



Zuhause in Alt-Garbsen

30823 Garbsen
Emma-Schönhoff-Weg 26

Haustyp:	Einfamilienhaus mit Keller und Garage
Grundstück	611 m ²
Wohnfläche:	141 m ²
Baujahr:	1983
Zimmer:	5
Bäder:	2
frei ab:	nach Absprache

Kaufpreis:

460.000 €

Maklerprovision 3,33% (inkl. MwSt.)
Verkäufer trägt den gleichen Anteil

Stefan Adam Immobilienberatung
Louise-Schröder-Str. 13
30974 Wennigsen

T: 05103-925132
M: 0177-2342326
info@moneyman24.de

○ Lage

- Bestlage in Alt- Garbsen an einer Stichstraße (Spielstrasse)
- Naturnahes & Aktives Wohnen
 - Leineaue / Blauer See / Garbsener Schweiz (Wald)
 - Mittellandkanal / Radwege
- Top Anbindungen
 - Autobahn: A2 – 5 min
 - S-Bahn/Bus: fußläufig

○ Objekt

- Massivhaus – erbaut in 1983
- Fußbodenheizung
- neue Bäder im EG und OG
- neue Gas-Brennwerttherme
- neue Fenster
- Wintergarten aus Aluminium mit Verschattung
- elektrische Rollläden
- Vollkeller beheizt mit Aussenzugang
- Garage mit PV-Modulen 1,4KWp

○ Ausstattung

- Überdachter Eingangsbereich
- Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Wintergarten
- 5 Zimmer
- 2 Duschbäder
- Gepflegter Garten mit Gewächshaus

○ Perspektive

- Ideal für Familien – Platz zum Wohnen, Arbeiten und für Gäste
- Wintergarten als zusätzlicher Wohnraum
- Vielseitig nutzbare Kellerräume (Keine Feuchtigkeit)



Frontseite (Luftbild)



Frontseite





Rückseite



Gartenhaus



Eingangsbereich



Garage



Essbereich mit Wintergarten



Wohnen



Wintergarten



Terrasse



Duschbad im OG



Bad und Dusche im EG



Küche



Gäste



Diele im Erdgeschoss



Flur im Obergeschoss



Kind 1



Kind 2



Schlafen



Kellerraum / Hobbyraum



Hauswirtschaftsraum im Keller



Werkstatt



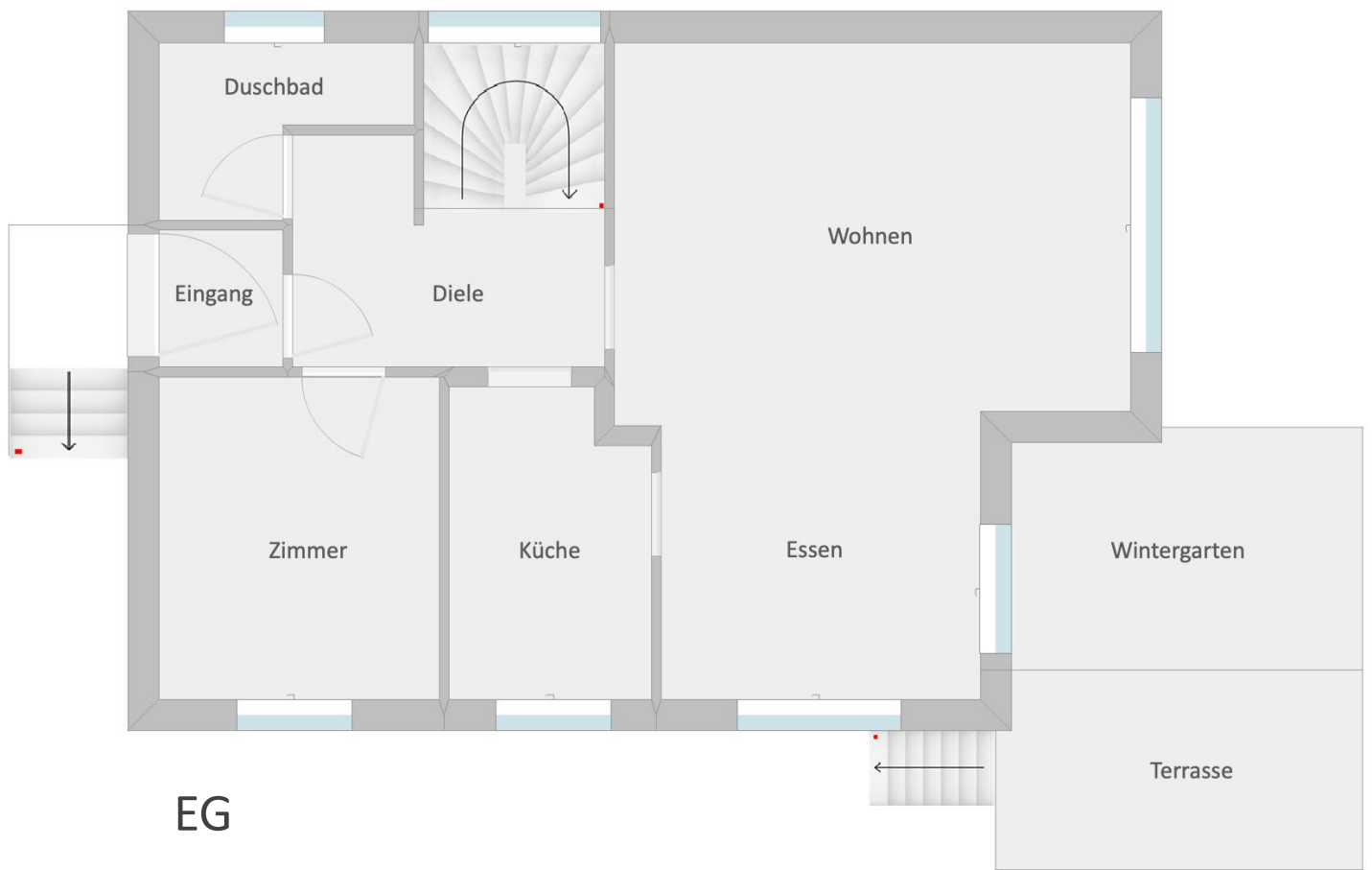
Vorräte

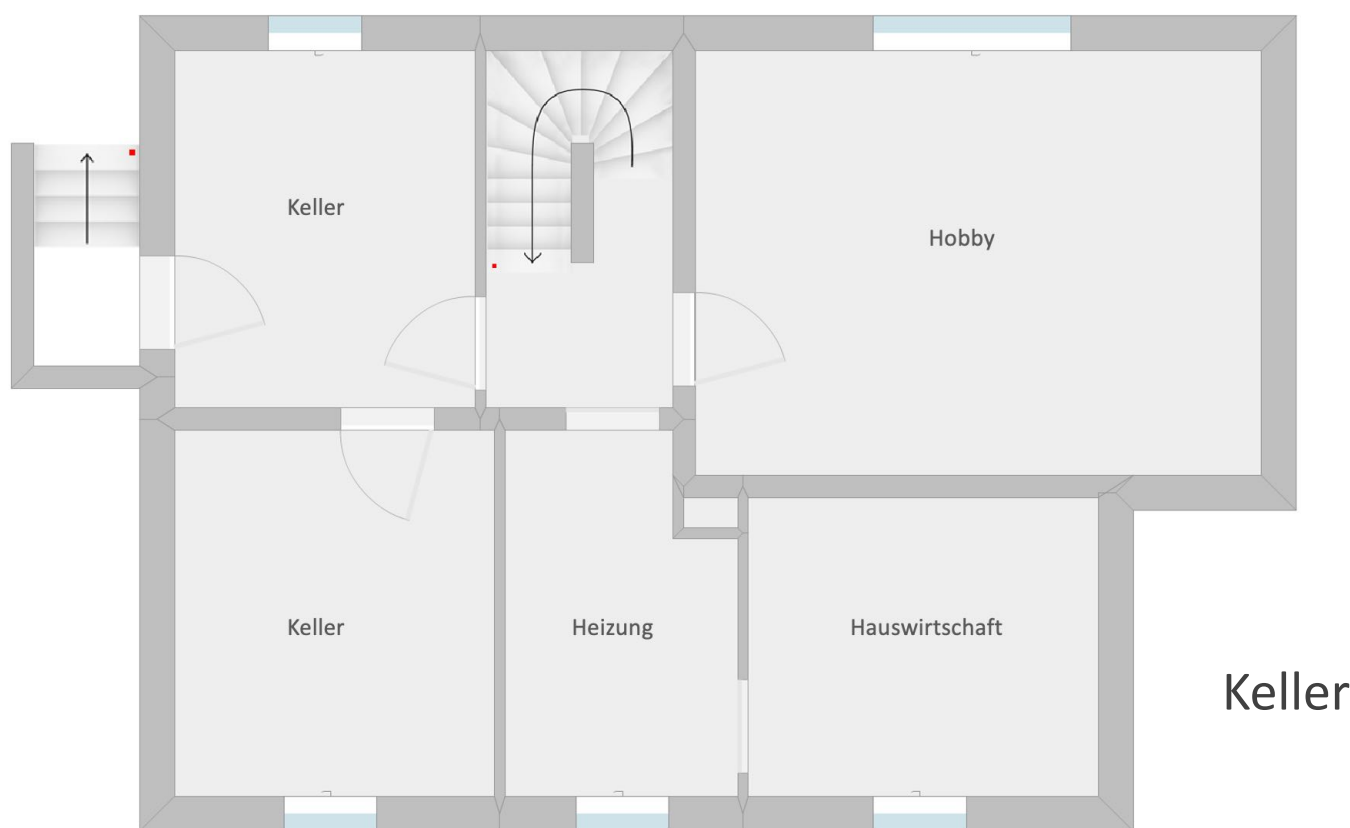


Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher



Hausanschlüsse





Etage	Raum	Wohnfläche [qm]	
EG	Wohnen/Essen	40,27	81,15
EG	Küche	9,44	
EG	Zimmer	15,92	
EG	Eingang	2,47	
EG	Duschbad	5,13	
EG	Diele	7,92	
OG	Kind 1	13,76	55,87
OG	Kind 2	13,06	
OG	Schlafen	15,71	
OG	Bad	6,98	
OG	Abstell	1,00	
OG	Flur	5,36	8,55
EG	Wintergarten (50%)*	5,96	
EG	Terrasse (25%)*	2,59	
	abzgl. 3% Putz	-4,11	-4,11
Fläche (gesamt)			141,45
*: () % der Grundfläche werden zur Wohnfläche gezählt			

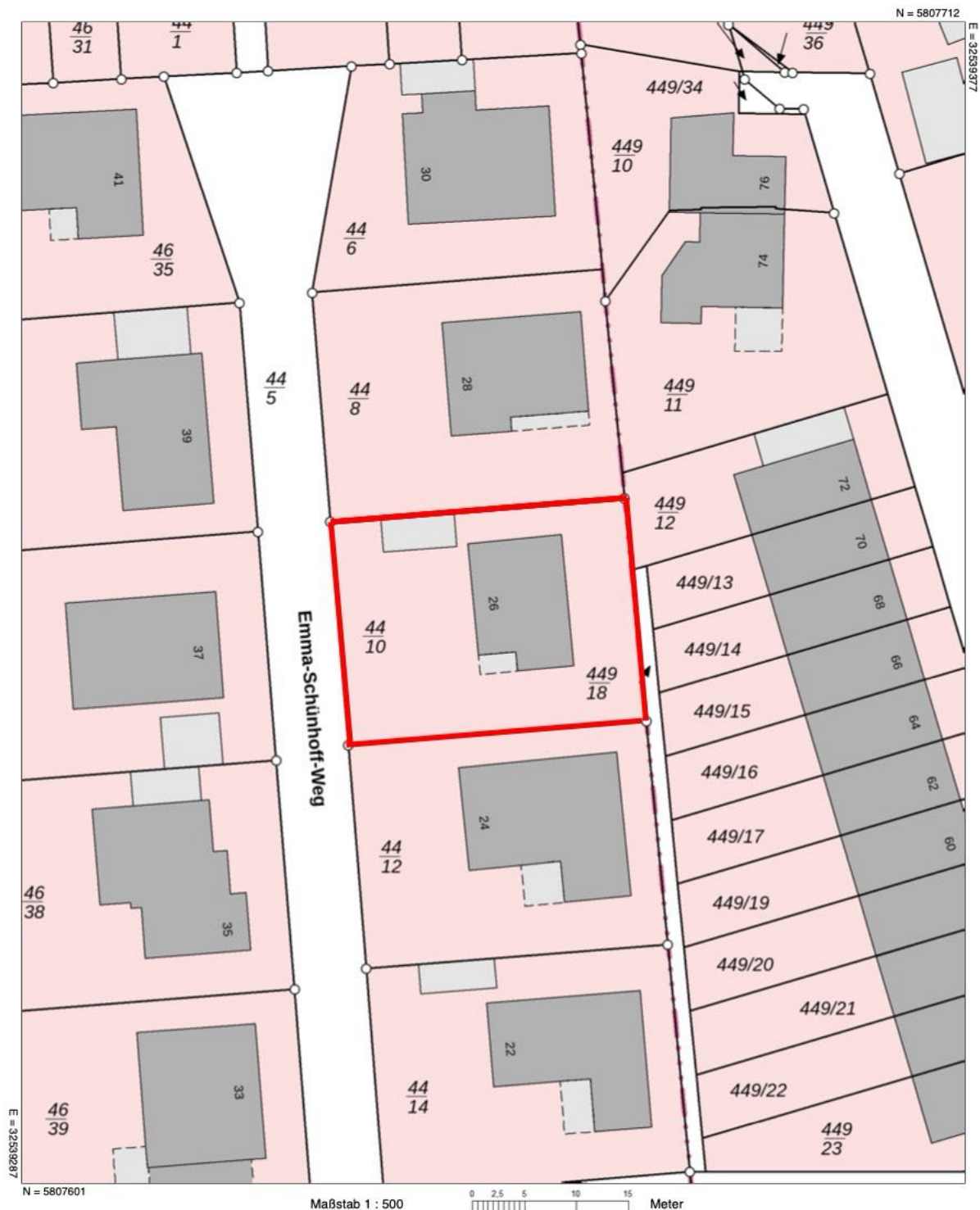


Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Garbsen, Stadt
Gemarkung: Garbsen
Flur: 6 Flurstück: 44 / 10

Liegenschaftsgrafik 1:500

Erstellt am: 26.09.2026



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Hannover - Stand: 25.09.2026
Postfach 51 04 50
30634 Hannover

Bereitgestellt durch:



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen: 20260926_136465

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 16.10.2023

Registriernummer: NI-2026-006659205

1

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Emma-Schünhoff-Weg 26, 30823 Garbsen		
Gebäudetitel ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1983		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2025		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	236 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas / Flüssiggas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas / Flüssiggas		
Erneuerbare Energien ³	Art: Photovoltaik	Verwendung: Stromerzeugung	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☒ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig)		



☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energieausweisberaters erstellt. Die Berechnungen sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind frei zugänglich.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweisberaters erstellt. Die Auswertungen sind auf **Seite 3** dargestellt.

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität

**ENERGIE
AUSWEIS** **48** **Energieausweis48 GmbH**
Dipl.-Ing. Architekt (AKBW) Hans J. Brode
Holweider Straße 2a
51065 Köln

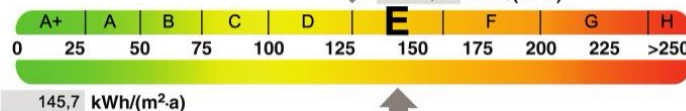
1 Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderung
2 nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
3 Mehrfachangaben möglich
4 bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
5 Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 16.10.2023

Registriernummer: NI-2026-006659205

2

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
130,22 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{T-}
Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 130,22 kWh/(m²·a)

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

Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:			
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ¹ :	Anteil EE ² der Einzelanlage:	Anteil EE ³ aller Anlagen ¹ :

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

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁸

[illegible]

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Der Verkauf des Objektes erfolgt als qualifizierter Alleinauftrag ausschließlich durch:

Stefan Adam Immobilienberatung
Louise-Schröder-Str. 13
30974 Wennigsen
www.moneyman24.de

T: 05103-925132
M: 0177-2342326
info@moneyman24.de

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Eigentümer. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten. Eine direkte Kontaktaufnahme mit den Eigentümer ist nicht erwünscht.

Es wird jeweils eine Maklerprovision in Höhe von 3,33% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises für den Käufer und für den Verkäufer bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

WIDERRUFSBELEHRUNG

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Stefan Adam Immobilienberatung
Louise-Schröder-Str. 13
30974 Wennigsen
Telefon: 05103-925132
info@moneyman24.de

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, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags 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 Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen 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 Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An:
Stefan Adam Immobilienberatung
Louise-Schröder-Str. 13
30974 Wennigsen
Telefon: 05103-925132
info@moneyman24.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der Immobilie in 30823 Garbsen / Emma-Schönhoff-Weg 26

Erhalten am (*)
Name des/der Verbraucher(s)
Anschrift des/der Verbraucher(s)
Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
Datum

_____ (*) Unzutreffendes streichen.