

## Exposé

---

### Wohnhaus, Zur Kirche 11 in Kalefeld, Ortsteil Sebexen

### Verkaufsangebot der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen



Die Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen ist Eigentümerin des angebotenen Wohnhauses in Kalefeld, Ortsteil Sebexen.

Das Grundstück ist mit dem 1910 errichteten zweigeschossigen Pfarr-Gemeindehaus bebaut. Das Gebäude ist unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die Wohnung im Haus ist nicht vermietet.

Das ehemalige Pfarr-Gemeindehaus liegt im Ortsteil Sebexen der Gemeinde Kalefeld an der Straße „Zur Kirche“, einer Anliegerstraße.

Die Grundstücksfläche hat eine Größe von 1.928 m<sup>2</sup>.

### Standort

Die Gemeinde Kalefeld hat insgesamt rd. 6.600 Einwohner, davon entfallen auf den Ortsteil Sebexen rd. 850. Sebexen wird im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Der Ort ist damit auf Eigenentwicklung beschränkt. Wichtige

# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

Infrastruktureinrichtungen wie eine Grundschule, ein Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten sind nur tlw. vorhanden, weiterer Bedarf kann in Echte oder Kalefeld gedeckt werden.

Die Entfernung zum nächsten Autobahnanschluss (BAB 7, Echte) beträgt ca. 4 km. Die Entfernung zum Mittelzentrum Northeim (Stadtmitte) beträgt ca. 18 km, die Entfernung zum Oberzentrum Göttingen (Stadtmitte) ca. 41 km. Der nächste Bahnhof des Regionalverkehrs befindet sich 7 km entfernt im Einbecker Ortsteil Kreiensen (Verbindungen nach Göttingen, Uelzen, Paderborn, Bad Harzburg).

Die Umgebung des Pfarrgemeindehauses wird durch dörfliche Mischnutzung mit landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzung geprägt. Es handelt sich um eine durchschnittliche dörfliche Wohnlage.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2020 LGLN

Lage des Wertermittlungsobjekts 

## Beschreibung des Objektes

Das zu veräußernde Grundstück ist mit einem zweigeschossigen ehemaligen Pfarrgemeindehaus bebaut. Das Haus ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die Wohnung im Haus ist nicht vermietet und steht derzeit leer.

# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

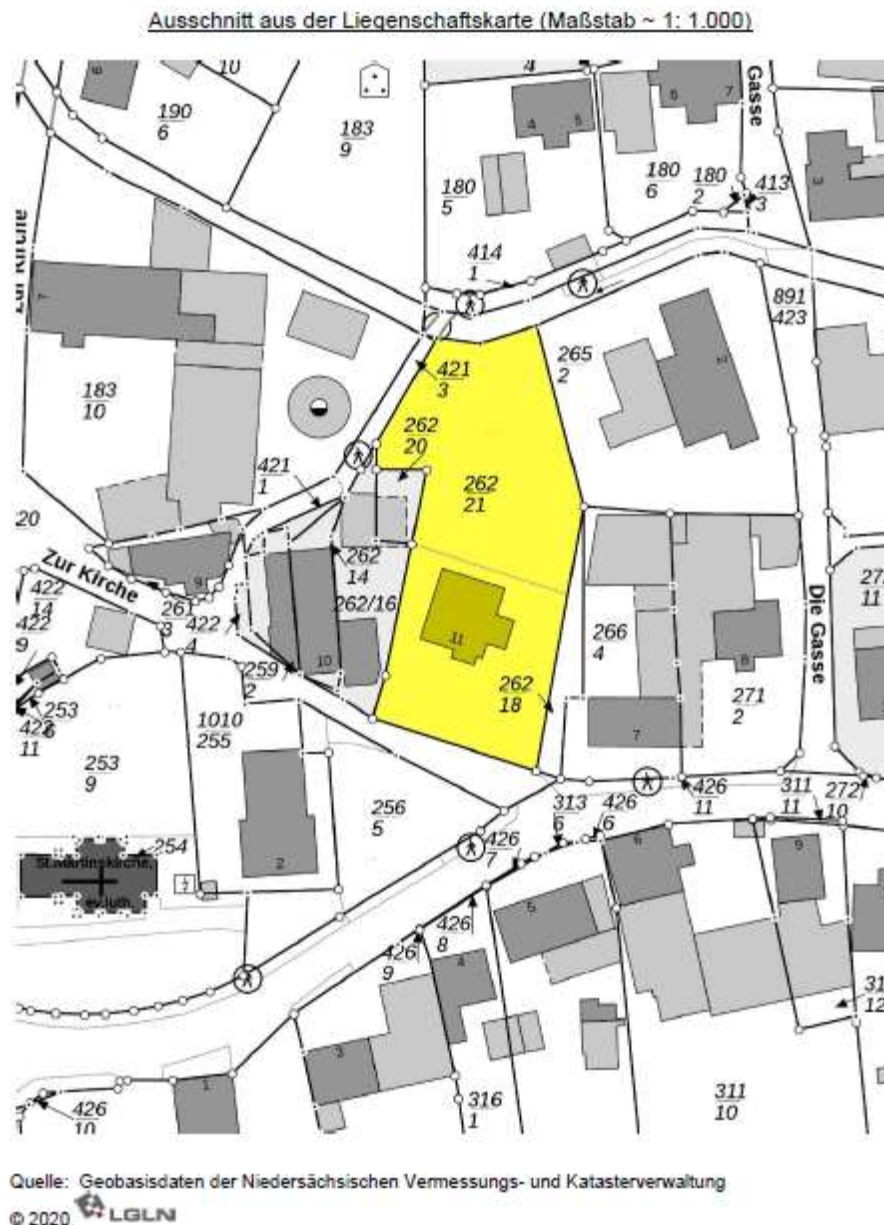
Die auf dem Grundstück angelegten Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und befestigte Bereich des Grundstücks ist als Rasenfläche mit Baum und Strauchbewuchs und als Grünlandfläche angelegt.

## Grundstücksfläche

Lage Zur Kirche 11, Kalefeld OT Sebexen

Flurstück 262/21, Flur 2, Gemarkung Sebexen

Fläche 1.928 m<sup>2</sup>







# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

<b>Amtsgericht</b> Osterode am Harz	<b>Grundbuch von</b> Sebexen	<b>Blatt</b> 534	<b>Boxen</b> 1 <b>Abteilung II</b>
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
1	Gelöscht		
2	70, 72 79	<p>Ein Wegerecht nach Maßgabe der Bewilligung vom 13. Oktober 1971 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 262/16 (eingetragen im Grundbuch von Sebexen Band 16, Blatt 508). Eingetragen am 12. September 1972.</p> <p style="text-align: right;"><i>Heinrich</i></p>	

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Northeim ist eine Abstandsbaulast für das Grundstück geführt:

<b>Landkreis Northeim Der Landrat</b>		<b>Baulastenblatt-Nr.</b>
<b>Baulastenverzeichnis</b> von Kalefeld		<b>51</b>
<b>Gemarkung</b> Sebexen, <b>Flur 2, Flurstück/e</b> 262/21		Seite 1
<b>Lage:</b> Zur Kirche 11		
<b>Grundbuch Bezirk</b> Sebexen, <b>Blatt 534, BV-Nr.</b> 79		VI.1-BL-02017/07
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im anliegenden Lageplan gelb markiert und bemaßt ist, dem Nachbargrundstück Zur Kirche 10, Gemarkung Sebexen, Flur 2, Flurstück 262/20, bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten.	<p>Northeim, den 27.11.2007</p> <p>Eingetragen aufgrund des Antrages auf Übernahme einer Baulast vom 11.09.2007</p> <p style="text-align: center;"><i>Rehberg</i> REHBERG</p>

# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

---

## Denkmalschutz:

Im Nachweis des Liegenschaftskatasters und im Denkmalpflege-Informationssystem des Landes Niedersachsen (Nachweis archäologischer Objekte und Objekte der Bau- und Kunstdenkmalpflege) sind keine Hinweise auf Denkmalschutz eingetragen.

## Bodenbeschaffenheit und Altlasten:

Die Verkäuferin geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodenbeschaffenheit nicht bekannt sind.

## Flächennutzungsplan / Bebauungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalefeld stellt den Bereich des Pfarr-Gemeindehauses als „Dorfgebietsfläche“ dar. Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nicht.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

## Hauptgebäude

### Allgemeine Angaben

Gebäudeart	freistehendes zweigeschossiges Pfarr-Gemeindehaus, voll unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr	1910

### Nutzung

Kellergeschoss (KG)	2 Keller, Garage, Heizung und Flur
Erdgeschoss (EG)	3 Zimmer, Küche, Wintergarten, WC und Flur (bisher Nutzung als Gemeinderäume der Kirchengemeinde)
Obergeschoss (OG)	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon und Flur (bisher Mietwohnung)
Dachgeschoss (DG)	Abstellraum und Bodenraum

### Bauausführung und Ausstattung

Wände	außen	massives Mauerwerk auf Natursteinsockel, Fassaden geputzt
	innen	massives Mauerwerk und Leichtbauwände
Decken	KG	Stahlträgerdecke
	EG bis OG	Holzbalkendecke
Dach		Walmdach mit Tonziegeleindeckung, unterseitig verstrichen; auf Wintergarten Walmdach mit Bitumenschweißbahnabdichtung

# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

---

Fußböden	KG	Betonestrich
	EG bis OG	Terrazzo-Belag, Bodenfliesen, Linoleum und PVC-Belag
	DG	Holzdielen
Fenster	KG	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1998)
	EG	Holzkastenfenster mit Einfachverglasung, Holzfenster mit Einfachverglasung und Holzfenster mit Isolierverglasung (1989)
	OG	Holzfenster mit Isolierverglasung (1972), Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	Hauseingang	Zweiflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Oberlicht
	Nebeneingang	Holztür mit Glaseinsatz und Oberlicht
	Dachterrasse	Holztür mit Isolierverglasung
	Kellerausgang	einfache Holztür
	Innentüren	Holzfüllungstüren in Holzcharge tlw. mit Glaseinsatz, vierteilige Holztür als Raumteiler (EG), FH-Tür (Heizungsraum)
Tore	Garage	Metallschwingtor
Treppen	KG/EG	Betontreppe
	EG-DG	Holztreppe mit Zwischenpodest und Holzhandlauf
Heizung		zentrale Gasheizungsanlage (1984), Rippenheizkörper
Warmwasserversorgung		zentral über Heizung (separater Warmwasserspeicher)
Sanitäre Einrichtung	EG	WC und Handwaschbecken auf halber Treppe (einfacher Zustand)
	OG	WC und Handwaschbecken auf halber Treppe (einfacher Zustand)
		Bad mit Dusche, Wanne, Handwaschbecken und WC, halbhoch gefliest, im Duschbereich türhoch (einfacher Zustand)
Elektroinstallation		zentraler Verteilerschrank erneuert, Erneuerung von Absicherungen und Stromkreisläufen, tlw. Altbestand
Besondere Bauteile		2 Dachgauben
		Dachterrasse mit Ummauerung
Anmerkungen		WC-Anlagen auf halber Treppe nur mit Kaltwasserversorgung
		DG: Herrichtung eines Dachbodenabschnittes als Dachkammer, beheizt

## *Bekannte Baumängel, Modernisierungs- und Instandhaltungsstau*

- Kellerfeuchtigkeit
- Putzschäden im KG
- Schadhafte Fußbodenbeläge

# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

---

- Terrazzo-Belag im EG tlw. mit größerer Rissbildung
- Fenster haben tlw. ihre technische Lebensdauer erreicht
- Trittstufen der Holzterrasse tlw. locker
- Ziegelverstrich tlw. beschädigt, dadurch Wassereintritt im OG und DG
- Dachstuhl tlw. mit Schädlingsbefall
- Feuchtigkeit im Schornsteinkopfbereich (Mängel im Dachanschluss)
- Östlicher Schornstein leicht versottet
- Tlw. Außenwandrisse und Außenputzschäden

## Gesamteindruck

Allgemeiner Unterhaltungszustand	ausreichend, in einzelnen Merkmalen mäßig
Grundrissgestaltung	zweckentsprechend, tlw. gefangene Räume im OG
Lichte Höhen	KG ca. 2,0 m; EG ca. 3,0 m; OG ca. 3,0 m; DG ca. 2,5 m bis 5,2m
Energetische Qualität	Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vor (s. Seite 17), das Gebäude hat einen Endenergiebedarf von 424,0 kWh/(m <sup>2</sup> *a).

## Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse	Wasser, Abwasser, Strom, Gas
Wege und Befestigungen	Haus und Garagenzugang ca. 150 m <sup>2</sup> Betonsteinpflaster
Einfriedung	Holzzaun auf massivem Sockel mit Pfeilern und ca. 120 m Maschendrahtzaun
Gartenanlage:	Rasenfläche mit Baum –und Strauchbewuchs

## Kaufgegenstand

Die Immobilie wird zum Verkauf angeboten. Die bis zuletzt vermietete Wohnung im Gebäude steht derzeit leer und wird bis zum Verkauf nicht wieder vermietet. Die Gemeinderäume werden bis zum Verkauf durch die Kirchengemeinde geräumt und ebenfalls mietfrei verkauft.

## Kaufvertrag

Ein abzuschließender notarieller Kaufvertrag enthält die üblichen Gewährleistungsausschlüsse.

Weiterhin wird eine nachbar- und kirchenverträgliche Nutzung vorausgesetzt und insofern auch schuldrechtlich abgesichert. In diesem Sinne ist auch die Errichtung eines gebührenpflichtigen Parkplatzes, einer Gastwirtschaft, Diskothek, Spielhalle, Vergnügungsstätte mit sexuellem Charakter, eines Sexshops und sonstiger Anlagen und Betriebe, die die Nachbarschaft durch Geräusche, Dünste, Rauch oder in anderer Weise belästigen, ausgeschlossen. Dies ist im Falle eines Weiterverkaufes auch an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben. Dem Käufer steht kein Unterlassungsanspruch bei Glockengeläut und kirchlichen Veranstaltungen auf dem Nachbargrundstück zu. Die Sicherung dieser



# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

---

Vereinbarung erfolgt durch Eintragung von Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuches an erster Rangstelle soweit möglich. Der abzuschließende Kaufvertrag wird erst rechtsgültig, wenn die kirchenaufsichtliche Genehmigung des Kirchenkreisvorstandes Harzer Land erteilt wurde.

## Kaufpreis

Das Grundstück mit Gebäuden wird in einer öffentlichen Ausschreibung gegen Höchstgebot angeboten. Wir weisen darauf hin, dass der Verkäufer nicht daran gebunden ist, dem Höchstbietenden den Zuschlag zu gewähren.

Neben dem Kaufpreis sind die üblichen Vertragsnebenkosten durch den Käufer zu tragen (Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuch und Vermessung, etc.).

## Verfahren

Die Verkaufsabsicht wird im Internet, in der überörtlichen Presse und durch Aushang Vorort veröffentlicht. Die Veräußerung wird im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung gegen Höchstgebot durchgeführt. Der Verkäufer ist nicht daran gebunden, dem Höchstbietenden den Zuschlag zu gewähren.

Eine Abgabe des Kaufpreisangebotes erbitten wir **bis zum 30.04.2024 schriftlich im verschlossenen Umschlag** an das Kirchenamt Northeim, Bahnhofstraße 29-30, 37154 Northeim.

Ein Angebot soll neben einem **eindeutig bezifferten Kaufpreis** auch die **Nutzungsabsicht** sowie eine **kurze Eigendarstellung** enthalten.

Bitte schreiben Sie deutlich außen auf den Umschlag: „**Angebot Pfarrgemeindehaus Sebexen**“.

Vielen Dank dafür.

## Besichtigungen

Besichtigungen sind nach vorheriger telefonsicher Absprache mit dem Kirchenvorstand möglich

- Kirchenvorstands-Vorsitzende: Annemarie Macke – 05553-4174

Für weitere Informationen und Rückfragen sowie für Vertragsangelegenheiten steht Ihnen Herr Tobias Otto im Kirchenamt Northeim gerne zur Verfügung:

**Bau- und Liegenschaftsabteilung im Kirchenamt Northeim**

**Tobias Otto**

☎ 05551 9789-801 oder ✉ [Tobias.Otto@evlka.de](mailto:Tobias.Otto@evlka.de)

Internet: [www.kirchenamt-northeim.de](http://www.kirchenamt-northeim.de)

Für die Angaben in diesem Exposé wird keine Gewähr übernommen.

# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

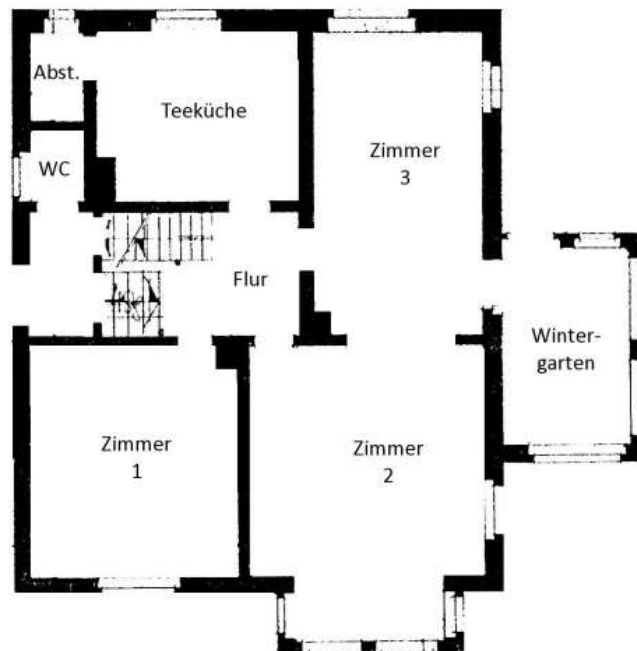
---

## Weitere Fotos und Skizzen

### Kellergeschoss



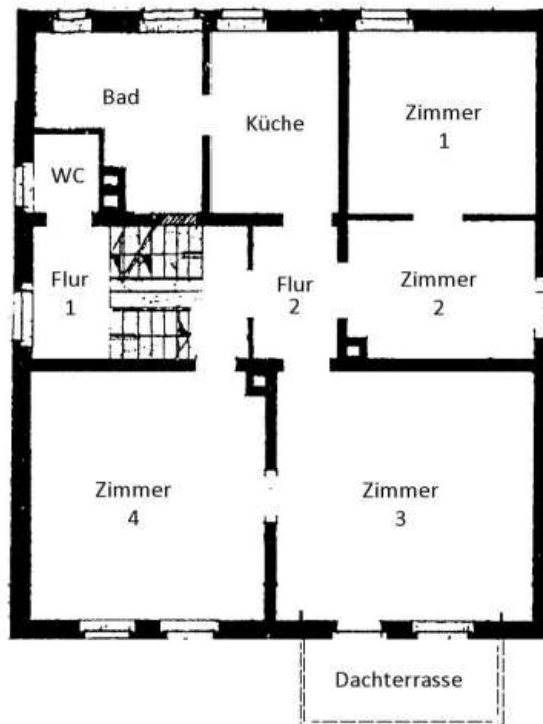
### Erdgeschoss



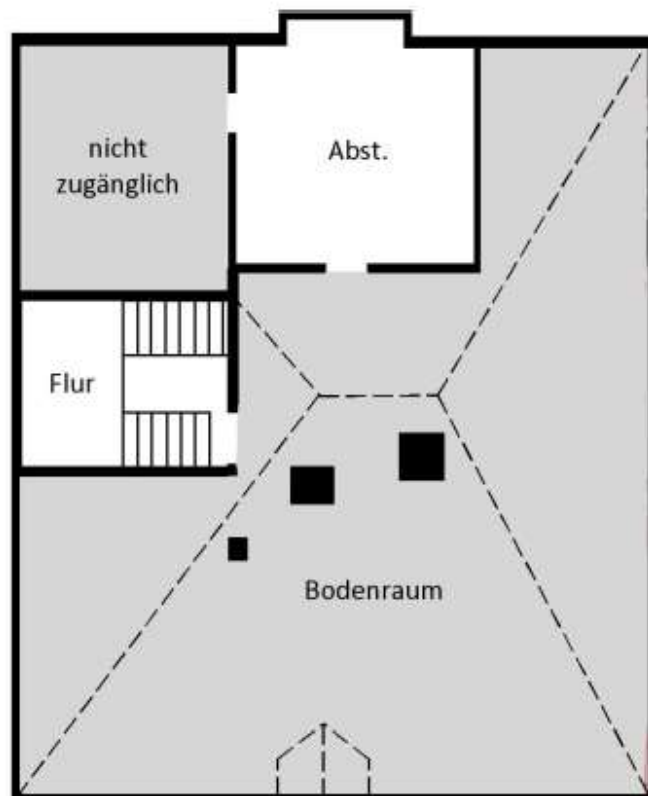
# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

---

## Obergeschoss



## Dachgeschoss



# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

<b>Zusammenstellung der Flächen</b>			
(Maße wurden der Bauzeichnung entnommen)			
	<b>Nutzfläche</b>	<b>Wohnfläche</b>	
<b>Kellergeschoss</b>			
Keller 1	23,8 m <sup>2</sup>		
Keller 2	24,6 m <sup>2</sup>		
Heizung	18,1 m <sup>2</sup>		
Garage	19,8 m <sup>2</sup>		
Flur	4,5 m <sup>2</sup>		
	<b>91,0 m<sup>2</sup></b>	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	
<b>Erdgeschoss</b>			
Zimmer 1	22,1 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	32,3 m <sup>2</sup>		
Zimmer 3	26,6 m <sup>2</sup>		
Teeküche	16,6 m <sup>2</sup>		
Wintergarten	12,0 m <sup>2</sup>		
Flur	6,0 m <sup>2</sup>		
WC	1,9 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	2,4 m <sup>2</sup>		
	<b>119,8 m<sup>2</sup></b>	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	
<b>Obergeschoss</b>			
Zimmer 1		14,8 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2		11,0 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3		27,5 m <sup>2</sup>	
Zimmer 4		22,1 m <sup>2</sup>	
Küche		9,9 m <sup>2</sup>	
Bad		8,2 m <sup>2</sup>	
Flur 2		4,3 m <sup>2</sup>	
Treppenhaus/Flur 1	6,2 m <sup>2</sup>		
WC	1,9 m <sup>2</sup>		
Dachterrasse 25%		1,0 m <sup>2</sup>	
0	<b>8,1 m<sup>2</sup></b>	<b>98,7 m<sup>2</sup></b>	
<b>Dachgeschoss</b>			
Abstellraum	11,7 m <sup>2</sup>		
Flur	3,0 m <sup>2</sup>		
	<b>14,7 m<sup>2</sup></b>	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	<b>220,5 m<sup>2</sup></b>
Die Wohnflächen wurden der Bau-Akte entnommen mit ergänzendem Aufmaß vor Ort.			
Berechnungsgrundlage der wertrelevanten Flächen ist die Wohnflächenverordnung - WoFIV.			



# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

---



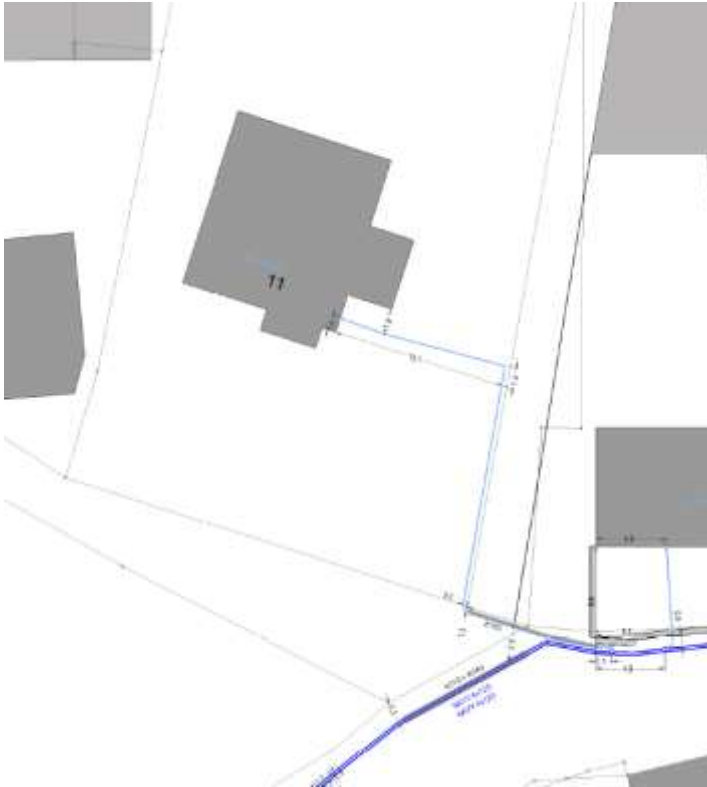
# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

---



# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

## Versorgungsleitungen



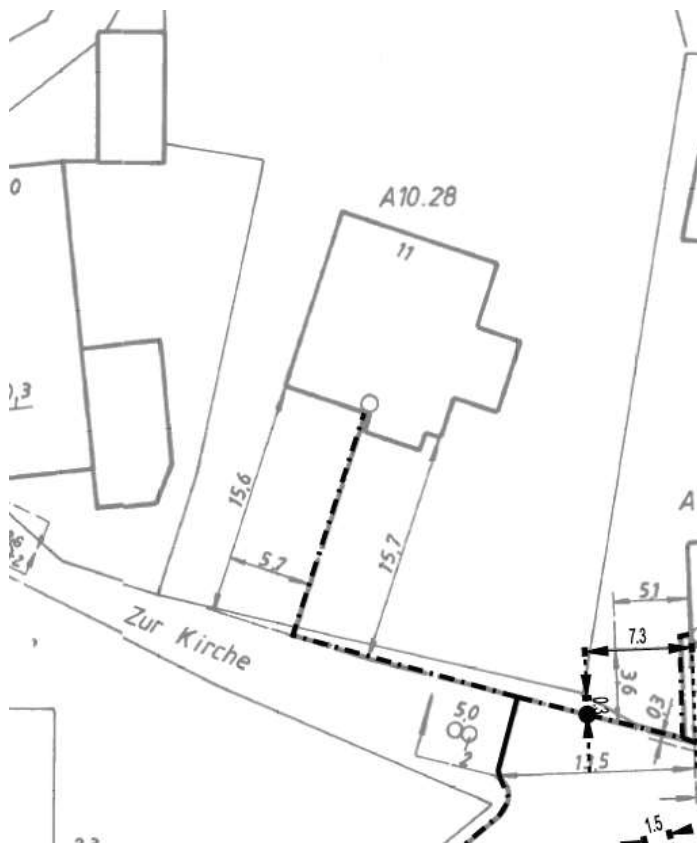
## Stromanschluss



## Gas-Versorgung

# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

---



Telefon-Anschluss



# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

## Energie-Ausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 24.01.2034

Registriernummer: NI-2024-004906893

1

### Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Zur Kirche 11 37589 Kalefeld		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1910		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1984		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	298,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 42 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>4</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>4</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>8</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (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 beigefügt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Kay Heimbödt  
Gebäudeenergieberater HWK  
Lasfelder Straße 10  
37520 Osterode am Harz

Unterschrift des Ausstellers

Harz Energie GmbH & Co. KG  
Lasfelder Str. 10 • 37520 Osterode am Harz  
Tel. 05322/303-0 Fax 05322/503-8103

Ausstellungsdatum 25.01.2024

<sup>1</sup> Datum des ammanentesten GEG: nachherentzliche des ammanentesten Änderungsansatzes zum GEG

# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

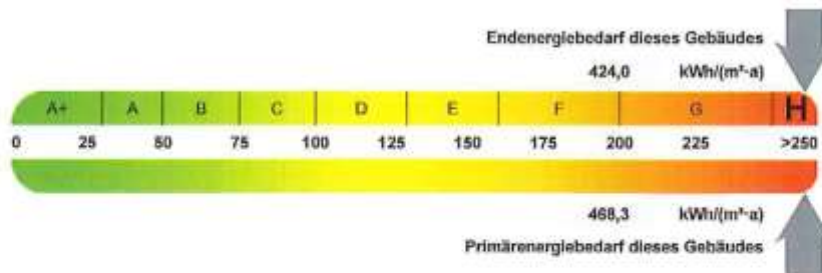
Registriernummer:

NI-2024-004906893

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 102,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 468,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 118,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle <sup>3</sup>

Ist-Wert 1,84 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18550
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

424,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>4</sup>  für Heizung  für Warmwasser

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

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>5</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

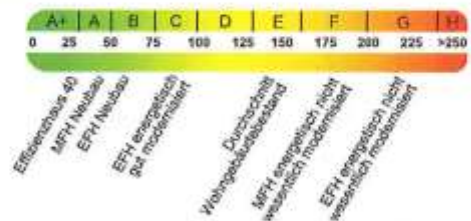
Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>6</sup>	Anteil EE <sup>8</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>8</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
			Summe <sup>8</sup>
			%
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>			
Art der erneuerbaren Energie			Anteil EE <sup>10</sup>
			%
			%
			Summe <sup>8</sup>
			%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 60 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachverwendung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung 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. Die ausgewiesenen Bedarfswerte 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>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf



# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarr-Gemeindehauses der Ev.-luth. Kirchengemeinde Sebexen, Zur Kirche 11, Kalefeld

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2024-004906893

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

#### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung der Obersten Geschosdecke - beim Einhalten der Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nach BEG EM Förderfähig ( $U_{max} = 0,14 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ ) (Stand Januar 2024)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Keller	Dämmung der Kellerdecke von unten - beim Einhalten der Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nach BEG EM Förderfähig ( $U_{max} = 0,25 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ ) (Stand Januar 2024)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Kay Helmboldt, Gebäudeenergieberater HWK  
Lasfelder Straße 10, 37520 Osterode am Harz

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Bei Sanierungsmaßnahmen – insbesondere an der wärmeübertragenden Gebäudehülle – ist stets zu prüfen, ob Maßnahmen zum Feuchteschutz, insb. zur Vermeidung von Tauwasseranfall und Schimmelpilzbildung durch Einhaltung des Mindestluftwechsels und des Mindestwärmeschutzes in Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme, erforderlich sind. Bei Wohngebäuden ist bei allen Maßnahmen auf eine wärmebrückenreduzierte und luftdichte Ausführung zu achten.

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