EXPOSÉ

Historisches Lebensgefühl trifft Pferdeliebe

Exklusiver Dreiseitenhof an der Lenne

400 m² Wohnen mit eigener Reithalle







freytag immobilien

Land & Forst exklusiv


EXPOSÉ
freytag immobilien
Land & Forst exklusiv





Rund um Eschershausen zeigt sich das Weserbergland von seiner stillen, ursprünglichen Seite. Bewaldete Höhenzüge rahmen das Tal, Felder ziehen sich über das sanft bewegte Land, und im Norden erhebt sich der lang gestreckte Ith mit seinen alten Buchenwäldern, hellen Kalkfelsen und verborgenen Klippen. Zu seinen Füßen liegen kleine Ortschaften, Wiesen und fruchtbare Ackerflächen. Mittendurch sucht sich die Lenne ihren Weg durch die Landschaft. Scharfoldendorf schließt unmittelbar an Eschershausen an und bewahrt dennoch jenen dörflichen Charakter, der das Leben auf dem Land so angenehm macht.

Hier liegen Natur und Alltag erstaunlich nah beieinander – und zwischen bewaldeten Höhen, Flusslauf und weitem Himmel entsteht eine Form von Landlust, die nicht von Abgeschiedenheit lebt, sondern von Raum, Ruhe und der Freiheit, das eigene Leben größer zu denken.





Ein Hof wie ein kleines Reich

Unmittelbar am Lauf der Lenne öffnet sich ein historisches Ensemble, das schon durch seine Anlage von einem Leben erzählt, in dem Wohnen, Arbeiten und Tierhaltung seit jeher zusammengehörten. Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude formen den Dreiseitenhof zu einer geschützten Welt für sich. Hinter den Mauern liegt ein blickgeschützter Garten, während Stallungen, Scheune, Remise und überdachte Abstellflächen von der praktischen Vergangenheit der Hofstelle erzählen. Über allem aber steht das außergewöhnliche Versprechen dieses Ortes: eine eigene Reithalle, nur wenige Schritte vom Wohnhaus und den Pferdeboxen entfernt. So begegnen sich hier zwei Lebenswelten, die nur selten in solcher Selbstverständlichkeit zusammenfinden – rund 400 m² Wohnraum für Familie, Freunde und neue Gemeinschaftsmodelle sowie ein vollständig gewachsenes Umfeld für Menschen, deren Alltag ohne Pferde kaum vorstellbar wäre.





400 m² Wohnraum – drei Wohnungen,

viele Lebensentwürfe…

Hinter der historischen Fassade eröffnet das Wohnhaus mit rund 400 m² Wohnfläche eine außergewöhnliche Vielfalt. Zwei separate Hauseingänge erschließen unterschiedliche Gebäudetrakte und schaffen die Voraussetzungen für bis zu drei eigenständig nutzbaren Wohnungen. So kann der Hof mehreren Generationen ein gemeinsames Zuhause geben, von befreundeten Familien bewohnt oder teilweise vermietet werden – mit genügend Nähe für ein Miteinander und zugleich mit den notwendigen Rückzugsräumen für jeden Einzelnen. Die Kernsanierung im Jahr 1992 verband die historische Substanz mit einem zeitgemäßen Wohnkomfort. Spätere Modernisierungen führten diese Entwicklung fort.







Die Erdgeschosswohnung

am ehemaligen Haupteingang

Durch die dunkelgrüne, im Jahr 2020 erneuerte Haustür betritt man zunächst eine helle Diele, die beide Wohnungen dieses Hausteils erschließt. Ein sichtbar bewahrter historischer Inschriftenbalken mit kunstvoll in das Holz gearbeiteten Buchstaben erinnert hier an die lange Geschichte des Hofes. Gleich daneben führt die offene Holztreppe hinauf zur separaten Wohnung im Obergeschoss. Die Erdgeschosswohnung selbst umfasst drei Zimmer, eine eigene Küche und ein modernes Duschbad. Helle Böden in Holzoptik verbinden die Räume miteinander. Türen, Zargen und einzelne Wandflächen aus warmem Holz geben ihnen einen wohnlichen, angenehm ländlichen Charakter. Die Zimmer lassen sich flexibel zum Wohnen, Schlafen, Arbeiten oder für Gäste einrichten. Praktische Nebenräume für Waschmaschine und Trockner sowie die Technik der Photovoltaikanlage ergänzen das Raumangebot. Da das Wohnhaus nicht unterkellert ist, übernehmen diese Flächen zugleich wichtige Aufgaben für Hauswirtschaft, Technik und Aufbewahrung.

Besonders zeitgemäß präsentiert sich das Badezimmer. Weiße Wandflächen, geradlinige Fliesen und ein ruhiger grauer Boden schaffen ein helles, klares Erscheinungsbild. Die großzügige, bodengleich angelegte Dusche wird lediglich durch eine transparente Glaswand vom Raum getrennt. Hinzu kommen ein wandhängendes WC, ein breiter Waschtisch, ein beleuchteter Spiegelschrank und ein Handtuchheizkörper. So erhält die Erdgeschosswohnung ein Bad, das modern und hochwertig wirkt, ohne den zurückhaltenden Charakter des historischen Hauses zu überdecken.







Die Obergeschosswohnung

am ehemaligen Haupteingang

Über die offene Holztreppe gelangt man in die zweite Wohnung dieses Hausteils. Zwei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein Flur und ein Badezimmer bilden hier einen eigenständig nutzbaren Wohnbereich. Helle Böden in Holzoptik und großflächig mit Holz verkleidete Decken verleihen den Räumen Wärme und einen angenehm ländlichen Charakter. Der größere Wohnraum bietet genügend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und wird durch einen eigenen Kaminofen ergänzt. An kühlen Tagen entsteht damit genau jene behagliche Wärme, die man sich in einem historischen Hofhaus wünscht. Das zweite Zimmer lässt sich flexibel zum Schlafen, Arbeiten oder für Gäste nutzen.

Die geräumige Küche ist mit einem pflegeleichten Fliesenboden ausgestattet und verfügt bereits über die notwendigen Anschlüsse für eine neue Einbauküche. Ihre Größe lässt auch Platz für einen Esstisch und damit für einen weiteren Mittelpunkt des täglichen Lebens. Im Badezimmer setzen blaue Wandfliesen einen lebendigen Akzent. Eine Badewanne mit Duschabtrennung, WC, Waschtisch, Spiegelschrank und zusätzliche Schränke vervollständigen die Ausstattung. So entsteht im Obergeschoss eine kompakte Wohnung mit allem, was für ein eigenständiges Leben benötigt wird.







Die Hauptwohnung – großes Landleben über zwei Etagen

Die Hauptwohnung besitzt einen eigenen, seitlich gelegenen Hauseingang und fühlt sich dadurch beinahe wie ein Haus im Haus an. Hinter der weißen Haustür beginnt eine großzügige Diele mit warmen Bodenfliesen und einer offen gearbeiteten Holztreppe. An den Wänden begleitet eine stattliche Sammlung von Geweihen den Weg nach oben. So wird gleich beim Eintreten verraten, dass dieses Zuhause tief im Landleben verwurzelt ist. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem der zentrale Heizraum. Die eigentlichen Wohnräume beginnen eine Etage höher und halten sich mit ihren Dimensionen wahrlich nicht zurück.







Das Obergeschoss – ein Wohnraum, der Größe zeigen darf

Oben angekommen, öffnet sich eine Wohnlandschaft, die eher an die große Stube eines Landhauses als an ein gewöhnliches Wohnzimmer erinnert. Hier darf ein Sofa ausladend sein, der Esstisch viele Gäste empfangen und zwischen beidem trotzdem noch reichlich Luft bleiben. Terrakottafarbene Bodenfliesen ziehen sich durch die weitläufigen Bereiche und geben dem Ganzen eine angenehm geerdete Wärme. Darüber spannt sich eine eindrucksvolle Holzdecke über nahezu die gesamte Fläche. Sichtbare Pfosten und breite Durchgänge gliedern den Raum, ohne seine Offenheit zu unterbrechen. Mehrere große Fenster bringen Licht herein und öffnen den Blick in den Hof und ins Grüne.

Der mächtige Kaminofen bildet einen natürlichen Mittelpunkt. Er steht nicht irgendwo am Rand, sondern gehört sichtbar zum Leben dieses Raumes. An Winterabenden sammelt sich hier die Familie, während an der langen Tafel nebenan gegessen, geredet und vielleicht noch eine zweite Flasche Wein geöffnet wird. Wohnen und Essen gehen beinahe selbstverständlich ineinander über. Gerade diese Großzügigkeit macht den besonderen Reiz der Etage aus. Nichts wirkt kleinteilig oder gedrängt. Dieser Raum kann Alltag, Familienfeste und lange Abende mit Freunden gleichermaßen tragen.







Eine Küche, die zum Haus passt

Vom Essbereich führt eine breite Holzschiebetür in die Küche. Sie kann den Raum bei Bedarf ruhig abschließen oder weit geöffnet bleiben, wenn Kochen und Zusammensein ineinander übergehen sollen. Die Küche selbst ist großzügig und vollständig mit warmen Holzfronten eingerichtet. Lange Arbeitsflächen, zahlreiche Schränke, beleuchtete Arbeitsbereiche und die integrierten Geräte schaffen Platz für mehr als den schnellen Kaffee am Morgen. Selbst mehrere Köche dürften sich hier kaum in die Quere kommen.







Ein Badezimmer fast wie ein eigener Raum

Auch das Badezimmer folgt den großzügigen Maßstäben dieser Wohnung. Eine Eckbadewanne und eine separate Dusche lassen die Wahl zwischen einem schnellen Start in den Tag und einem langen Bad am Abend. Hinzu kommen ein großer Waschtisch, ein WC und ein Bidet. Helle Fliesen halten den Raum freundlich, während die warme Holzdecke ihm jene Behaglichkeit gibt, die man in einem Bad dieser Größe nicht unbedingt erwarten würde. Eine Fußbodenheizung sorgt zusätzlich für Komfort. Von hier aus führt der Flur zurück zur Treppe, die weiter hinauf in das Dachgeschoss und damit in den privaten Rückzugsbereich der Hauptwohnung führt.





Das Dachgeschoss der

Hauptwohnung – Rückzug bis unter die Dachspitze

Die offene Holztreppe führt hinauf auf eine helle Galerie, von der sich drei Zimmer und ein eigenes Duschbad erschließen. Zwei große Fenster, das gedrechselte Treppengeländer und die von Balken gegliederte Holzdecke verleihen diesem Bereich viel Wohnlichkeit. Das großzügige Schlafzimmer nutzt den Platz unter den Dachflächen mit einer langen Schrankfront und weiteren maßgefertigten Einbauten hervorragend aus. Ein weiteres geräumiges Zimmer bietet mit zwei Fenstern, warmer Holzdecke und einem kräftigen Holzpfosten viel Spielraum zum Wohnen, Arbeiten oder für Gäste.

Das wohl charmanteste Kapitel wartet jedoch ein paar Schritte weiter. Über breite Holzstufen erreicht man einen besonderen Raum direkt unter dem hohen Dachfirst. Die steil aufeinander zulaufenden Dachflächen öffnen sich weit nach oben, während ein dunkler alter Holzbalken quer durch den Raum verläuft und ihm eine fast urige Atmosphäre gibt. Ein eigener Kaminofen macht diesen Rückzugsort noch behaglicher. Es ist ein kleines Reich für sich, wie geschaffen für lange Lesestunden, Musik, kreative Ideen oder einfach für einen stillen Abend am Feuer. Kein gewöhnliches Dachzimmer, sondern ein Platz, den man vermutlich schon beim ersten Rundgang nicht mehr vergisst.

Vervollständigt wird die obere Ebene durch ein hell gefliestes Duschbad mit Eckdusche, Waschbecken, WC und Fenster. Die Holzdecke nimmt auch hier den wohnlichen Charakter des Dachgeschosses auf und setzt einen warmen Kontrast zu den weißen Fliesen.



Ein Garten mit dem Fluss als Nachbarn

Auf der geschützten Rückseite des Wohnhauses öffnet sich ein Garten, den man von außen kaum vermuten würde. Eingebettet in das rückwärtige Gebäudedreieck liegt er blickgeschützt und angenehm windstill. Blumen, Stauden und Gehölze rahmen die Rasenfläche ein und schaffen einen privaten Platz zum Entspannen und Zusammensitzen. Ein großer Grill und eine Feuerstelle laden zu langen Sommerabenden ein. Unmittelbar dahinter verläuft die Lenne und gibt diesem grünen Winkel seine besondere Atmosphäre. Das Wasser, die alten Bäume und die umgebenden Gebäude lassen einen Rückzugsort entstehen, der ganz für sich zu sein scheint. Ein Garten nicht zum Vorzeigen, sondern zum Bleiben.







Stall und Scheune – Pferde

mitten im Hofleben

In die massive ehemalige Scheune wurde ein Stalltrakt mit fünf Pferdeboxen und einer zusätzlichen Ponybox integriert. Kräftige Holzfronten, breite Zugänge und der praktische Stallbereich vermitteln eine angenehm bodenständige Atmosphäre. Alles ist auf kurze Wege ausgerichtet. Wohnhaus, Stall, Hof und Reithalle liegen dicht beieinander und bilden eine funktionierende Einheit. So lassen sich Füttern, Versorgen und der tägliche Blick nach den Tieren ganz selbstverständlich in den Tagesablauf einfügen. Die Pferde stehen hier nicht irgendwo am Rand. Sie gehören sichtbar und spürbar zum Leben auf dem Hof.





Die eigene Reithalle – wenn Träume ein Dach bekommen

Das große Ausrufezeichen dieses Anwesens ist die unmittelbar am Hof gelegene Reithalle. Schon beim Öffnen des großen Tores beeindruckt die lange, stützenfreie Reitfläche. Eine umlaufende Holzaufkantung fasst den Hallenboden ein, während die seitlichen Lichtbänder viel natürliches Licht hereinholen. Die geschlossene Konstruktion ermöglicht Bewegung und Training unabhängig von Regen, Wind oder früher Dunkelheit. Gerade in den Wintermonaten wird deutlich, welchen Unterschied eine eigene Halle im Alltag mit Pferden macht.

Und vielleicht liegt genau darin der größte Luxus dieses Hofes. Nicht erst verladen, keine langen Wege fahren und nicht auf freie Hallenzeiten warten. Pferd holen, aufsitzen, losreiten. Näher kann man seinem Traum kaum kommen.





Viel Platz für alles, was ein Hof braucht

Zu einem funktionierenden Hof gehören nicht nur Wohnräume, Stall und Reithalle. Auch Fahrzeuge, Anhänger, Maschinen, Futter und Arbeitsmaterial wollen untergebracht sein. Dafür stehen ein großer überdachter Schuppen sowie eine geräumige Remise zur Verfügung. Hier finden Pferdeanhänger, kleinere Traktoren, Hoftechnik, Pkw oder auch ein Wohnmobil einen geschützten Platz. Weitere Arbeits- und Lagerflächen schaffen Raum für Werkbank, Reparaturen und die vielen Dinge, die im Hofalltag schnell zur Hand sein müssen. Hinzu kommt der weitläufige Dachboden der Wirtschaftsgebäude, auf dem sich auch größere Materialbestände trocken lagern lassen. Wer einen Hof kennt, weiß: Platz kann man nie genug haben.





Brunnen, Wiese und ein seltenes Holzrecht

Zwischen dem Wohn- und Stallgebäude und der Reithalle befindet sich ein funktionsfähiger Brunnen. Er stellt eine zusätzliche Wasserquelle unmittelbar auf dem Hof bereit und kann besonders bei der Pflege der Außenflächen oder des Hallenbodens von praktischem Wert sein. Wenige hundert Meter vom Anwesen entfernt liegt außerdem eine rund 17.108 m² große Grünlandfläche, die sich als Sommerweide oder zur Heugewinnung anbietet. Für die neuen Eigentümer ist auf Wunsch ein unentgeltliches Nutzungsrecht für bis zu 30 Jahre vorgesehen. Ergänzend soll ein Vorkaufsrecht für diese Fläche vereinbart werden.

Eine echte Besonderheit ist zudem das mit der Hofstelle verbundene Recht auf die jährliche entgeltliche Lieferung von 11,6 Kubikmetern Brennholz aus dem Gemeindewald. Gerade in Verbindung mit den drei Kaminöfen ist dieses überlieferte Recht weit mehr als eine historische Kuriosität. Es ist ein Vorteil, den man heute nur noch äußerst selten findet.





Historische Substanz trifft durchdachte Technik

Die Wärmeversorgung des Wohnhauses übernimmt eine Viessmann-Ölzentralheizung aus dem Jahr 1992. Die Warmwasserbereitung für Küchen und Bäder wird durch eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt. Hinzu kommt eine 2014 in Betrieb genommene Photovoltaikanlage, die auf einem der großen Dächer des Ensembles installiert ist. Drei Kaminöfen sorgen in den Wohnungen für zusätzliche Wärme und jene besondere Atmosphäre, die zu einem historischen Hof einfach dazugehört. Insgesamt sind drei Schornsteine vorhanden, von denen zwei aktiv genutzt werden.

Eine wichtige Modernisierung erfolgte im Jahr 2020. Sämtliche Fenster des Wohnhauses wurden durch weiße Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Im selben Jahr kamen auch die beiden Haustüren neu hinzu. Die Dacheindeckungen der Gebäude stammen nach Angaben der Eigentümer etwa aus dem Jahr 1975. Dieser Hof zeigt sein Alter – und darf es auch. Die Gegenwart hat er trotzdem nicht verschlafen.





Ein Hof für viele

Lebensentwürfe

Dieses Anwesen schreibt seinen neuen Eigentümern nicht vor, wie sie leben sollen. Es gibt ihnen den Raum, ihren eigenen Entwurf zu verwirklichen. Die drei Wohneinheiten ermöglichen das Zusammenleben mehrerer Generationen ebenso wie ein gemeinsames Hofprojekt mit befreundeten Menschen. Gleichzeitig bietet die umfangreiche Reitanlage hervorragende Voraussetzungen für die private Pferdehaltung.

Auch weiterführende Konzepte sind vorstellbar. Ein kleiner Einstellbetrieb, eine Station für Wanderreiter oder Ferien auf dem Bauernhof mit dem eigenen Pferd könnten das Potenzial des Ensembles ergänzen. Entsprechende gewerbliche oder touristische Nutzungen setzen selbstverständlich die erforderlichen behördlichen Genehmigungen voraus. Sicher ist jedoch schon jetzt: Wer diesen Hof übernimmt, erwirbt nicht einfach nur viel Fläche. Er gewinnt einen Ort, an dem Wohnen, Natur und Pferdehaltung zu einem eigenen Lebensgefühl zusammenfinden.





Scharfoldendorf – Landluft

ohne Abgeschiedenheit

Scharfoldendorf gehört zur Stadt Eschershausen (ca. 3.000 Einwohner) im Landkreis Holzminden und liegt eingebettet in die abwechslungsreiche Landschaft des Weserberglands. Fachwerkhäuser, Felder, Wiesen und der Lauf der Lenne prägen die ländliche Umgebung. Das Anwesen selbst verbindet diese naturnahe Atmosphäre mit der Nähe zum Eschershäuser Ortskern. Hier lebt man ruhig und mit viel Raum, ohne für jede Besorgung weite Wege in Kauf nehmen zu müssen.

In Eschershausen stehen mit einem EDEKA-Markt und einem nahkauf zwei Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Eine Apotheke und weitere örtliche Dienstleistungsangebote ergänzen die Versorgung. Für den Nachwuchs gibt es den Kindergarten und die Krippe „Die wilden Raben". Die Grundschule Eschershausen und die Haupt- und Realschule sind im Wilhelm-Raabe-Schulzentrum vor Ort angesiedelt. Weitere Einkaufs-, Bildungs- und Versorgungsangebote finden sich in Stadtoldendorf und der Kreisstadt Holzminden.

Über die Bundesstraßen B 64 und B 240 ist Eschershausen an die umliegenden Städte und die Region angebunden. Gleichzeitig beginnt die Natur praktisch vor der Haustür. Das Weserbergland mit seinen bewaldeten Höhenzügen, stillen Tälern sowie zahlreichen Wander- und Reitwegen bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Wer das Leben auf dem Land sucht, aber nicht abgeschieden wohnen möchte, findet hier eine bemerkenswert angenehme Balance.

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

DOP mit Liegenschaftsgrafik

Maßstab 1 : 2000 Erstellt am: 29.07.2026

Gemarkung Scharfoldendorf Bildflug 2025

543908 5754325



543542 5753833

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Northeim

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.

© 2026 LGLN

Die gute Lage

freytag immobilien
Land & Forst exklusiv

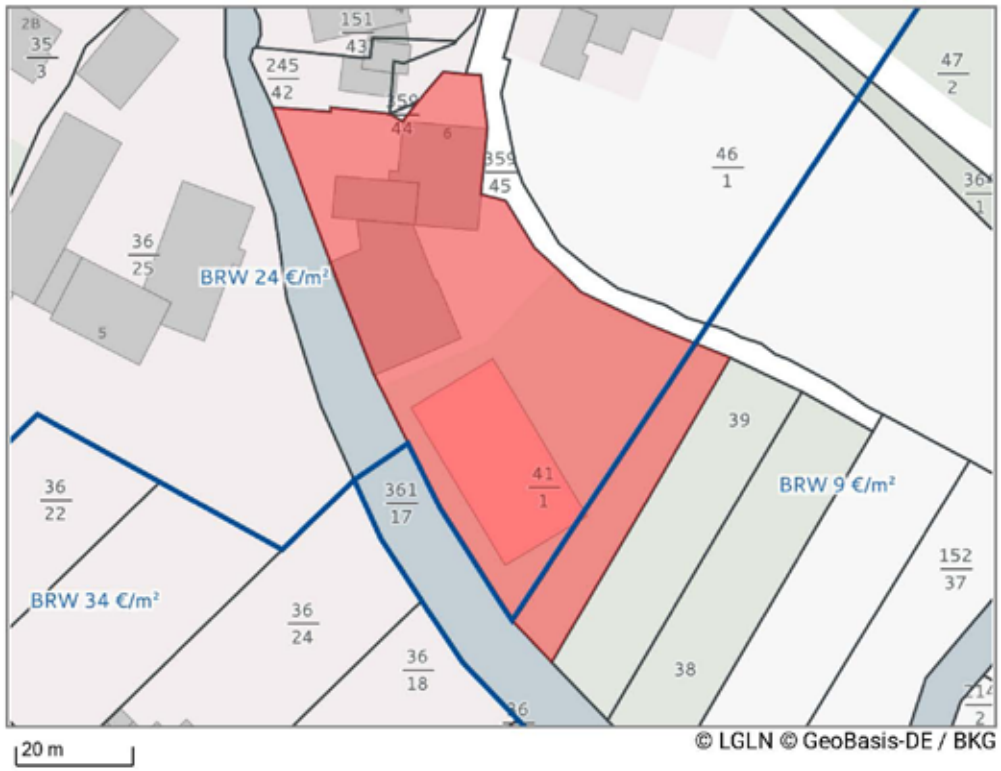
Landesamt für Steuern
Niedersachsen

Auszug aus dem Grundsteuer-Viewer

(Erstellt am 20.07.2026)

Lagebezeichnung zum Stichtag: Gemeinde Eschershausen, Stadt (Eschershausen)
Auf der Insel 6

Hauptfeststellungszeitpunkt: 31.12.2021
Stichtag der Katasterangaben: 01.01.2022



Die gute Lage

freytag immobilien
Land & Forst exklusiv

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Eschershausen, Stadt
Gemarkung: Scharfoldendorf
Flur: 1 Flurstück: 41/1

Liegenschaftskarte 1:2000

Standardpräsentation

Erstellt am 28.07.2026
Aktualität der Daten



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim -
Bahnhofstraße 15
37154 Northeim

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Göttingen -
Danziger Str. 40
37083 Göttingen
Zeichen: 055-A-539/2026

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.

Die gute Lage

Die Fakten.

Gegenstand unseres Kaufangebotes ist das Anwesen Auf der Insel 6 in 37632 Scharfoldendorf

Eigentümer	Martina Tacke, Auf der Insel 6 in 37632 Scharfoldendorf
Grundstück	3.502 m² in Eigentum, voll erschlossen mit Option 17.108 m² Grünland, unentgeltliches Nutzungsrecht bis zu 30 Jahre und Vorkaufsrecht
Baujahr	1770, Kernsanierung 1992
Wohnfläche	Ca. 402 m²
Kaufpreis	650.000,00 €uro
Maklerprovision	Anteilig vom Käufer und Verkäufer jeweils 3,57% inkl. USt.
Besitzübergang	Zeitnah nach Absprache mit Kaufpreiszahlung

Alle Angaben erfolgen aufgrund einer Mitteilung der Eigentümer. Insbesondere die Angaben über das Baujahr sind durch eigene Nachforschungen oder eine Einsicht in die Bauakte nicht überprüft worden.

Ein Betreten des Grundstückes ohne vorherige Terminabsprachen ist seitens der Verkäufer explizit unerwünscht.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1]

Gültig bis: 1

Gebäude

Gebäudetyp		
Adresse		
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude [3]		
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]		
Anzahl Wohnung		
Gebäudenutzfläche (A_N)	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter 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 4)**.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

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

Datenerhebung erfolgte durch: ☐ Eigentümer ☐ Aussteller

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

Datum

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger 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 Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

MUSTER

Der Energieausweis.

Der Energieausweis ist ein Dokument, das Daten zur Energieeffizienz und zu den anfallenden Energiekosten eines Gebäudes liefern soll. So soll er einen Vergleich zwischen Immobilien ermöglichen, den Miet- oder Kaufinteressenten in ihre Miet- oder Kaufentscheidung einfließen lassen können. Bei Vermietung oder Verkauf muss der Energieausweis potenziellen Mietern oder Käufern spätestens bei der Besichtigung unaufgefordert vorgel

egt und nach Vertragsschluss übergeben werden.

Der Energieausweis für dieses Wohnhaus vom 18.05.2026 ist gültig bis 17.05.2036 und weist folgende Daten auf:

Ausweisart	Bedarfsausweis
Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude
Adresse	Auf der Insel 6, 37632 Scharfoldendorf
Baujahr Gebäude	1750, 2018 saniert
Baujahr Wärmeerzeuger	1992
Anzahl Wohnungen	2
Gebäudenutzfläche	301 m²
Wesentlicher Energieträger Heizung und Warmwasser	Heizöl EL
Endenergiebedarf	125,8 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf	138,4 kWh/(m²·a)

Die Fakten.
Wichtige Hinweise

• Bei Bestandsimmobilien müssen ältere Bauzeichnungen und -beschreibungen nicht unbedingt mit den heutigen Gegebenheiten übereinstimmen. Der Verkauf dieser gebrauchten Immobilie erfolgt, wie sie heute steht und liegt.

• Haftungsausschluss: Alle Angaben zu diesem Angebot erfolgen aufgrund von Mitteilungen des Eigentümers. Sie wurden von uns nicht überprüft, insbesondere die Angaben zu Flächen, Rauminhalten und den baulichen Zustand/Mängel. Insofern sicher wir keine Eigenschaften zu.

• Wir machen schon jetzt deutlich, dass wir bei erfolgreicher Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit dem Käufer die in diesem Angebot ausgewiesene Maklerprovision berechnen.

• In diesem Exposee abgebildete Einrichtungsgegenstände / Fahrzeuge / Tiere sind nicht Gegenstand des Angebotes, sofern nicht explizit etwas anderes beschrieben ist.

• Beim Kauf von Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes/ eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können. Wir als Makler sind nicht verpflichtet, die Vorlage von Bau- und Nutzungsgenehmigungen für die angebotene Immobilie zu überprüfen. Wir empfehlen, sich vor Abschluss eines Kaufvertrages darüber zu informieren.



Ihr Widerrufsrecht.

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 (**freytag immobilien Reinhard J. Freytag, Neustadt 4, 37073 Göttingen, Telefon: 0551/55563, E-Mail: info@freytag-immo.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, 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 sollen, 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.

MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR

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

- An Firma freytag immobilien Reinhard J. Freytag, Neustadt 4, 37073 Göttingen, E-Mail: info@freytag-immo.de:
- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)
- Bestellt am (*)/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.



Unser Kleingedrucktes.

Wichtige Geschäftsbedingungen: Dieses Exposé ist ein an den Empfänger gerichtetes Angebot auf Abschluss eines Maklervertrages. Mit ihm bieten wir Ihnen das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Diese Bedingungen werden gemeinsam mit den oben aufgeführten Angebotsbedingungen im Exposee Bestandteil der beiderseitigen Vereinbarung. Dieses Exposee ist für Sie als Empfänger völlig unverbindlich und kostenfrei. Ein Maklervertrag mit uns kommt zu Stande, wenn Sie in Kenntnis unseres obigen Provisionsverlangens von diesem Angebot Gebrauch machen, indem Sie sich zum Beispiel mit uns oder dem Eigentümer direkt in Verbindung setzen oder auf andere Weise unsere Dienste in Anspruch nehmen, da Sie damit in schlüssiger Weise zu erkennen geben, dass Sie den in dem Provisionsbegehren liegenden Antrag auf Abschluss eines Maklervertrages mit uns annehmen. Erst nach rechtskräftigem Zustandekommen eines Kaufvertrages fällt die oben aufgeführte Maklergebühr an. Sie ist direkt von Ihnen an uns zu zahlen. Bei Erbpachtgrundstücken errechnet sich der Geschäftswert mittels Kapitalisierung mit 4% vom Erbpachtzins p.a. Wird dieses Exposee an Dritte weitergegeben und erwirbt der Dritte, schulden Sie uns die Provision, denn der Kunde, der Maklerinformationen unbefugt weitergibt, macht sich schadenersatzpflichtig, wenn ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Wir können auch entgeltlich für die andere Vertragspartei tätig sein. Alle Objektdaten stammen vom Eigentümer, daher wird keinerlei Gewähr für die Richtigkeit übernommen. Dies gilt insbesondere für die vom Eigentümer übermittelten Angaben zu Flächen- und Rauminhalten, Mieten und sonstigen wertbestimmenden Angaben. Freytag Immobilien hat diese Daten nicht überprüft. Vorkenntnis ist uns gegenüber unverzüglich unter Angabe des Zeitpunktes und der vorherigen Anbieter geltend zu machen.

zum Thema Geldwäsche.

Als Immobiliendienstleister sind wir nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz schreibt uns zwingend vor, dass wir die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren.



Die Kommunikation.

Kompetente Immobilienberatung: Absolut unabhängig, leistungsfähig, serös, 100% kundenorientiert: Das Unternehmen freytag immobilien besteht seit 45 Jahren erfolgreich im Markt und hat sich als feste Größe in der Immobilienlandschaft in Südniedersachsen zwischen Harz und Weser etabliert. Als Immobilien- und Finanzserviceunternehmen stehen wir Ihnen als kompetenter Partner zur Verfügung. Neben erstklassigen Referenzen bieten wir Ihnen die Vorteile, die Sie von einem erfahrenen Immobilienprofi in einem leistungsfähigen, modernen und kundenorientierten Maklerunternehmen erwarten.

Reinhard J. Freytag
Bankkaufmann, freytag immobilien

Sitz des Unternehmens
Neustadt 4
37073 Göttingen

Tel. 0551-55563
Fax 0551-55593

info@freytag-immo.de
www.freytag-immo.de



Reinhard J. Freytag.

1950	Geboren in Hehlen an der Weser
bis 1955	Hameln
1957	Brüder-Grimm-Schule, Göttingen
1961	Voigt-Schule, Göttingen
1966	Städtische Sparkasse zu Göttingen
1972	Bankhaus J. P. Morgan, Frankfurt/Main
1977	Bis 1992 Bausparkasse Wüstenrot, Göttingen Bausparen, Finanzierungen, Immobilien
1978	Erlaubnis § 34c GewO Immobilienmakler
seit 1992	freytag immobilien

Grafik und Design: www.herr-mehnert.de

www.textologen.de

Alle Fotos: www.klawunn.de