

# Provisionsfrei Doppelhaushälfte in exklusiver Waldrandlage inmitten des Hofer Stadtgebietes



Objektyp	<b>Doppelhaushälfte</b>	Kaufpreis	<b>185 000 € (provisionsfrei von Privat)</b>
Wohnfläche	<b>78 m<sup>2</sup></b>	Anzahl Zimmer	<b>4</b>
Grundstück	<b>879 m<sup>2</sup></b>	Dachform	<b>Satteldach</b>
Heizungsart	<b>Öl-Zentralheizung</b>	Gesamtzahl Etagen	<b>2 + Keller + Dachboden</b>

# Außenansichten

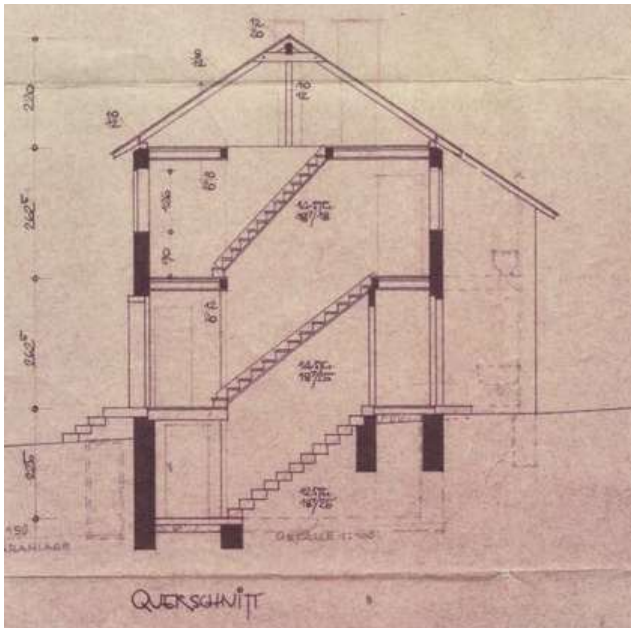


Ansicht Straßenseite



Ansicht Gartenseite

# Objektbeschreibung



- Doppelhaushälfte in Parkrandlage
- 4 Zimmer, Küche, Bad, sep. WC, Diele
- vollunterkellert
- Sonnenterrasse mit elektrischer Markise
- Wärmeschutzfenster aus 2012
- vielseitiger Natur-Garten mit Obstbäumen und massivem Gewächshaus
- Großer Geräteschuppen und Gartenhaus
- Pkw-Garage

## Gebäude

Das 1960 in Massivbauweise erstellte Doppelhaus ist eingebettet in einen vielseitig strukturierten Garten von fast 800 m<sup>2</sup>.

Ende der 90er Jahre wurde die Dach-Verschieferung fachmännisch komplett erneuert, 2011 folgte der Einbau moderner Kunststofffenster.

Die West- und Nord-Seite des Anwesens sind verschiefert.

Auf einer Wohnfläche von 78 m<sup>2</sup> bietet die Doppelhaushälfte vielfältige Möglichkeiten für eine kleine Familie, Paare oder Singles.

Die Räume sind vernünftig dimensioniert und hell. Sie bieten Potential für zusätzliche Ausbauwünsche (Umbau zur Wohnküche, zusätzlicher Ausgang zur Terrasse, etc.). Anbauten an den bestehenden Bau sind möglich.

Die vorhandene Öl-Zentralheizung ist einsatzfähig und ermöglicht die Beheizung sämtlicher Räume des Hauses.

Bad und Gäste-WC sind unrenoviert, und erfordern eine Modernisierung.

Im Keller befindet sich ein Heizraum, eine großzügige Werkstatt und weitere Lagerflächen, welche zudem über einen eigenständigen Treppeneingang erreichbar sind.

Eine gemauerte Einzelgarage ist ebenso Bestandteil des Anwesens.

Dieses Angebot erfolgt direkt vom Eigentümer, so dass keine Maklerkosten anfallen. Eine hervorragende Gelegenheit, um eine attraktive, ausbaufähige Immobilie in erstklassiger Lage zu erwerben.

# Erdgeschoß



Die hier gezeigten maßgetreuen 3D-Grundrisse illustrieren, wie diese Immobilie nach Ihrer Renovierung aussehen könnte.  
Der Verkauf erfolgt unrenoviert

# Erdgeschoß



Die hier gezeigten maßgetreuen 3D-Grundrisse illustrieren, wie diese Immobilie nach Ihrer Renovierung aussehen könnte.  
Der Verkauf erfolgt unrenoviert

# 1. Stock



Die hier gezeigten maßgetreuen 3D-Grundrisse illustrieren, wie diese Immobilie nach Ihrer Renovierung aussehen könnte.  
Der Verkauf erfolgt unrenoviert

# 1. Stock



Die hier gezeigten maßgetreuen 3D-Grundrisse illustrieren, wie diese Immobilie nach Ihrer Renovierung aussehen könnte.  
Der Verkauf erfolgt unrenoviert

# Aktueller Zustand der Räume



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG



Küche EG



SchlafzimmOG



# Garten-Grundstück



Garten



Terrassen-Blick zum angrenzenden Otterberg-Wald

# Lagebeschreibung

## **Außenanlage und nähere Umgebung**

Die Lage der Immobilie am Rande des Naherholungsgebietes "Otterberg-Wald" ist außergewöhnlich!

Wohnen im Stadtgebiet, aber ein Ausblick ins Grüne.

Über ein Gartentürchen gelangt man ohne Straßenquerung in den parkähnlichen Wald. Ein Paradies für Kinder, Selbstversorger und für Interessenten mit Haustieren.

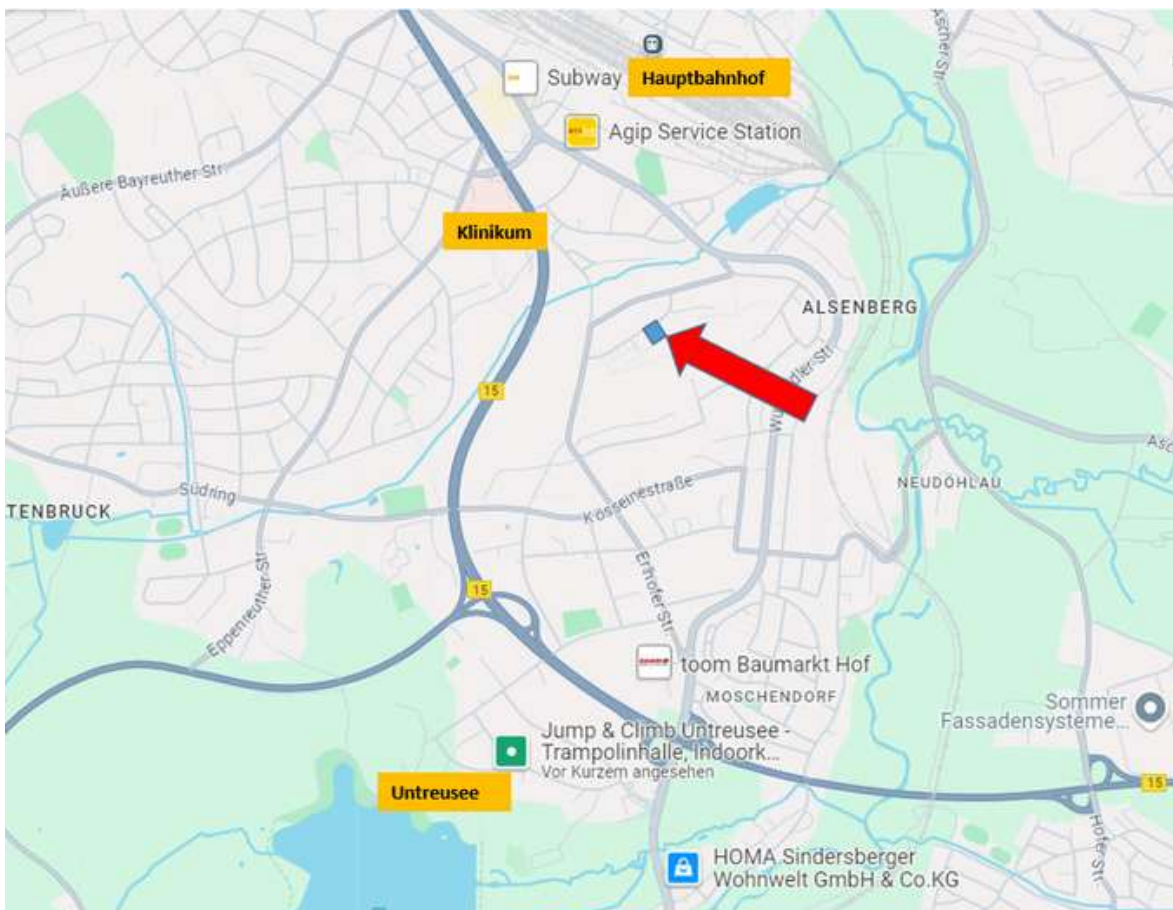
Mehrere guttragende Obstbäume, Beerensträucher, Nadel- und Laubbäume schaffen ein vielseitiges Refugium mit idyllischen Sitzmöglichkeiten.

Ein großes hölzernes Gartenhaus lädt zum Feiern ein, gemauerte Nebengebäude schaffen Platz für Werkzeuge, und ein großes Gewächshaus mit Betonfundament ermöglicht paradisiische Gurken- und Tomatenerträge.

Mit dem Auto gelangt man in 5 Minuten in die Hofer Innenstadt oder zum Naherholungsgebiet "Untreusee".

Doch auch auf öffentliche Verkehrsmittel muss nicht verzichtet werden:  
2 Stadtbuss-Haltestellen befinden sich in nur 300 m Entfernung.

# Lagebeschreibung



DOPPELHAUSHÄLFTE AM OTTERBERG



# Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 18. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2025-005515313

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 86,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>a)



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

##### Primärenergiebedarf

ist Wert 355,9 kWh/m<sup>2</sup>a Anforderungswert 355,9 kWh/m<sup>2</sup>a

##### Endenergiebedarf

ist Wert 275,4 kWh/m<sup>2</sup>a Anforderungswert 275,4 kWh/m<sup>2</sup>a

##### Einheitlicher Werteschlüssel (des Neubaus)

eingehalten

#### Für Berechnungsverfahren anerkanntes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18549
- Regelung nach § 21 GEG ("Modulgebäudeverfahren")
- Vorschriften nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

275,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 60%-EE-Regel durch alternative Erzeugungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- Heizungsgeneratoren (Wärmepumpe) (§ 71c)
- Wärmepumpe (§ 71d)
- Stromerzeugung (§ 71e)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
- Wärmepumpe-Hybridheizung (§ 71f)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71f)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Anteil der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeerzeugung <sup>4</sup>	Anteil EE <sup>5</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> der Anlage <sup>7</sup>
			Summe <sup>8</sup> %
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>			
Anteil der erneuerbaren Energie		Anteil EE <sup>10</sup>	%
			Summe <sup>8</sup> %
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage			
			Summe <sup>8</sup> %

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 50 Absatz 3 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnutzung möglich  
<sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmeerzeugung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmeerzeugung der Einzelanlage aller Anlagen

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### 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. Diesem gegebenen Bedarfswert der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>4</sup> nur bei einem gleichzeitigen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>5</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in die Anlage  
<sup>6</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude errichtet oder aufgestellt worden sind oder einer Umrüstung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>7</sup> Anteil EE an der Wärmeerzeugung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf