



Altbaucharme mit Potential: Zweifamilienhaus als Projekt mit Zukunft

Objekt: 2025-145 • Am Bohnenberg 22 • 21376 Salzhausen
290.000,00 €



ImmobilienWerk Butt und Neben GbR

Alte Dorfstraße 6
21376 Salzhausen OT Luhmühlen

Tel.: +491635570579

info@bn-immobilienwerk.de
www.dein-immobilienwerk.de



Daten

Preise

Kaufpreis	290.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Innen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.

Flächen

Wohnfläche	ca. 166 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 940 m ²
Anzahl sep. WC	1

Ausstattung

Befuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	1,5
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja

Zustand

Baujahr	1954
Zustand	Renovierungsbedürftig

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	473,9 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	30.05.2034
Baujahr lt.	2022
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,4 km
Dist. Grundschule (km)	0,3 km
Dist. Realschule (km)	0,6 km
Dist. Gymnasium (km)	0,6 km
Dist. Autobahn (km)	7 km
Dist. Zentrum (km)	1 km

Geografische-Angaben

PLZ	21376
Ort	Salzhausen



Beschreibung

Dieses Zweifamilienhaus im Doppelhauscharakter bietet viel Potenzial für Handwerker, Selbstnutzer oder Kapitalanleger. Auf einem ca. 940 m² großen Grundstück stehen zwei getrennte Wohneinheiten zur Verfügung – jeweils mit eigenem Erdgeschoss, Obergeschoss, Keller, Dachboden und Gartenbereich.

Der ursprüngliche Gebäudeteil stammt von 1954 und wurde 1966 um die zweite Wohneinheit erweitert. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 166 m², aufgeteilt auf zwei nahezu identische Einheiten mit jeweils ca. 83 m².

Eine Wohnung ist frei, die zweite ist vermietet und erzielt monatlich ca. 530 € Kaltmiete.

Ein Kamin sowie Echtholzdielen, die sich hervorragend aufarbeiten lassen, verleihen dem Haus besonderen Charme.

Die Heizung (Gasheizung) wurde 2022 erneuert, was einen wichtigen Modernisierungspunkt bereits abdeckt.

Das Objekt weist einen deutlichen Sanierungsbedarf auf – dieser ist bereits in der Preisfindung berücksichtigt und bietet die Chance, das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Ein großes Nebengebäude mit Garage erweitert die Nutzungsmöglichkeiten ideal für Hobby, Lager oder Werkstatt. Die beiden Kellergeschosse bieten zusätzliche Abstellflächen. Der weitläufige Garten bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung.

Fazit:

Ein charmantes Zweifamilienhaus mit dem Charakter eines Doppelhauses, großem Grundstück und wertvollen Extras wie Kamin, Nebengebäude, Echtholzdielen und erneuerter Heizung. Der vorhandene Sanierungsbedarf eröffnet Handwerkern und kreativen Käufern spannende Entwicklungsmöglichkeiten – mit einem Preis, der diesen Zustand bereits realistisch widerspiegelt.

Ein attraktives Objekt für Selbstnutzer, Investoren oder Familien, die getrennt und doch gemeinsam wohnen möchten.



Lage

Salzhausen ist als 1000-jähriger Heideort mit idealer Lage südlich von Hamburg und in Nähe zur Salzstadt Lüneburg ausgerichtet. Die ca. 5.000 Einwohner Salzhausens genießen eine hervorragende Infrastruktur. Sie finden hier diverse Supermärkte, viele kleine Geschäfte, mehrere Ärzte, Apotheken und ein vielfältiges Gastronomieangebot. Sämtliche Schulformen sowie zwei Kindergärten und eine Krippe befinden sich im Ort. Die Naturlandschaft mit Wäldern, Wiesen u. Feldern, durchzogen vom Heideflüsschen Luhe, lädt zum Wandern, Radeln u. Paddeln ein. Salzhausen beeindruckt mit tollen Freizeitangeboten für Jung und Alt. Viele Sportvereine, ein Schützenverein, ein beheiztes Freizeitbad und vieles mehr hat Salzhausen zu bieten!

Perfekter könnte die Lage nicht sein: Salzhausen liegt unweit der A7 südlich von Hamburg. Keine 50 km ist die Elbmetropole entfernt. Und in nur 30 Autominuten ist man in Lüneburg, in nur 20 Minuten mitten im Naturschutzgebiet Lüneburger Heide.

Ausstattung

- Zweifamilienhaus im Doppelhauscharakter
- Je Einheit: EG, OG, Keller, Dachboden & eigener Garten
- Gesamtwohnfläche ca. 166 m² (2 × 83 m²)
- Grundstück ca. 940 m²
- Baujahr 1954, Erweiterung 1966
- Eine Einheit frei, eine vermietet (ca. 530 € kalt)
- Heizung aus 2022
- Echtholzdielen, Kamin
- Großes Nebengebäude mit Garage
- Sanierungsbedürftig (im Preis berücksichtigt)
- Zentrale, ruhige Lage in Salzhausen

Impressionen



Außenansicht



Außenansicht



Nebengebäude

Impressionen



Wohnen und Essen



Wohnen und Essen



Wohnen und Essen

Impressionen



Wohlige Wärme



Küche

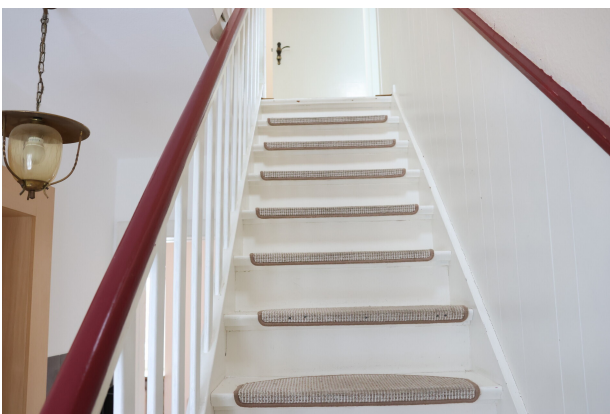


Küche

Impressionen



Badezimmer



Treppe



Zimmer 1

Impressionen



Zimmer 2



Zimmer 3



Großer Garten

Grundriss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹

Gültig bis: 30.05.2034

Registriernummer NI-2024-005129656

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus freistehend
Adresse	Am Bohnenberg 22, 21376 Salzhäusen
Gebäudeteil ²	
Baujahr Gebäude ³	1930
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2022
Anzahl Wohnungen	2
Gebäudenutzfläche (A _G)	226,6 m ² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Erdgas
Erneuerbare Energien	
Art der Lüftung ⁶	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁶	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁷	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche 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

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

engiwo.de⁸

– ein Service der archaeus.digital GmbH
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler
Im Hollergrund 3
28357 Bremen
Tel 0423 2412403

engiwo.de

archaeus.digital GmbH
Im Hollergrund 3
28357 Bremen
Tel 0423 2412403

31.05.2024

Datum

Norbert Schnitzler
Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zert.-fester Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

BAFA-152417

Digital-Zertifikat nach Bundesgesetz
Nr. 10 vom 10.12.2021
Zertifikatsnummer: 152417
Ausstellungsdatum: 31.05.2024
Gültigkeitsdauer: 10 Jahre
Unterschrift des Energieberaters

¹Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG. ²Jahr im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen. ³Mehrfachangaben möglich.
⁴Bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation. ⁵Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG.

ENERGIEAUSWEIS

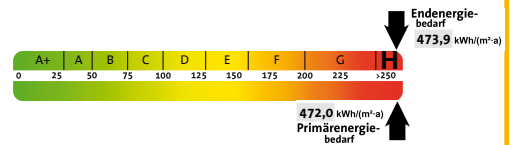
für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer NI-2024-005129656

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 114,7 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG:

Primärenergiebedarf: Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H: Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): ☐ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

473,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG:
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
 - ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
 - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - ☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
 - ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
 - ☐ Dezentrale, elektr. WW-Bereitung (§ 71 Abs. 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

Art der EE Wärme [%] EE Einzelanl. [%] EE aller Anl. [%]

Summe [%]:

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

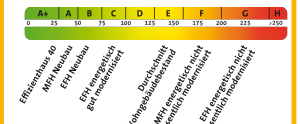
Art der EE Anteil EE [%]

Summe [%]:

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

¹Isste Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. ²Jahr bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG. ³Mehrfachnennungen möglich.
⁴HfH: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhaus. ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen. ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage.
⁷Jahr bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen. ⁸Summe einschließlich ggf. weiterer Einträge in der Anlage. ⁹Einträge, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterliegen, gem. Berechnung im Einzelfall. ¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf.

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Vortellung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsebene bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsebenen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 711 - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Kontakt

|

Mobil: | E-Mail: info@bn-immobilienwerk.de | Web:

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.