



Exklusives Wohnen mit Weitblick – neuwertiges Designhaus in Feldrandlage

Objekt: 2026-163 • Hinter den Höfen 9 • 21388 Soderstorf
685.000,00 €



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	685.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Innen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.

Flächen

Wohnfläche	ca. 210 m ²
Nutzfläche	ca. 15 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 1.175 m ²
Anzahl sep. WC	1

Ausstattung

Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Wärmepumpe
Etagenzahl	1,5
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport 3 Freiplätze
Terrasse	Ja

Zustand

Baujahr	2019
---------	------

Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	11,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	22.05.2029
Baujahr lt.	2019
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	1,12 km
Dist. Grundschule (km)	0,63 km
Dist. Realschule (km)	10,17 km
Dist. Gymnasium (km)	10,17 km
Dist. Autobahn (km)	7,15 km
Dist. Zentrum (km)	0,71 km

Geografische-Angaben

PLZ	21388
Ort	Soderstorf



Beschreibung

Exklusives Wohnen mit Weitblick – neuwertiges Designhaus in Feldrandlage

Auf einem ca. 1.175 m² großen Grundstück mit freiem Feldblick präsentiert sich dieses hochwertige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2019. In energieeffizienter KfW-55-Bauweise als Holzrahmenbau errichtet, vereint die Immobilie ca. 210 m² Wohnfläche, zeitlose Architektur und ein bis ins Detail durchdachtes Wohnkonzept. Realisiert wurde das Haus von namhaften regionalen Fachbetrieben – mit hohem Qualitätsanspruch, wertigen Materialien und eleganter Putzfassade.

Das Herzstück bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Eingangsbereich mit moderner offener Einbauküche. Ein spektakuläres architektonisches Highlight ist die offene Treppenanlage im Loftstil: Sie erhebt sich über einen beeindruckenden Luftraum vom Eingangsbereich bis ins Obergeschoss. Ein großformatiges Dachfenster flutet diesen Bereich mit Tageslicht und schafft eine außergewöhnliche Raumwirkung, die Weite, Leichtigkeit und Exklusivität eindrucksvoll miteinander verbindet.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Büro, Hauswirtschaftsraum, Speisekammer, Gäste-WC, eine kompakte Garderobe sowie das halb offene Wohnzimmer, das sich bei Bedarf durch eine Tür vollständig separieren lassen könnte. Das Obergeschoss umfasst ein großzügiges Masterbad, drei weitere Zimmer und ein separates, geräumiges Ankleidezimmer.

Großformatige Qualitätsfliesen, Echtholzdielen aus Eiche sowie pflegeleichter PVC-Boden im Obergeschoss unterstreichen die wertige Ausstattung. Eine äußerst effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, Glasfaseranschluss und intelligent geplante Lösungen für die Gartenbewässerung bieten zeitgemäßen Komfort.

Der liebevoll gestaltete Garten begeistert mit harmonisch angelegten Sitzplätzen und großzügiger Terrasse. Ein großer Doppelcarport mit geräumigem Abstellraum beziehungsweise Werkstatt komplettiert dieses seltene Angebot – ein Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit, Qualität und Ruhe auf höchstem Niveau suchen!



Lage

Naturnah wohnen, Hamburg verbunden.

Soderstorf liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft der Lüneburger Heide und verbindet auf besondere Weise ländliche Ruhe mit der Nähe zu Hamburg und Lüneburg. Weite Wiesen, Felder und Wälder prägen das Umfeld und schaffen einen hohen Erholungswert – ideal für Menschen, die Privatsphäre, Naturverbundenheit und ein entschleunigtes Lebensgefühl schätzen, ohne auf die Vorzüge der Metropolregion verzichten zu wollen.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, jungen Wohngebiet. Vom Grundstück eröffnet sich ein unmittelbarer, unverstellter Blick über angrenzende Wiesen und Felder. Diese Lage vermittelt Großzügigkeit und Weite und bietet zu jeder Jahreszeit ein eindrucksvolles Naturpanorama. Spaziergänge, Fahrradtouren und Auszeiten im Grünen beginnen praktisch vor der Haustür.

Für Familien besonders attraktiv: Direkt im Ort befinden sich eine verlässliche Grundschule mit etwa 70 Schülerinnen und Schülern sowie ein Bewegungskindergarten mit Krippenangebot. Weiterführende Schulen in Salzhausen, Embsen und Lüneburg sind über regionale Busverbindungen erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich im nahe gelegenen Amelinghausen und in Salzhausen. Die Hansestadt Lüneburg mit ihrem vielfältigen Kultur-, Einkaufs- und Gastronomieangebot ist ebenfalls gut erreichbar.

Über die nahe gelegenen Bundesstraßen sowie die Anschlussstellen Egestorf und Evendorf der A7 besteht eine attraktive Anbindung in Richtung Hamburg, Hannover und Lüneburg. Hamburg liegt rund 55 Kilometer entfernt und ist mit dem Pkw – abhängig von Verkehr und Ziel – in etwa 40 Minuten erreichbar. Damit eignet sich die Lage auch für Berufspendler und alle, die regelmäßig die Angebote der Metropole nutzen möchten.

Eine besondere Wohnlage für Menschen, die Ruhe und freien Feldblick suchen und zugleich Wert auf eine gute Erreichbarkeit urbaner Zentren legen.



Ausstattung

- Neuwertiges Design-Einfamilienhaus, Baujahr 2019
- Energieeffiziente KfW-55-Bauweise in Holzrahmenkonstruktion
- Ca. 210 m² Wohnfläche auf ca. 1.175 m² Grundstück
- Ruhige Feldrandlage mit freiem Blick
- Moderne offene Einbauküche
- Offene Treppenanlage im Loftstil mit Luftraum und großformatigem Dachfenster
- Effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Glasfaseranschluss
- Doppelcarport mit geräumigem Abstellraum bzw. Werkstatt

Impressionen



Außenansicht



Terrasse



Außenansicht

Impressionen



Herzlich Willkommen!



Offener Wohn- und Essbereich



Offener Wohn- und Essbereich

Impressionen



Kochen



Kochen



Wohnen

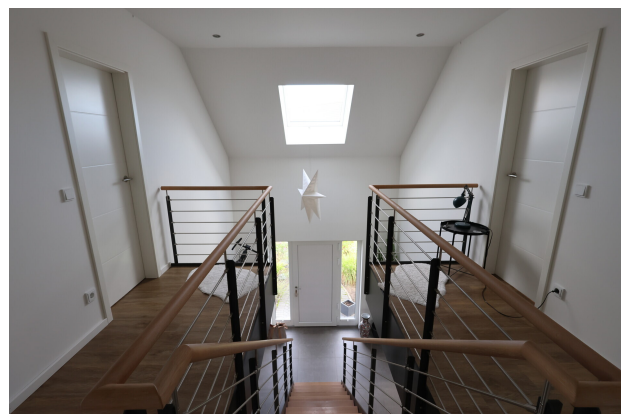
Impressionen



Wohnen



Büro



Galerie

Impressionen



Masterbad



Masterbad



Gäste-WC im EG

Impressionen



Schlafen



Schlafen



Ankleidezimmer

Impressionen



Entspannen



Fitness



Lichtdurchflutete Räume

Impressionen



Außenansicht

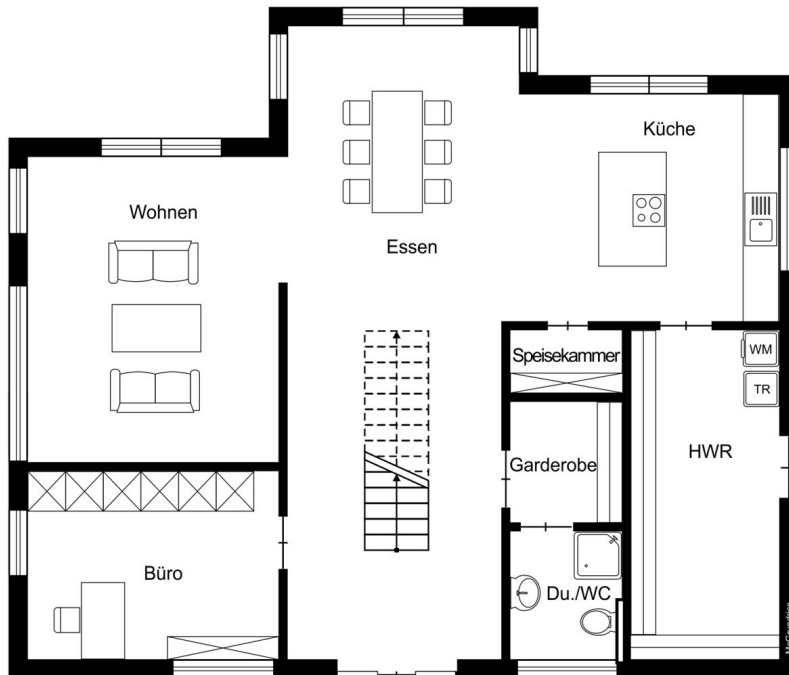


Weitblick

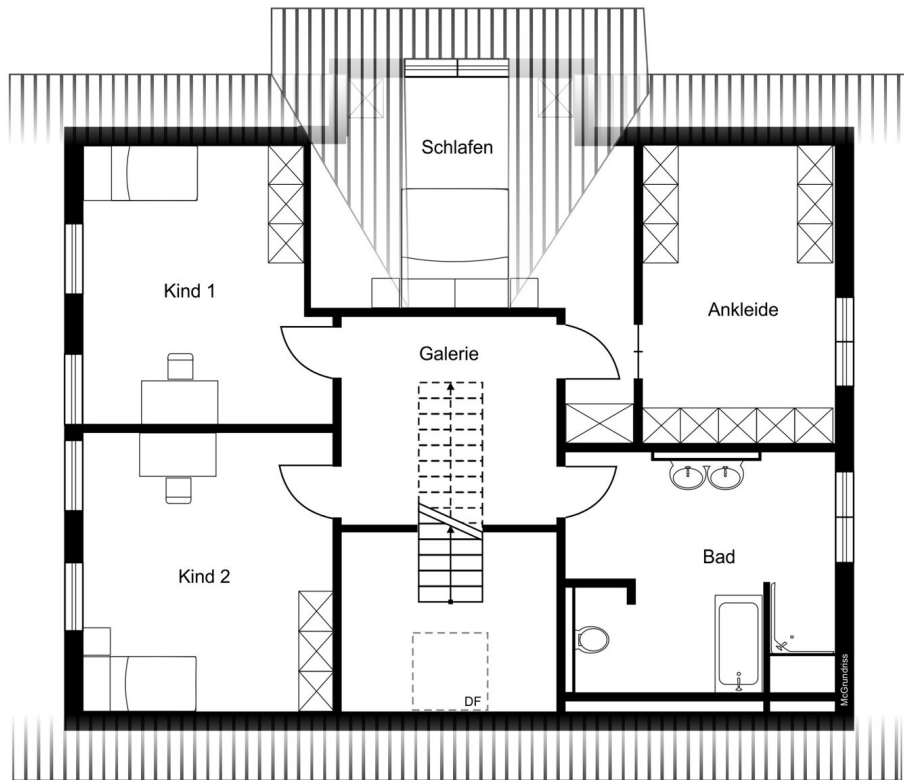


Doppelcarport

Grundriss



Erdgeschoss



Obergeschoss

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis: 23.05.2029

Registriernummer¹ NI-2019-002712383
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Hinter den Höfen 9, 21388 Soderstorf	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude ²	2019	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (An)	223 m²	Gebäudeteil (freiwillig)
	☐ nach §19 EnEV aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	
	Verwendung: TW	
Art der Lüftung/Kühlung ⁶	☐ Fensterlüftung ☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
	☐ Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges	
	☐ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (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 der EnEV, 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

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

Aussteller

Dipl.-Ing. Yvonne Robens
Ing.-Büro A. H. Harder
Sandfeld 11 + 5a
23817 Stockelsdorf

23.05.2019
Ausstellungsdatum

Y. Robens
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

² Bei nicht richtiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer¹ NI-2019-002712383
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen² 6,3 kg/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
11,2 kWh/(m²a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
20,1 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 20,1 kWh/(m²a) Anforderungswert 55,6 kWh/(m²a)
Energetische Qualität der Gebäudeteile H⁵
Ist-Wert 0,230 W/(m²K) Anforderungswert 0,400 W/(m²K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☐ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach §9 Absatz 5 EnEV
☐ Veranforderungen nach §9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

11,2 kWh/(m²a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen⁶

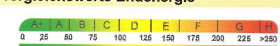
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☒ Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf⁷ 47,2 kWh/(m²a)
Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der Gebäudeteile H⁸ 0,340 W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergie



Erfüllungsrate 60
MFH (Neubau)
EZH (Neubau)
EZH (Modernisierung)
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH (Modernisierung)
EZH (Modernisierung)
EZH (Modernisierung)
Wohngebäudebestand

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 Shale sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

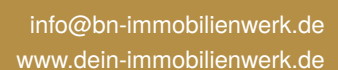
³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudedetail – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudedetail zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudedetail“ 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 zum EEWärme) 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 Bauteilangaben bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innenklima und innere Wärmequellen 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 auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, 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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energieerzeugung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelschreiben in der EnEV, HT). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV 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 Warmwasserversorgung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen ermittelt 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 zum EEWärme – Seite 2

Nach dem EEWärme müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärme“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung anzugeben. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärme teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahmen und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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 Endenergieverbrauch 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 Umrechnungskoeffizienten ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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.

¹ siehe 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.