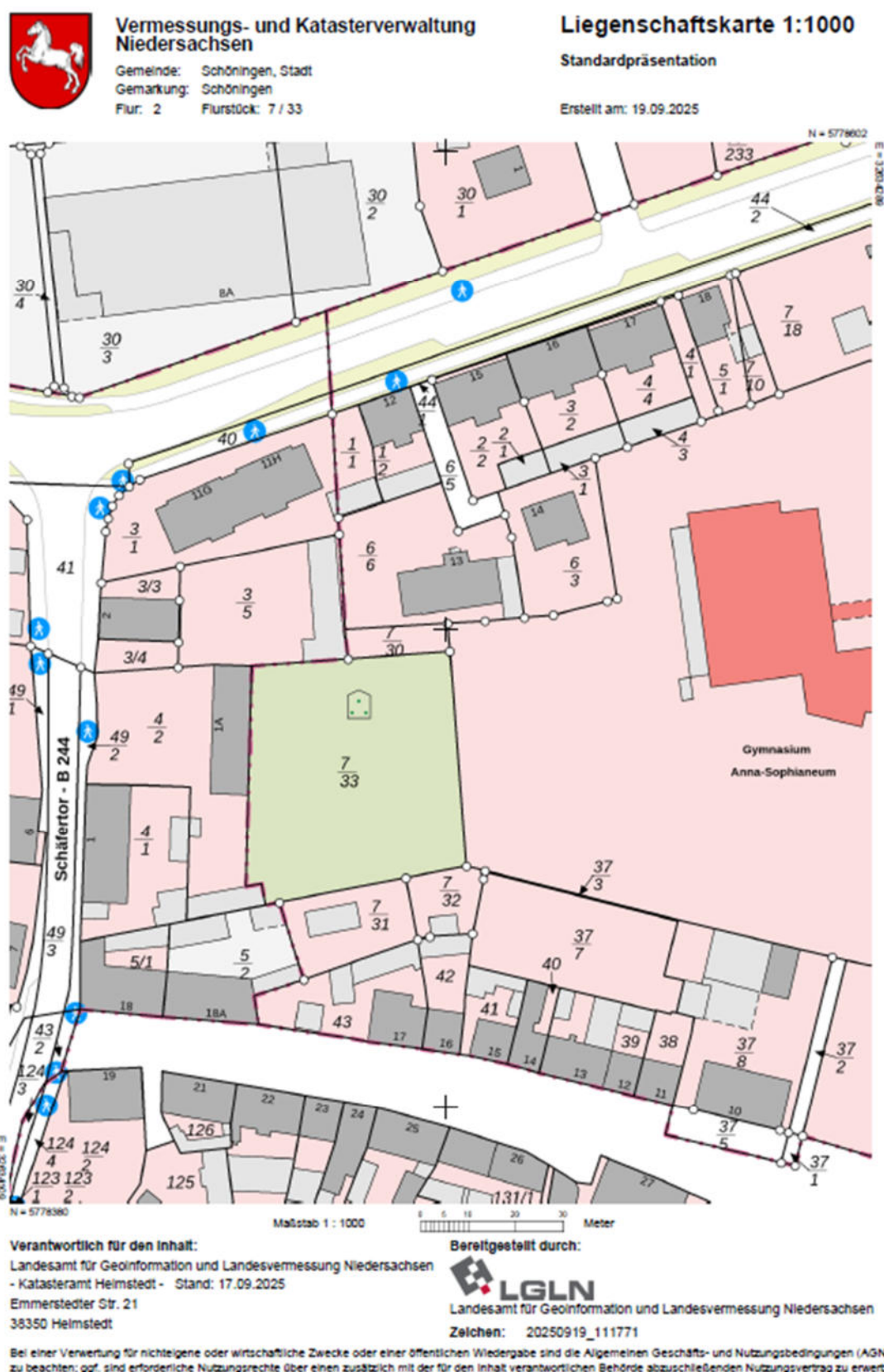
- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☐ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☒ nach WoFIV
☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläuterungen
1	EG Wohnzimmer	1	+		1,00	3,950	0,000	6,550	0,00	25,87	25,87	
2	EG Esszimmer	2	+		1,00	3,580	0,000	3,950	0,00	14,14	14,14	
3	EG Esszimmer	2	- Treppe		-1,00	2,260	0,000	0,850	0,00	1,94	-1,94	12,20
4	EG Flur	3	+		1,00	2,310	0,000	1,310	0,00	3,03	3,03	
5	EG Gäste-WC	4	+		1,00	1,550	0,000	1,340	0,00	2,08	2,08	
6	EG Küche	5	+		1,00	3,950	0,000	2,850	0,00	11,26	11,26	
7	EG Küche	5	- Wandvorsprung		-1,00	1,190	0,000	0,140	0,00	0,17	-0,17	11,09
8	DG Schlafzimmer	6	+		1,00	4,090	0,000	2,590	0,00	10,59	10,59	
9	DG Schlafzimmer	6	- Höhe < 2 m / > 1 m		-0,50	1,690	0,000	1,070	0,00	1,81	-0,90	9,69
10	DG Kinderzimmer	7	+		1,00	3,920	0,000	3,950	0,00	15,48	15,48	
11	DG Kinderzimmer	7	- Wandvorsprung		-1,00	0,120	0,000	0,140	0,00	0,02	-0,02	
12	DG Kinderzimmer	7	- Höhe < 2 m / > 1 m		-0,50	2,120	0,000	1,060	0,00	2,25	-1,12	14,34
13	DG Flur	8	+		1,00	1,300	0,000	3,840	0,00	4,99	4,99	
14	DG Flur	8	- Wandvorsprung		-1,00	0,290	0,000	1,130	0,00	0,33	-0,33	4,66
15	DG Badezimmer	9	+		1,00	2,700	0,000	2,870	0,00	7,75	7,75	
16	DG Badezimmer	9	- Höhe < 2 m / > 1 m		-0,50	1,100	0,000	1,050	0,00	1,16	-0,58	7,17
Summe Wohnfläche:											90,13	



Liegenschaftskarte

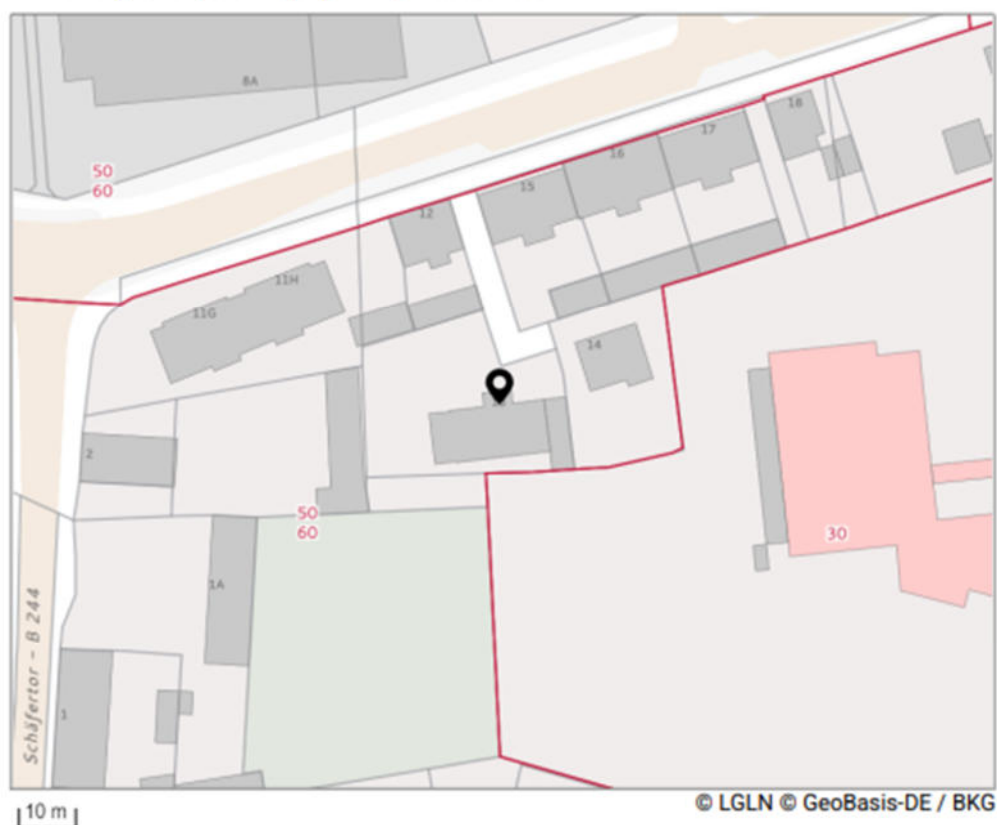


Bodenrichtwertauskunft

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
(Erstellt am 19.09.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Elmstraße 13, 38364 Schöningen
Gemarkung: 5725 (Schöningen), Flur: 2, Flurstück: 6/6

**Bodenrichtwertzonen**

Bodenrichtwertzone: 00400217

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 50 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 00400216

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 60 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)

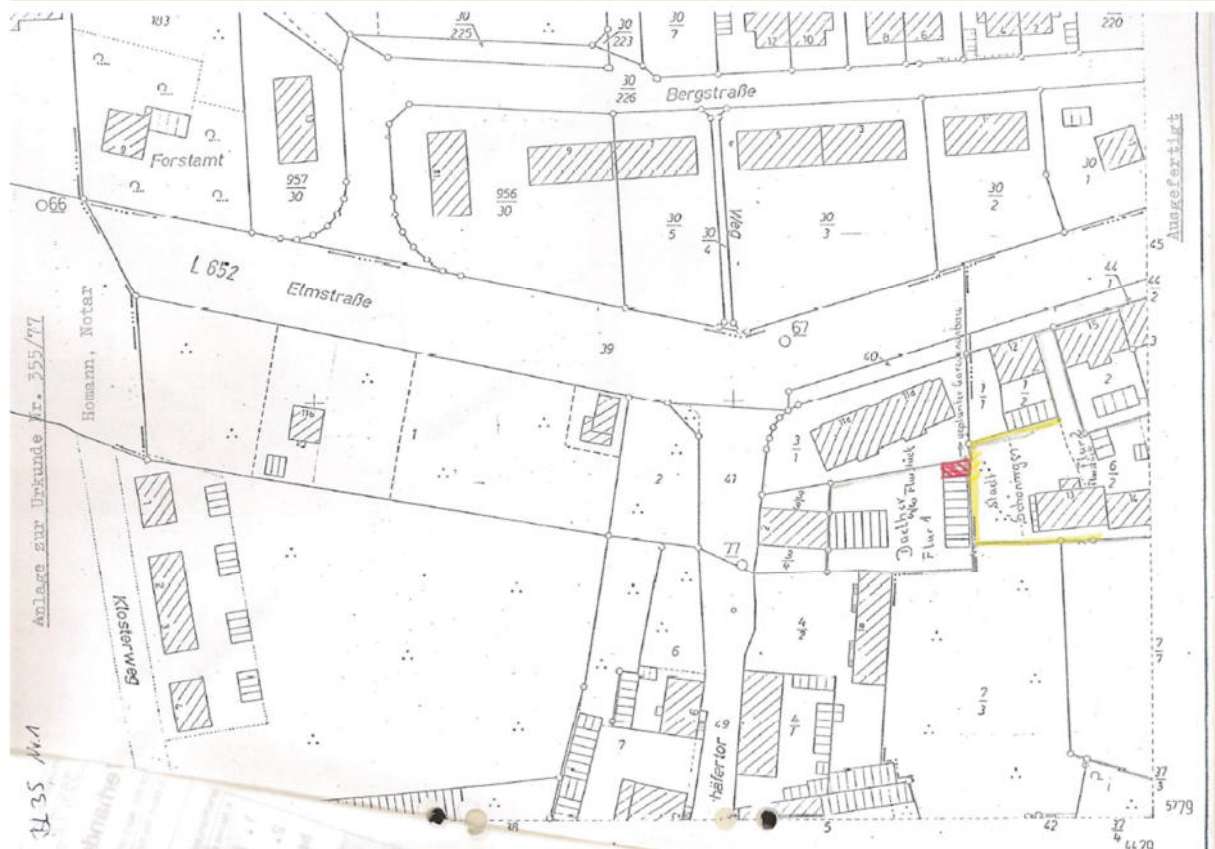
Veröffentlicht am: 01.03.2025

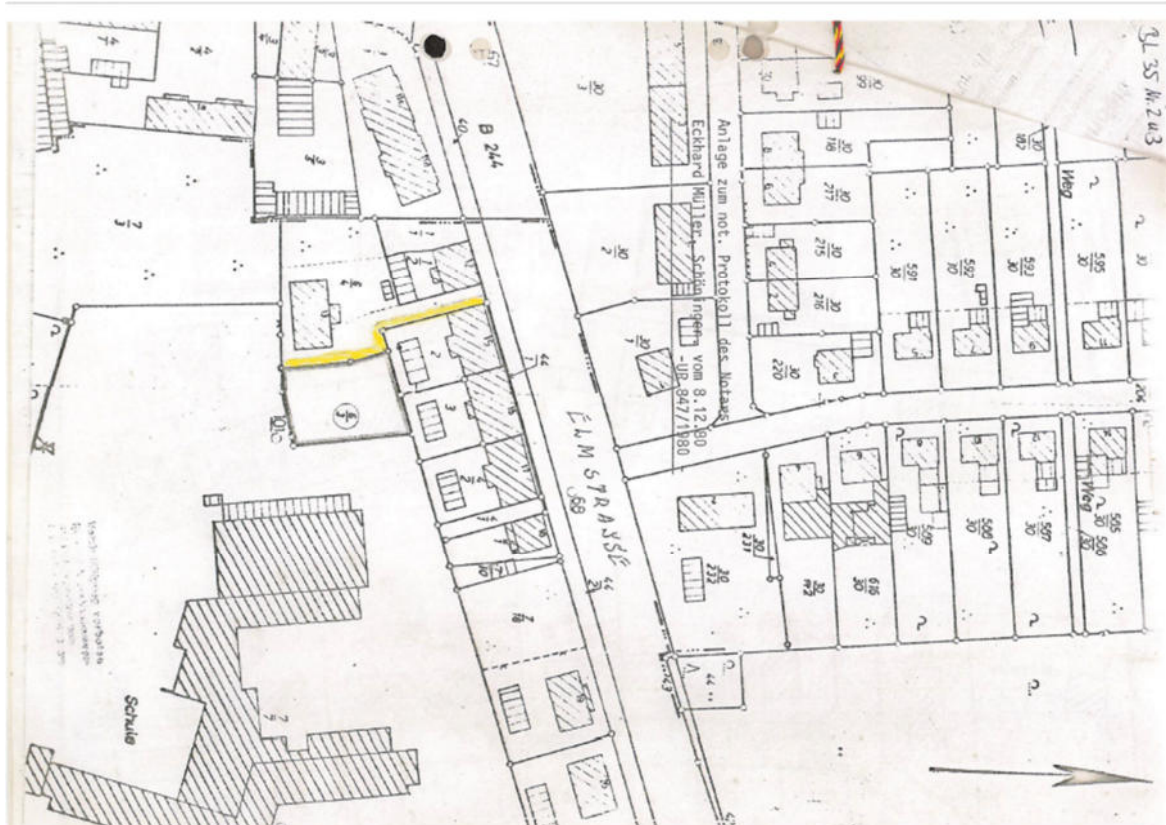
Baulastenauskunft

Baulastenverzeichnis von		Schöningen		LANDKREIS HELMSTEDT - Kreisbauamt -	
Gemeindeteil	Schöningen	Baulastenblatt Nr.	35	Seite	3
Grundstück	Elmstr. 13 und 14	Katasterbezeichnung/Gemarkung	Schöningen Blatt 308	Flur	2
				Flurstück	<u>6/4</u>
Ufd. Nr.	Inhalt der Eintragung				Bemerkungen
1	2				3
	Katasteramtliche Bezeichnung des begünstigten Nachbargrundstücks (Flur, Flurstück, Gemarkung, Grundbuch) Flur 2, Flurstück 6/3, Schöningen, Band 27, Blatt 308 Postale Bezeichnung des begünstigten Nachbargrundstücks (PLZ, Ort, Straße, Hausnummer) 3338 Schöningen, Elmstr. 13 und 14 Art der Baulast				
2.	Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flur 2, Flurstück 6/4 ist verpflichtet, auf seinem Grundstück die im beigefügten Lageplan gelb schraffiert dargestellte Fläche im Sinne des § 5 Abs. 2 NBauO als Zugang und Zufahrt zugunsten des Grundstückes Flur 2, Flurstück 6/3 entsprechend seinem Anteil herzustellen, zu unterhalten und die Benutzung zu gestatten. Er hat die Herstellung und Unterhaltung zu dulden.				
3.	Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 6/4 der Flur 2 verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger, Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 52 NBauO, die öffentlichen Verkehrsanlagen sowie Anlagen für die Wasserversorgung, Abwässer oder Abfälle sowie Gas- und Telefon- und Stromleitungen zu dulden, soweit diese auf dem Zugangsweg zum begünstigten Grundstück erforderlich sind.				Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 26.6.1981. Helmstedt, den 26.6.1981 <i>[Signature]</i> Die Flurstücksbezeichnungen haben sich geändert. zu Ufd. Nr. 1 - Belastet: Flur 2, Flurstück 6/6 und begünstigt: Flur 1, Flurstück 3/5. zu Ufd. Nr. 2 und 3 - Belastet: Flur 2, Flurstücke 6/5, 6/6 und begünstigt: Flur 2, Flurstück 6/3. Helmstedt, 04.05.2010 S. 000000

Baulastenverzeichnis von		Schöningen		LANDKREIS HELMSTEDT - Kreisbauamt -	
Gemeindeteil	Schöningen	Baulastenblatt Nr.	35	Seite	2
Grundstück	Elmstr.	Katasterbezeichnung/Gemarkung	Schöningen Blatt 308	Flur	2
				Flurstück	<u>6/4</u>
Ufd. Nr.	Inhalt der Eintragung				Bemerkungen
1	2				3
	Katasteramtliche Bezeichnung des begünstigten Nachbargrundstücks (Flur, Flurstück, Gemarkung, Grundbuch) Flur 1, Flurstück 3/5 u. Flur 2 Flurstück 6/3, Schöningen Postale Bezeichnung des begünstigten Nachbargrundstücks (PLZ, Ort, Straße, Hausnummer) 3338 Schöningen Art der Baulast				
1.	Auf das geschlossene Baulastenblatt Nr. 35 Seite 1 wird verwiesen. Der Eigentümer gestattet für sich und seine Rechtsnachfolger die Bebauung der gemeinsamen Grundstücksgrenze an der im anliegenden Lageplan gelb schraffierten Teilfläche und verpflichtet sich, im Falle der Bebauung entsprechend der vorhandenen Bebauung an dieser Grenze zu bauen (§ 8 (2) NBauO). Der Inhalt des neuen mit dem des geschlossenen Baulastenblattes stimmt überein. Helmstedt, den 06.04.1981 <i>[Signature]</i>				Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 23.09.1977 Helmstedt, den 21.11.1977 gez. Höpfner

Baulastenverzeichnis von		Schöningen		LANDKREIS HELMSTEDT - Kreisbauamt -
Gemeindeteil		Baulastenblatt Nr.	Seite	
Schöningen		35	1	
Grundstück	Katasterbezeichnung/Gemarkung	Flur	Flurstück	
Elmstr. 13	Schöningen	2	6/2	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen		
1	Katasteramtliche Bezeichnung des begünstigten Nachbargrundstücks (Flur, Flurstück, Gemarkung, Grundbuch) Flur 1, Flurstück 3/5, Schöningen, Band 79, Blatt 2415 Postale Bezeichnung des begünstigten Nachbargrundstücks (PLZ, Ort, Straße, Hausnummer) 3338 Schöningen, Schäferforst 2 Art der Baulast 1. Der Eigentümer gestattet für sich und seine Rechtsnachfolger die Bebauung der gemeinsamen Grundstücksgrenze an der im anliegenden Lageplan gelb schraffierten Teilfläche und verpflichtet sich, im Falle der Bebauung entsprechend der vorhandenen Bebauung an dieser Grenze zu bauen (§ 8 (2) NBauO).	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 23.09.1977 Helmstedt, den 21.11.1977 <i>[Signature]</i> Geschlossen am 06.04.81 s. Blatt 35 Seite 2 <i>[Signature]</i>		





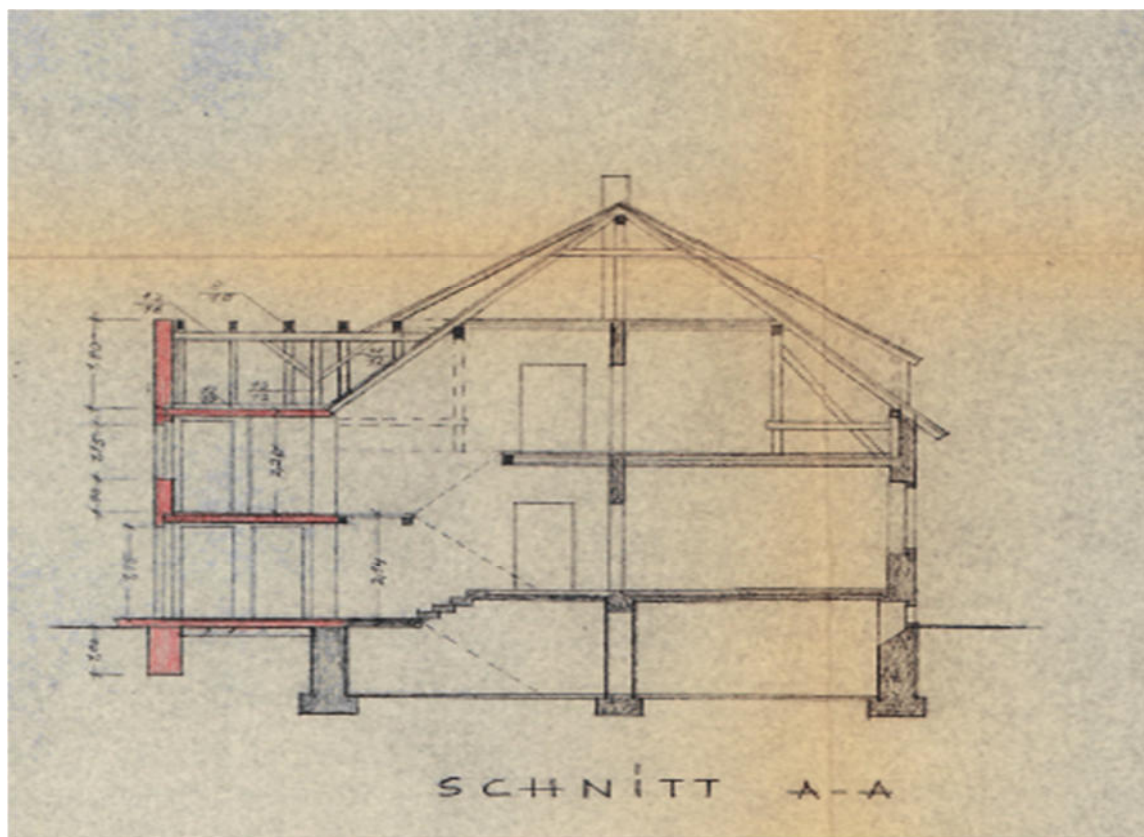
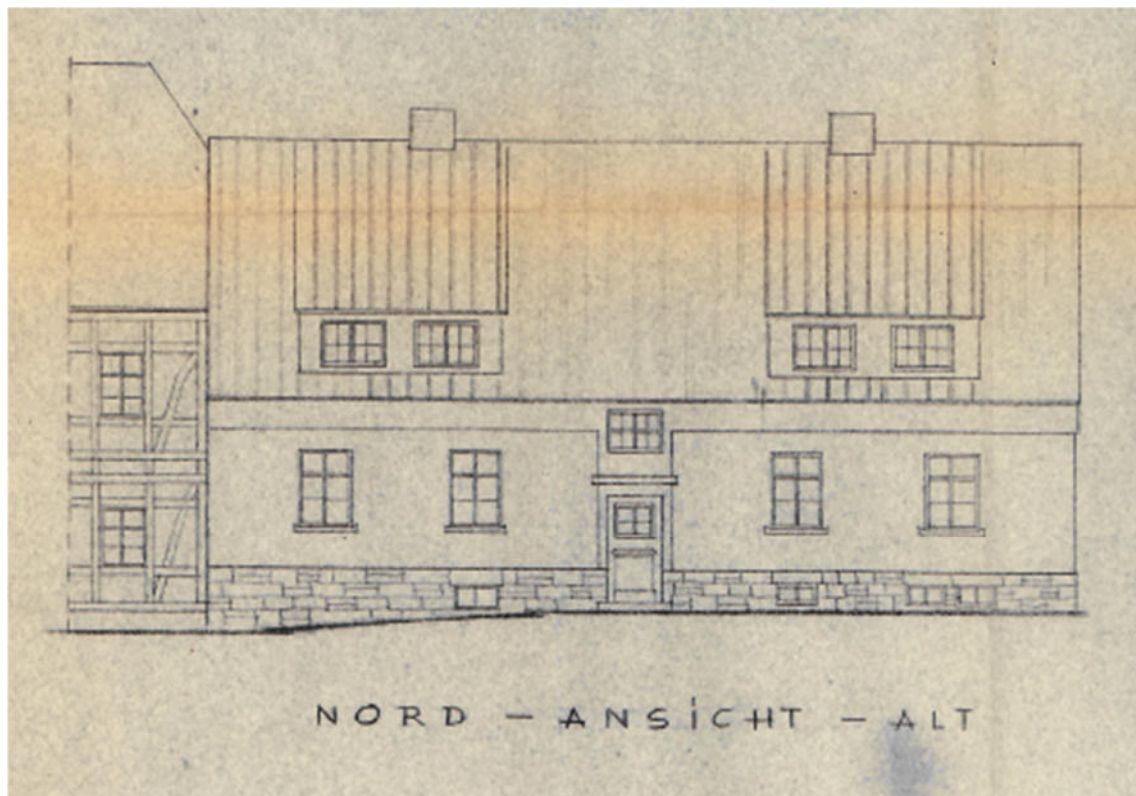
Baulastenverzeichnis von

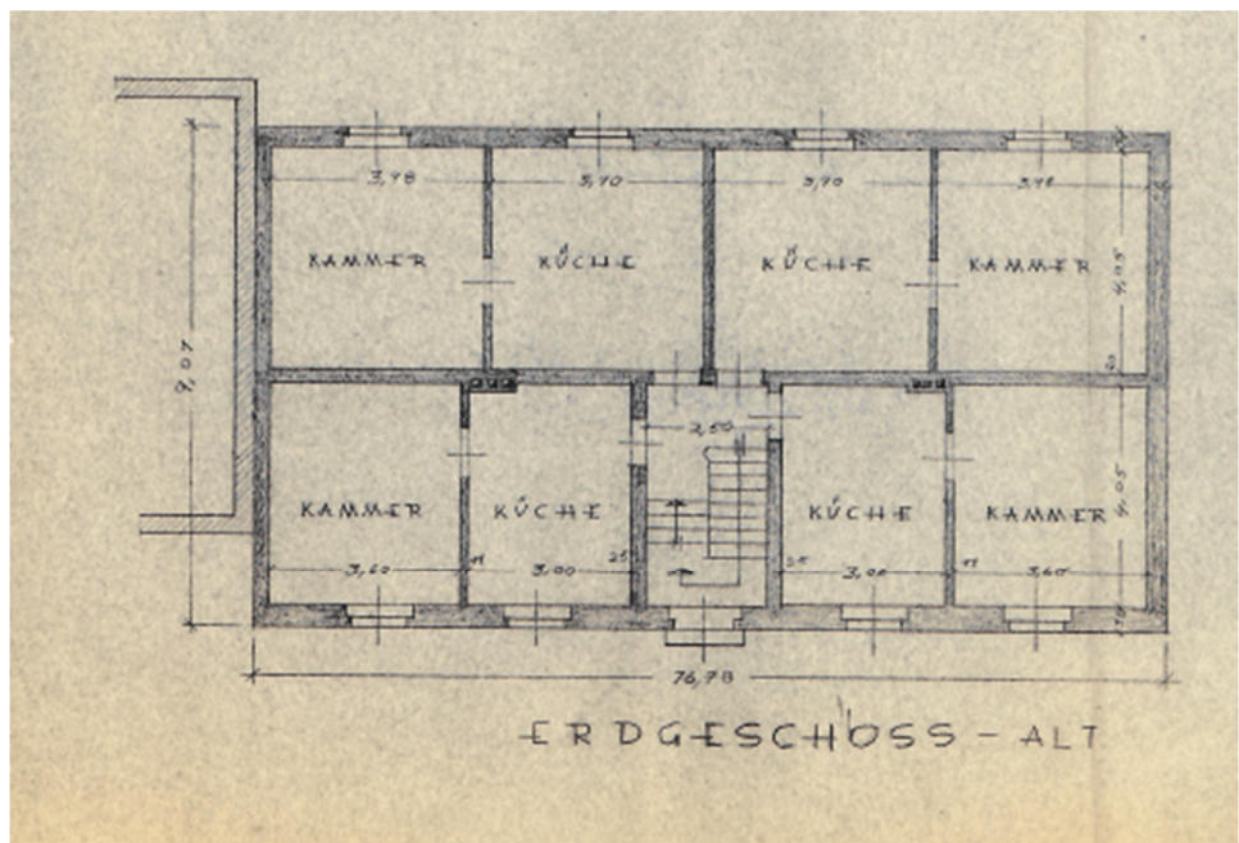
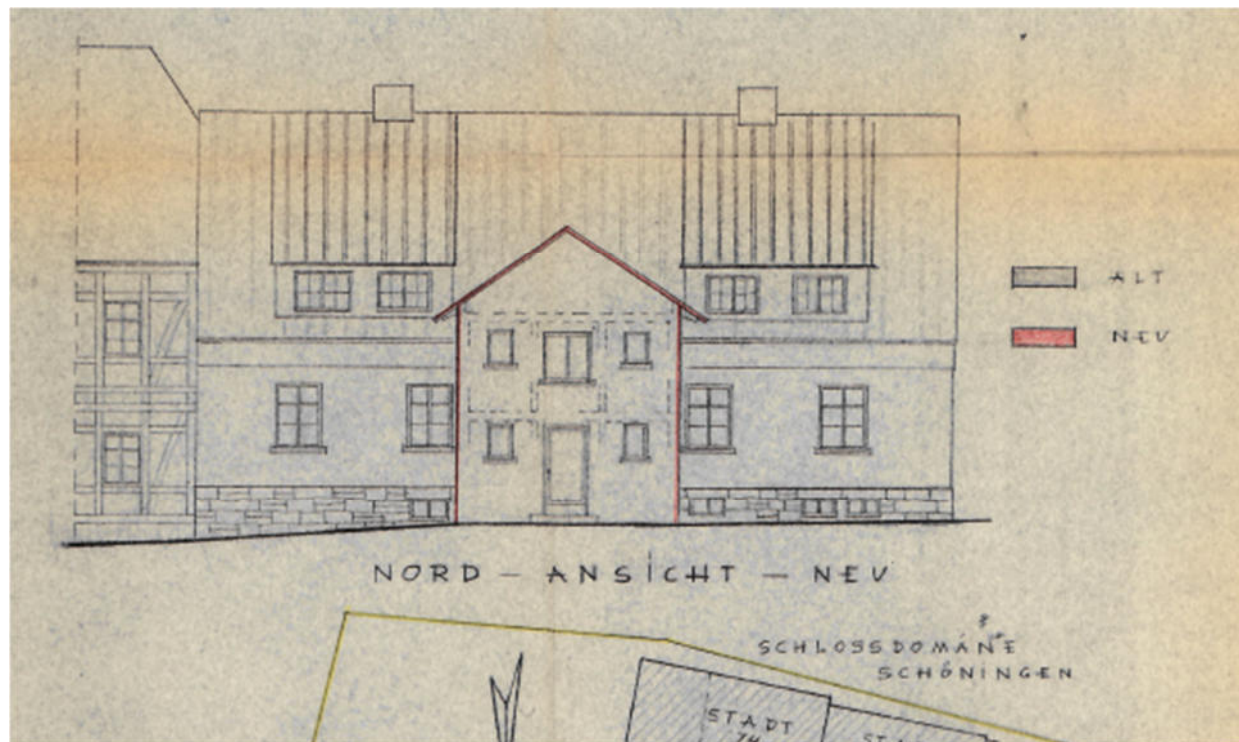
Baulastenverzeichnis von			Schöningen		
Gemeindeteil Schöningen			Baulastenblatt Nr. 443	Seite 1	
Grundstück Elmstr. 14		Katasterbezeichnung / Gemarkung Schöningen Blatt 3274	Flur 2	Flurstück 6/3	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung				Bemerkungen
1	2				3
	Katasteramtliche Bezeichnung des begünstigten Nachbargrundstücks (Flur, Flurstück, Gemarkung, Grundbuch) Flur 2, Flurstück 6/6, Schöningen, Blatt 3349 Postalische Bezeichnung des begünstigten Nachbargrundstücks (PLZ, Ort, Straße, Hausnummer) 3338 Schöningen, Elmstr. 13 Art der Baulast Baulast gem. § 8 (2) NBauO: Der Eigentümer gestattet für sich und seine Rechtsnachfolger, die gemeinsame Grundstücksgrenze an der im anliegenden Lageplan grün gekennzeichneten Stelle zu bebauen und verpflichtet sich, bei Bedarf dort entsprechend zu bauen. L = 12,70 m H = 2,50 m OK Gelände				Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom Helmstedt, den 28. Okt. 1991 <i>h. h. h.</i>

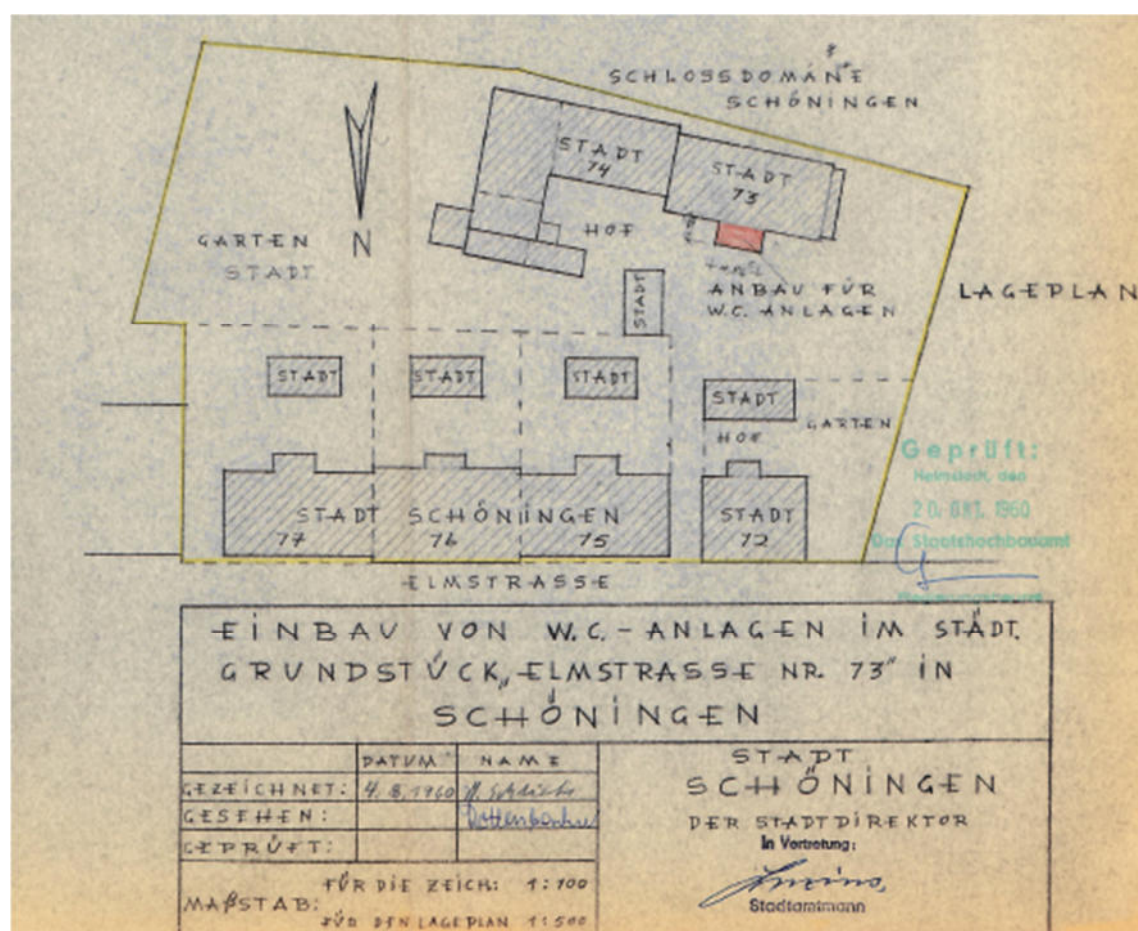
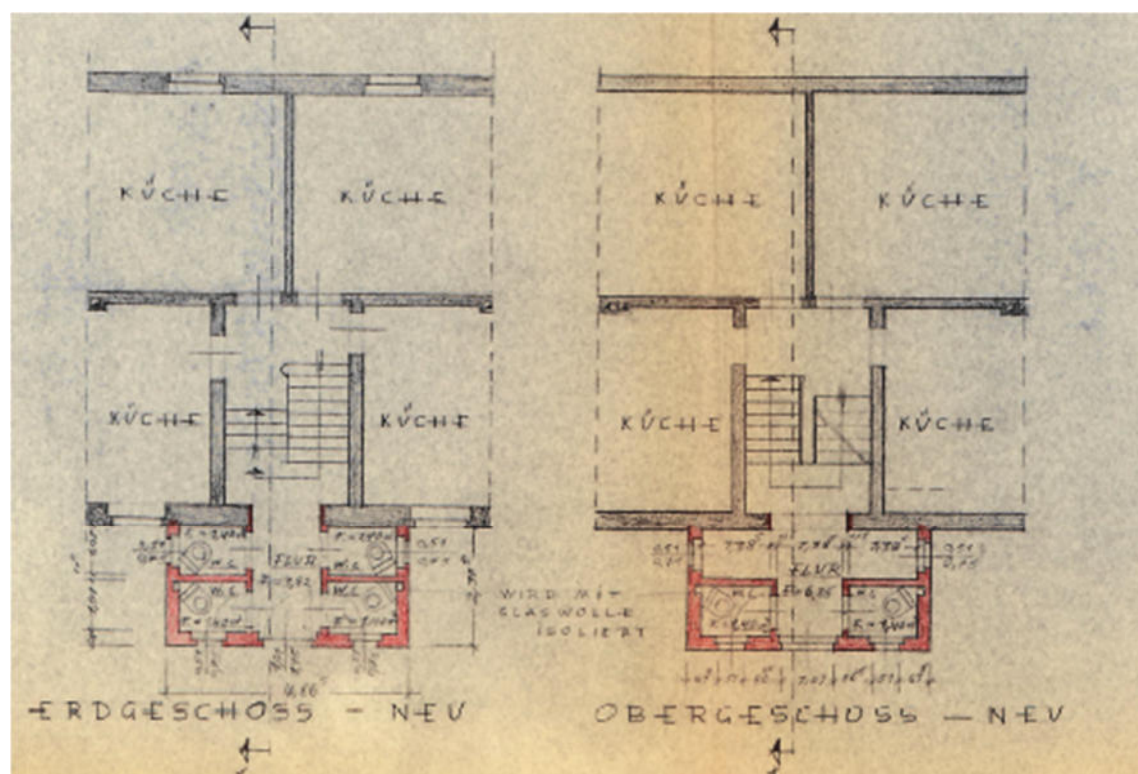
63 / 87 / 90



Pläne und Zeichnungen







Zuwendungsbescheid Solarthermie



Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle Frankfurter Straße 29-35, 65760 Eschborn

TEL-ZENTRALE 06196 908-0
FAX 06196 908-800
INTERNET www.bafa.deBEARBEITET VON
TEL 06196 908 - 625
FAX 06196 908 - 777
E-MAILIHR ZEICHEN SO 1194102
MEIN ZEICHEN

DATUM Eschborn, 06.10.2008

Bitte bei Schriftverkehr unbedingt das Aktenzeichen SO 1194102 angeben

BETREFF **Förderprogramm des Bundesumweltministeriums zur Nutzung erneuerbarer Energien nach den Richtlinien des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit**

BEZUG Antrag vom 17.07.2008 (Eingang BAFA)

Zuwendungsbescheid

Sehr geehrter Herr

ich bewillige Ihnen aufgrund der oben genannten Richtlinien aus Haushaltsmitteln des **Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit** für die Errichtung einer Solarkollektoranlage mit einer nach den im BAFA für den verwandten Kollektor vorliegenden Prüfgutachten sich errechnenden Bruttokollektorfläche von 4,74 m², die mit einem geeigneten Funktionskontrollgerät bzw. mit einem Wärmemengenzähler ausgestattet ist und die zur Warmwasserbereitung dient, einen Zuschuss in Höhe von

785,00 EURO*(in Worten: siebenhundertfünfundachtzig EURO).*

Der vorgenannte Förderbetrag enthält einen Bonus in Höhe von **375,00 Euro** für den gleichzeitig mit der Solarkollektoranlage installierten Brennwertkessel nach EnEV, der den bisher eingebauten Heizkessel ohne Brennwerttechnik ersetzt.

ZUSTELL- UND LIEFERANSCHRIFT Frankfurter Straße 29-35, 65760 Eschborn
BANK BIK Saarbrücken
EMPFÄNGER Bundeskasse Trier
KONTO 550 010 20
BLZ 550 000 00



Abb. Wintergarten



Abb. Wintergarten



Abb. Wintergarten

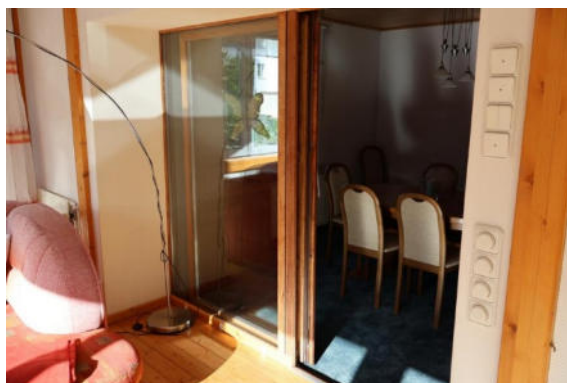


Abb. Wintergarten – Zugang Esszimmer

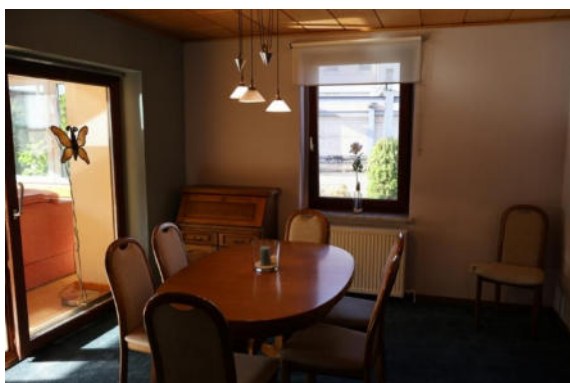


Abb. Esszimmer



Abb. Wohnzimmer



Abb. Wohnzimmer



Abb. Wohnzimmer

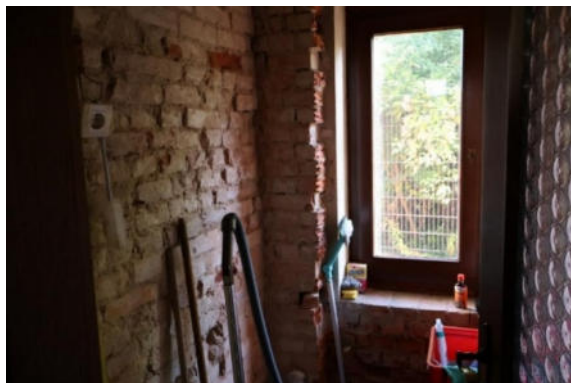


Abb. Gäste-WC (nicht ausgebaut)



Abb. Flur



Abb. Flur



Abb. Küche



Abb. Küche

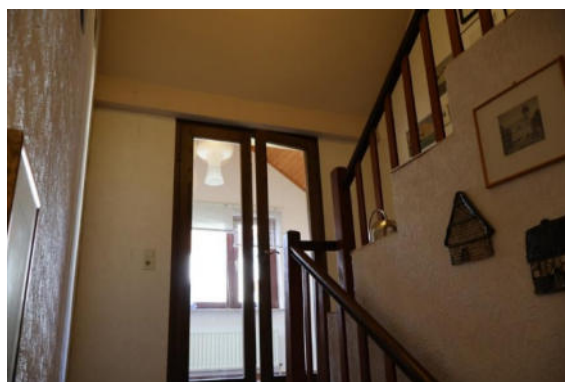


Abb. Treppenhaus Wohnung rechts



Abb. Wintergarten Hochparterre

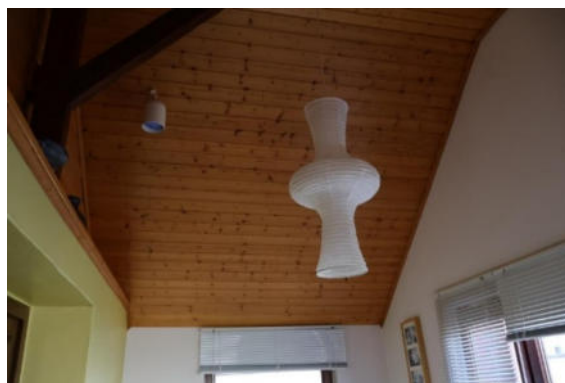


Abb. Wintergarten Hochparterre



Abb. Wintergarten Hochparterre



Abb. Treppenhaus

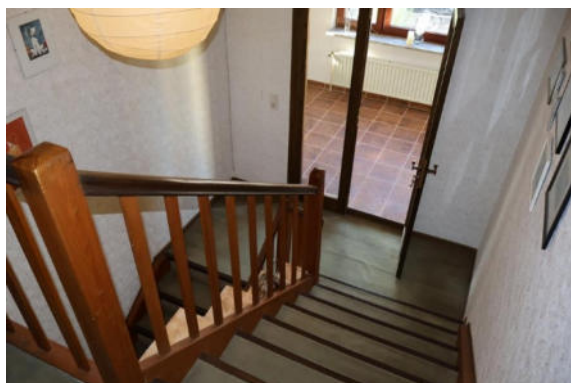


Abb. Treppenhaus

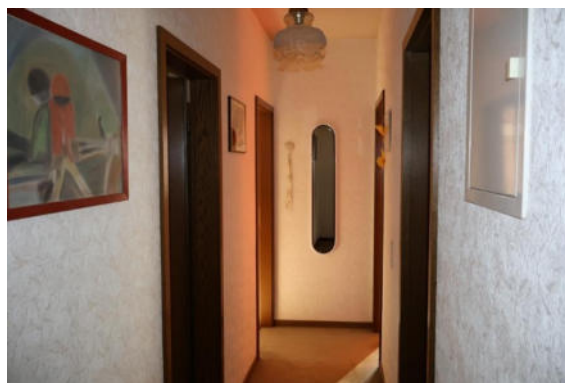


Abb. Flur Dachgeschoss



Abb. Badezimmer



Abb. Badezimmer



Abb. Badezimmer

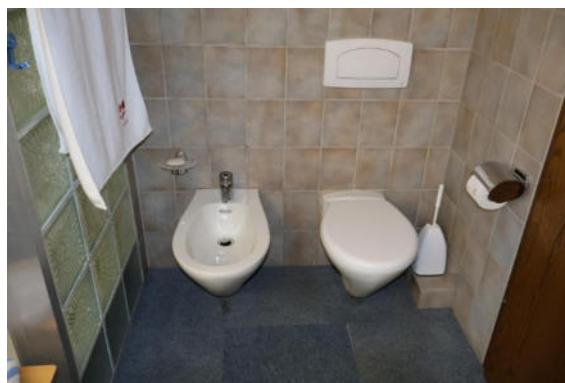


Abb. Badezimmer



Abb. Kinderzimmer DG



Abb. Kinderzimmer DG



Abb. Kinderzimmer



Abb. Schlafzimmer

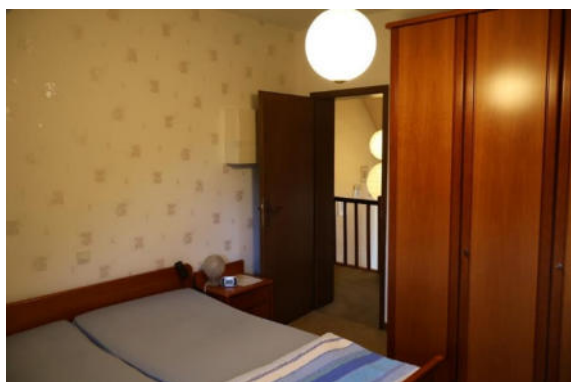


Abb. Schlafzimmer



Abb. Gemeinsames Treppenhaus



Abb. Hauselektrik



Abb. Wohnung links Gäste-WC

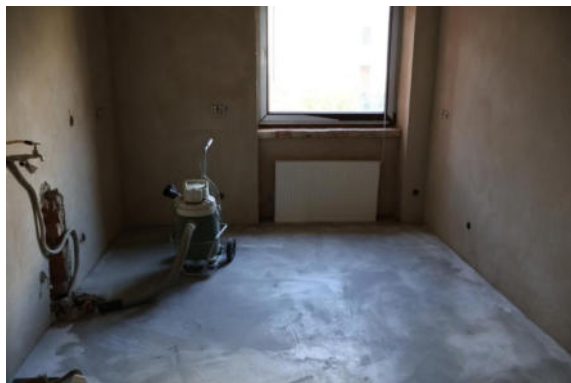


Abb. Küche Wohnung links

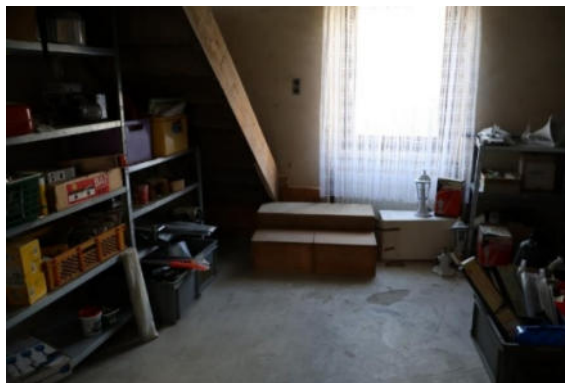


Abb. Esszimmer Wohnung links

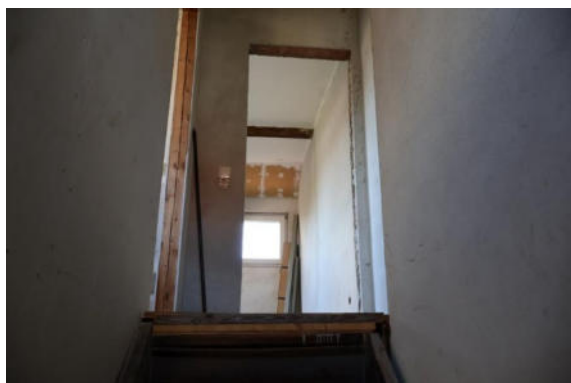


Abb. Dachgeschoss Wohnung links



Abb. Dachgeschoss Wohnung links



Abb. Dachgeschoss Wohnung links

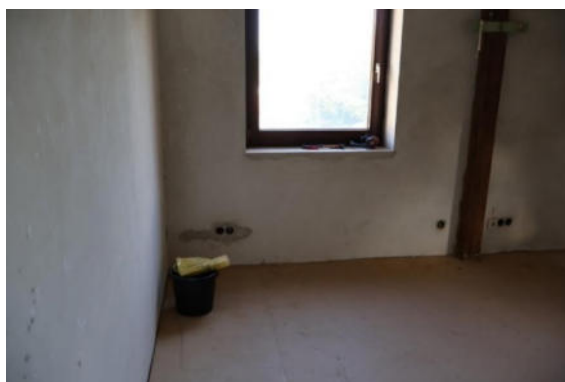


Abb. Dachgeschoss Wohnung links

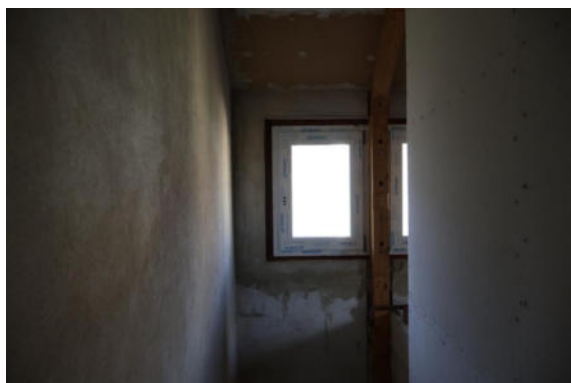


Abb. Treppenhaus Wohnung links

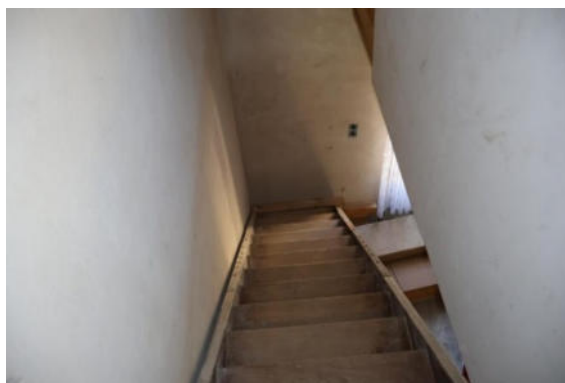


Abb. Geschosstreppe Wohnung links



Abb. Gäste-WC gemeinsames Treppenhaus



Abb. Keller



Abb. Keller



Abb. Kaminofen im Keller

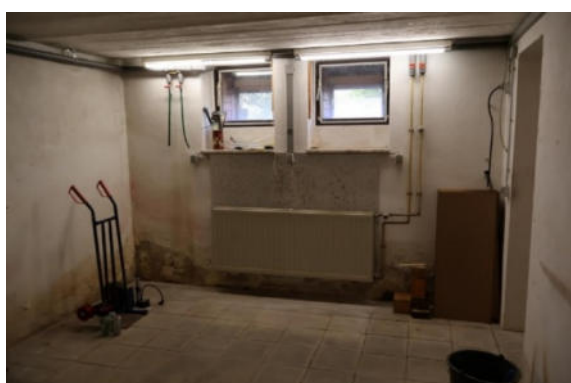


Abb. Keller



Abb. Keller



Abb. Heizungstechnik rechte Wohnung



Abb. Keller



Abb. Heizungstechnik

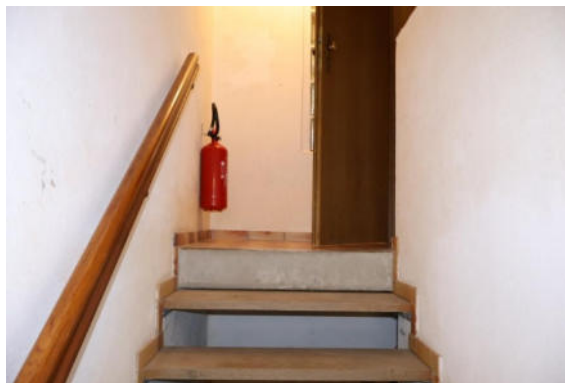


Abb. Kellertreppe



Abb. Keller



Abb. Gebrauchte Heizung Wohnung links

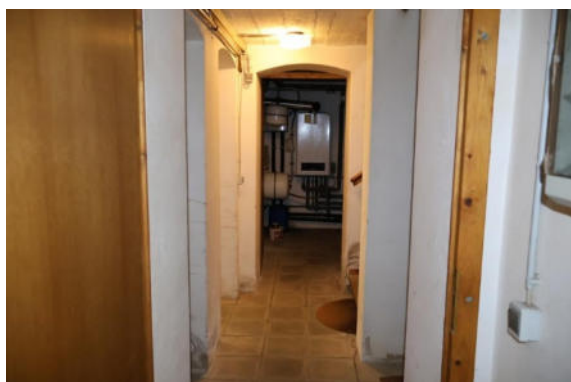


Abb. Keller



Abb. Keller mit Ausgang zur Garage



Abb. Keller



Abb. Garage



Abb. Garage



Abb. Garage



Abb. Garage



Abb. Gebäudeansicht



Abb. Hauseingang



Abb. Anbau



Abb. Anbau

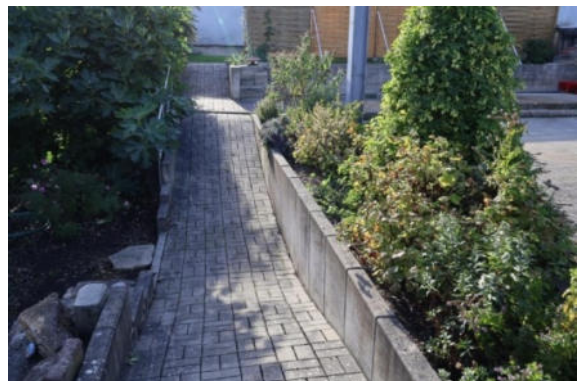


Abb. Außenanlagen



Abb. Außenanlagen



Abb. Außenanlagen Vorbereitung Garage



Abb. Außenanlagen



Abb. Außenanlagen Vorbereitung Garagen



Abb. Außenanlagen



Abb. Gebäudeansicht



Abb. Schuppen (Gerüst kann erstanden werden)



Abb. Gebäudeansicht



Abb. Gebäudeansicht Giebelseite



Abb. Terrasse



Abb. Gebäudeansicht



Abb. Außenanlagen



Abb. Außenanlagen



Abb. Außenanlagen



Abb. Gebäudeansicht mit Wintergarten



Abb. Außenanlagen



Abb. Gebäudeansicht Rückseite



Abb. Gebäudeansicht

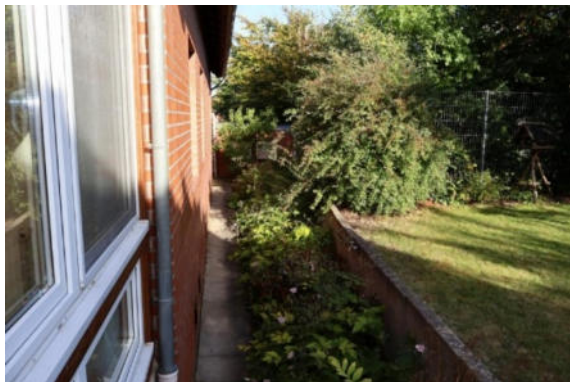


Abb. Außenanlagen



Abb. Terrasse



Abb. Gebäudeansicht



Abb. Gebäudeansicht