Exposé

Einfamilienhaus in Barßel

EFH in bester Lage und in Hafennähe in Barßel provisionsfrei, ab sofort verfügbar

Objekt-Nr. OM-275554

Einfamilienhaus

Verkauf: **445.000 €**

Mobil: 0152 54563403

Skagerrakstr. 5
26676 Barßel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	514,00 m²	Übernahmedatum	15.02.2024
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	147,42 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	48,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1

Objektbeschreibung

Das Haus wurde in den Jahren 2022 und 2023 kernsaniert und modernisiert. Dieses schöne sanierte und modernisierte freistehende Einfamilienhaus mit Klinkerfassade befindet sich auf einem Eckgrundstück in einer sehr ruhigen Seitenstraße der besten Siedlung in Barßel. Die Siedlung liegt in der Nähe des schönen Bootshafens.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn-Essbereich, die gemütliche Wohnküche mit hochwertiger EBK von Neff, Büroraum, und ein großer Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC sowie Flur, der ausreichend Platz für Garderobe- und Schuhschrank bietet. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Terrasse und den Garten. Die Terrasse und der Garten haben Südausrichtung. Ein Gartenhaus als weiterer Lagerfläche für die Gartenmöbel und direkter Zugang zur Garage sind vorhanden.

In der ersten Etage erwarten Sie drei Schlafzimmer und das großzügige modernisierte Badzimmer mit Walk in Dusche mit Fenster. Eine weitere Abstellkammer, in der sich auch die neue Gastherme befindet, rundet die Etage ab. Vom oberen Flur gelangen Sie über eine Ausziehtreppe auf den Spitzboden, der als Studio oder als weitere Lagerfläche genutzt werden kann. Die Auffahrt zur Garage bietet weitere Stellplätze.

Die Dachgeschossdecke und die Hohlschicht sind gedämmt. Es wurde neue Rasen angelegt. Das Grundstück ist mit Hecken umrahmt, sodass eine Intimsphäre im eignen Garten gewahrt ist. Im Garten gibt es einen Brunnenwasseranschluß zur Bewässerung des Gartens. Alle Fenster sind mit den hochwertigen Fliegergittern ausgestattet, sodass man die Fenster und die Tür zur Außenterrasse im Sommer über Nacht offenlassen kann. Das Haus lässt sich mit einem geringen Aufwand für ein Zusammenleben von zwei Generationen anpassen.

Ausstattung

Böden: Fliesen, Laminat

Fenster: 2-Fach Verglasung in Kunststoffrahmen weiß ausgeführt, mit elektrischen Rollläden und abschließbar Griffe sowie mit Fliegergittern

Badzimmer: mit Fenster und Möbel

Gäste-WC: mit Fenster, Möbel

Küche: Neff Einbauküche mit E-Geräten wie im Foto abgebildet

Beheizung: Gas Brennwerttherme BJ 2023 Buderus

Warmwasser: zentral über Gastherme

Telefonanschluss: Telekom- Glasfaseranschluss, Highspeed-Internet bis zu 1000 Mbit/s

Zwischendecke: Betondecke

Garage:elektrischem Schwingtor

Werkstatt: in der Garage integriert mit Ablagen und Regalen ausgestattet

Gartenbewässerung über:Grundwasserpumpe

pflegegeleichte Kunstmarmortreppe

Massivbauweise - Luftschichtdämmung - Klinkerfassade

Walmdach - mit Mineralfaser isoliert

Akku-Rasenmäher Fa. Stihl und Hochdruckreiniger Fa. Kärcher sowie viele Werkzeuge sind im Kaufpreis enthalten.

Fußboden:
Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis wurde vor dem Einbau der neuen Brenngastherme erstellt!

Energieausweis: Vorhanden

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerung/Energieträger: Erdgas

Baujahr: 1993

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 173,8 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:F (der im Energie-Verbrauchausweis angegebene Energieverbrauch zur Beheizung des Gebäudes bezieht sich auf den Zeitraum vom 01.11.2018- bis 31.10.2021, als au 3 Jahre. Hier ist die im Januar.2023 neu installierte Brennwerttherme noch nicht berücksichtigt. Da von einem Heizwertgerät bzw. die Heizungsanlage aus dem Jahr 1993 auf ein Brennwertgerät und neue Heizkörper mit Regulierventilen umgestellt wurde, ist zu erwarten, dass der künftige Energieverbrauch pro m2/Jahr bei gleichem Nutzerverhalten geringer ausfällt.

Ausweis erstellt: am 04.10.2023

Ausweis gültig: bis 03.10.2033

Energie mit Warmwasser: Ja

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße nur 10 Gehminuten bzw. in fußläufiger Nähe des Bootshafen im schönen Erholungsort Barßel. Die Gemeinde Barßel liegt 45 km nördlich der Kreisstadt Cloppenburg, ca. 40 km östlich der Stadt Oldenburg und ca. 30 km westlich der Stadt Leer.

Ideale Lage für die Spaziergänge. Hobbykapitäne und Wasserfreunde kommen hier auf Ihre Kosten, ebenso Freunde des Flugsports, der Flugplatz Barßel ist in 8 Minuten mit dem Auto erreicht. Die Region ist ein Paradies zum Fahrradfahren, für Wassersport und Naturfreunde. Auf idyllisch gelegenen Fahrradwegen können Sie die Flüsse, Kanäle, Moore und Deiche hautnah erleben, die Seele baumeln lassen und den Alltag vergessen (Knotenpunktsystem). Die Nähe zur Nordsee bietet obendrein vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Sie können alle Einkäufe bequem zu Fuß oder mit dem Raderledigen, der Ortskern liegt nicht weit entfernt. Supermärkte, Ärzte, Banken, Apotheke, Schulen und Kindergärten, alles liegt im 15 Minuten zu Fuß-Radius. Pendler schätzen die kurzen Wege zur Autobahn 28 sowie den Bundesstraßen 72 und 401. Der nächste Bahnhof mit Anbindung an die Strecke Leer–Oldenburg–Bremen ist nur zehn Minuten entfernt. Innerhalb der Gemeinde lässt sich auch gut mit dem Rad zur Arbeit fahren.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	173,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

Eingang / Flur EG

Exposé - Galerie

EG Flur EG

Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie

Wohnzimmer 2

Wohn und Essbereich

Exposé - Galerie

Küche 1

Küche 2

Exposé - Galerie

Büro

Hauswirtschaftsraum

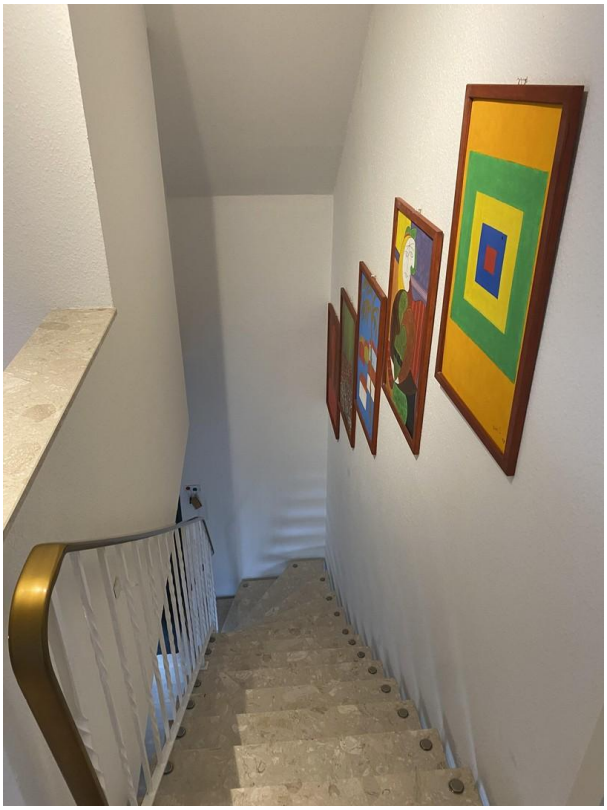
Exposé - Galerie

Gäste-WC

Glasfaseranschluss

Exposé - Galerie

Neue Gas-Brennwerttherme



Abgang zum EG

Exposé - Galerie

Aufgang zum OG

Flur OG

Exposé - Galerie

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie

Schlafzimmer 3

Badezimmer 1

Badezimmer 2

Exposé - Galerie

Spitzbodentreppe

Spitzboden

Exposé - Galerie

Rückansicht

Garten 1

Exposé - Galerie

Garten 2

Auffahrt

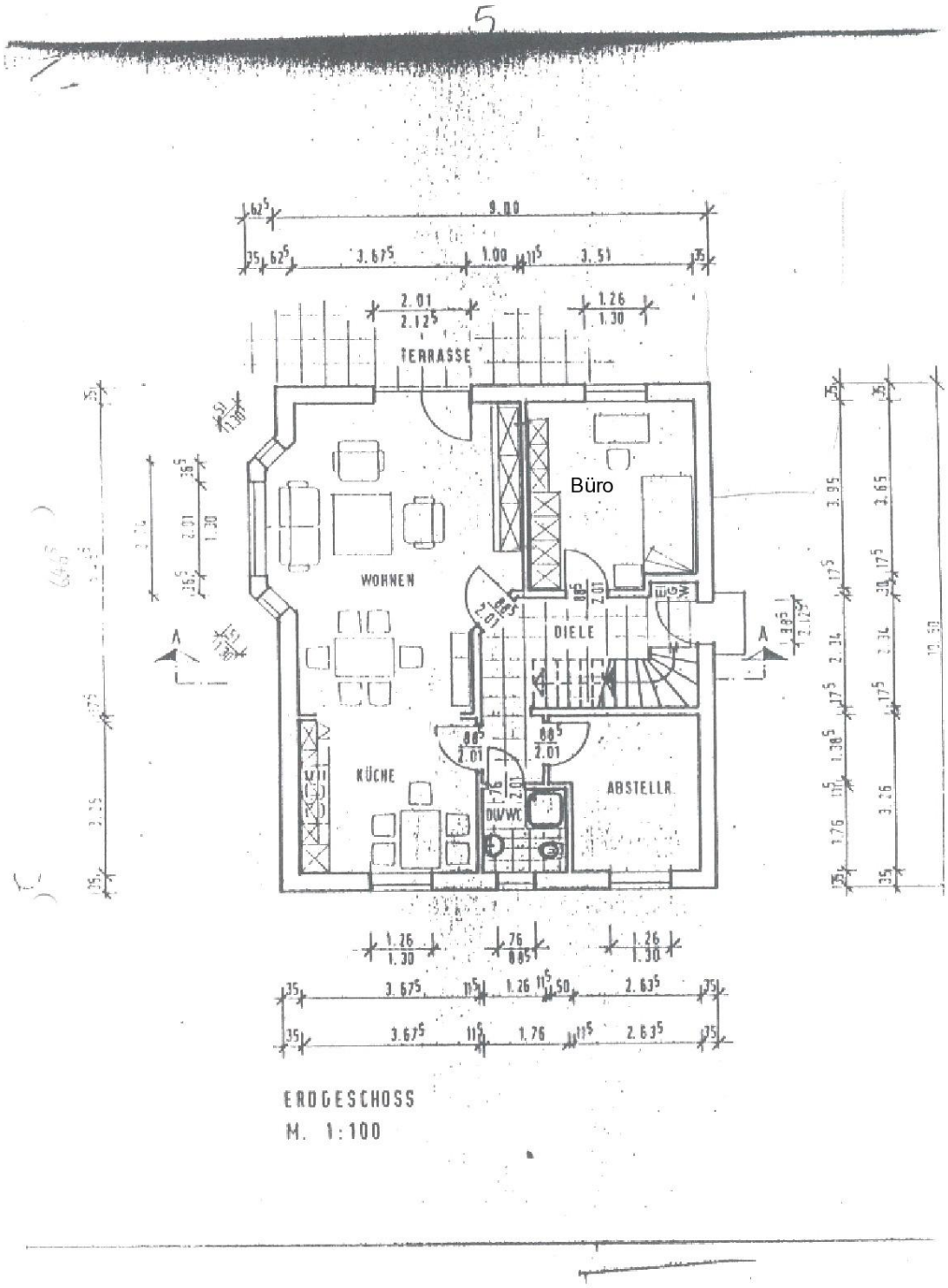
Garage

Exposé - Galerie

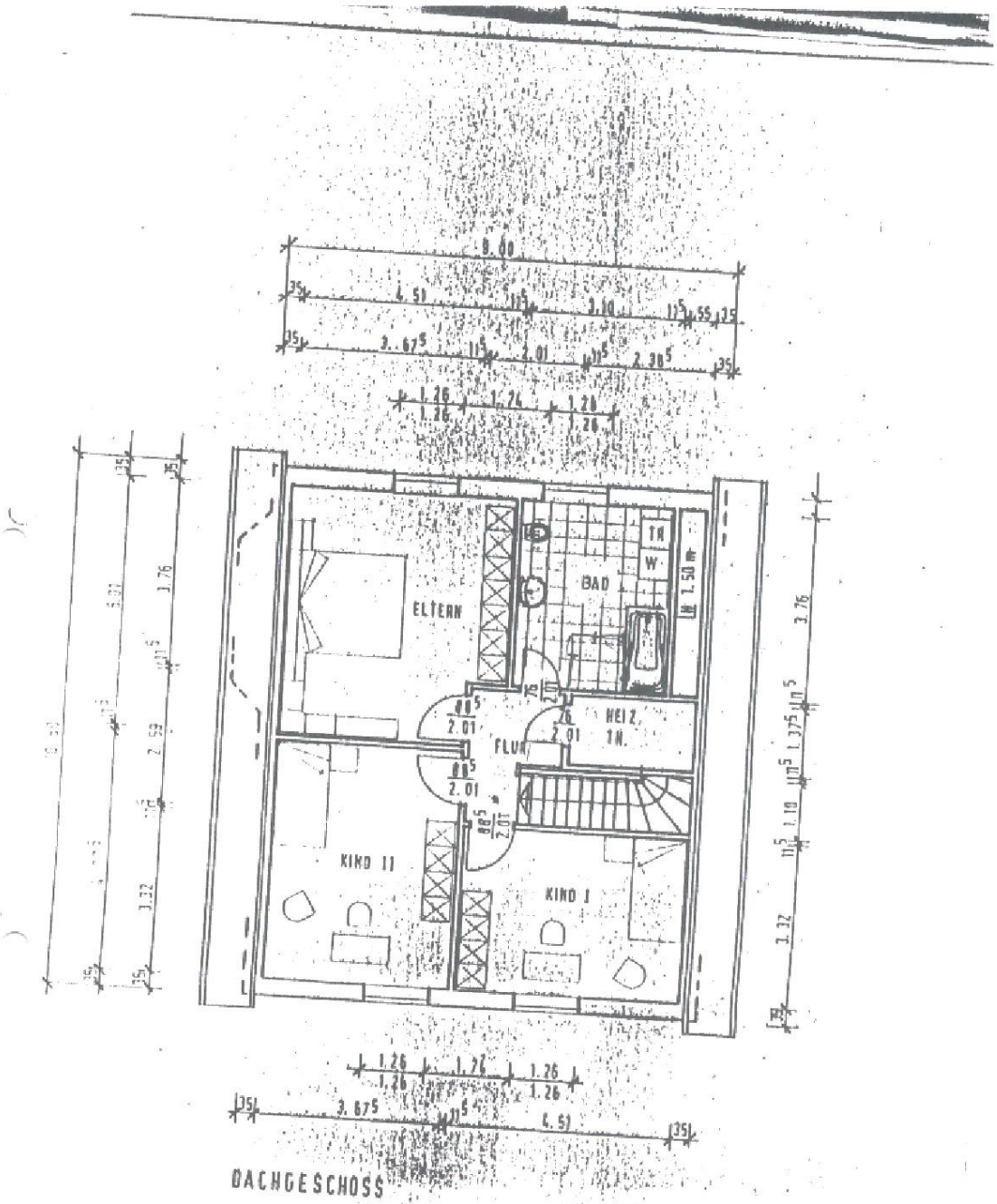
Bootshafen Barßel

Kinder-Spielplatz

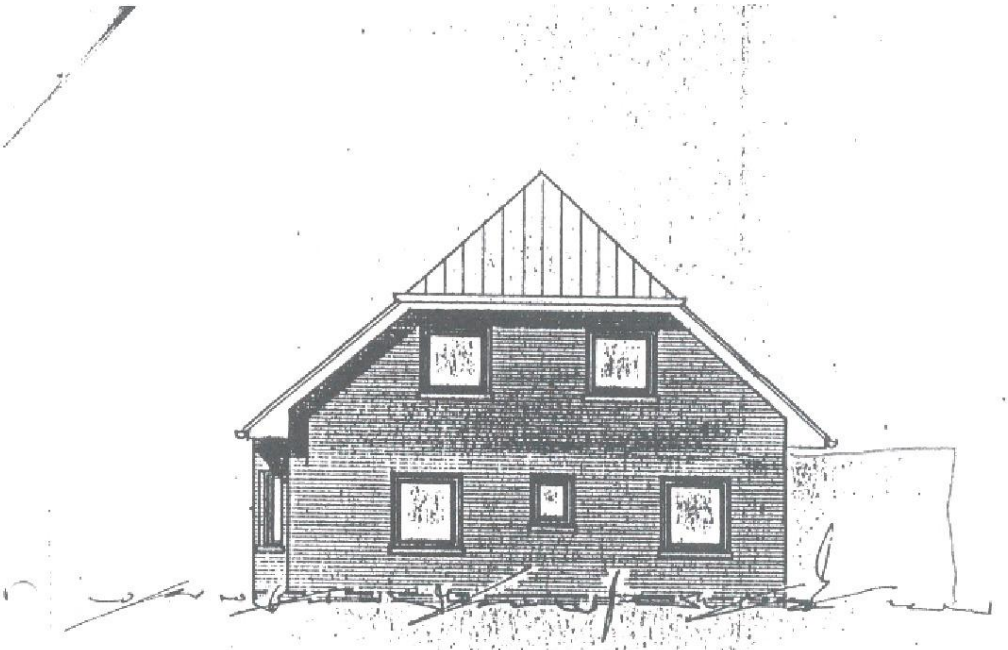
Exposé - Grundrisse



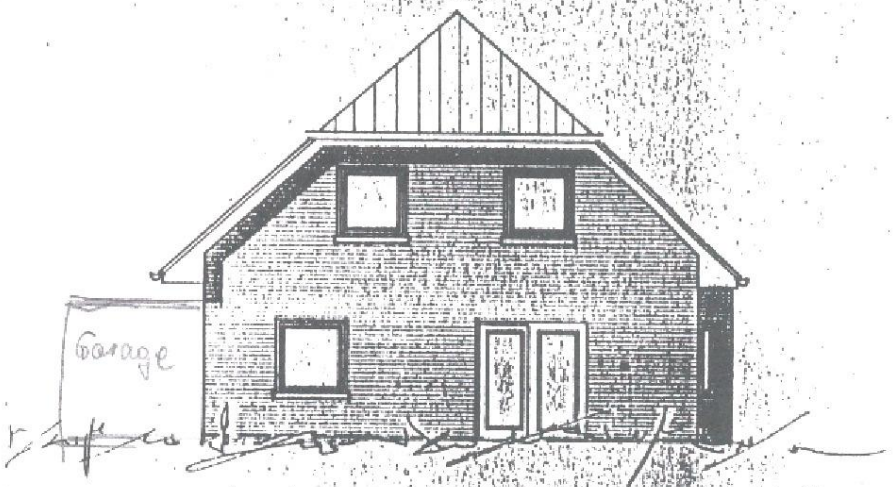
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

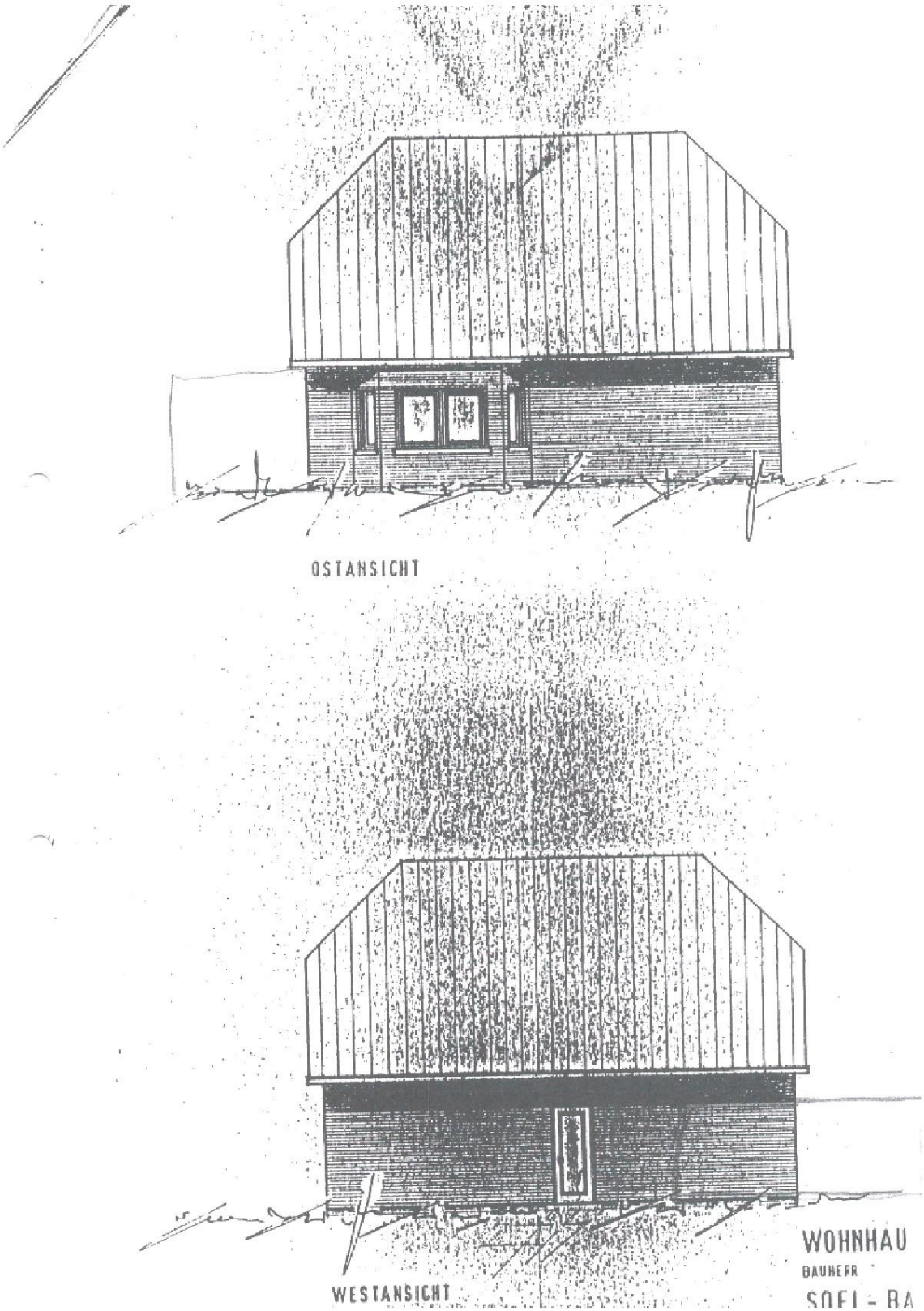


NORDANSICHT



SÜDANSICHT

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 1
2. Energieausweis 2
3. Energieausweis 3
4. Liste Sanierungsarbeiten
5. Lageplan

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 8. August 2020

Gültig bis: **03.10.2033** **Registriernummer:** NI-2023-004747403 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Skagerrakstraße 5 26676 Barßel	
Gebäudeteil [2]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1993	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2023	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	135,0 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Erdgas LL	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas LL	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
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 Klimaanlagen [5]	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
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 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)

Uwe Goerken
Gebäudeenergieberater (HWK)
Kiebitzdamm 2
26676 Barßel

Uwe Goerken Schornsteinfegermeister Gebäudeenergieberater Kiebitzdamm 2 26676 Barßel Tel. 04499/7395

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 04.10.2023

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer:** NI-2023-004747403

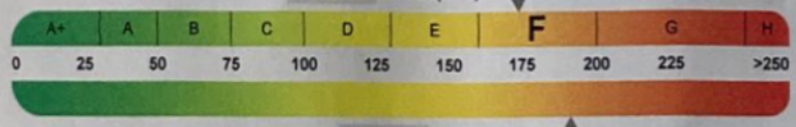
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 41,7 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

173,8 kWh/(m²·a)



191,2 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

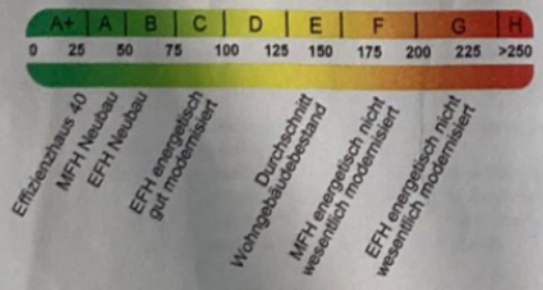
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 173,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.11.2018	31.10.2021	Erdgas LL	1,10	61668	8100	53568	1,16

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie[3]



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

[2] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.3.3

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers **Registriernummer:** NI-2023-004747403 **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: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben): geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben): geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Warmwasser-Bereitung	Solare Brauchwarmwasserbereitung	☐	☒		

☐ 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:	Uwe Goerken, Gebäudeenergieberater (HWK) Kiebitzdamm 2, 26676 Barßel

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Der im Energie-Verbrauchsausweis angegebene Energieverbrauch zur Beheizung des Gebäudes bezieht sich auf den Zeitraumes vom 01.11.2018 bis 31.10.2021, also auf 3 Jahre.
Hier ist die im Januar 2023 neu installierte Heizungsanlag noch nicht berücksichtigt, da zum jetzigen Zeitpunkt der künftige Verbrauch noch nicht nachgewiesen werden kann (es gibt noch keine aktuellen Abrechnungen des Energieversorgers).
Da von einem Heizwertgerät aus dem Jahr 1993 auf ein Brennwertgerät umgestellt wurde, ist zu erwarten, dass der künftige Energieverbrauch pro m² / Jahr bei gleichem Nutzerverhalten geringer ausfällt.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Folgende Leistungen wurden im Rahmen der Sanierung und Modernisierungsarbeiten in Jahren 2022 und 2023 ausgeführt:

- Neue Heizkörper mit eingebauten Regulierventilen für hydraulischen Abgleich
- Neue Einbauküche mit E-Geräten
- Neues Badezimmer mit Badmöbel, Boden und Wandfliesen, neue Dusche
- Neues Gäste-WC mit Möbel, Boden und Wandfliesen
- Neue schöne weißen Zimmertüre
- Bodenbeläge in allen Zimmern hochwertige Laminat (Landhausdiele)
- Neue Außenterrassen mit Pflastersteinen
- Trinkwasserleitungen im Badzimmer, Gäste-WC, Küche
- Stromleitungen in Badzimmer, Gäste-WC, Küche
- Neuer Gasbrennwerttherme BJ 2023 Buderus
- Elektrische Rolladenschalter Fa. Schellenberg
- Offene Küche
- Neue Haustür
- Außenstrahler mit Bewegungsmeldern
- Trennung Werkstattraum von der Garage
- Neuer Glasfaser-Internetanschluss
- Neue Rasen angelegt
- Neue Heckenpflanzen vorne
- Neue Sichtschutzwände im Garten zu Nachbaren
- Neue Drainageanalgen im Garten zur Entwässerung
- Neue Gartenzaun und Tor aus Metall
- Neuer Wasseranschluss mit Ausgussbecken im HWR
- Neue Fenstergriffe abschließbar
- Neue Deckenbeleuchtungen im Haus
- Neue Rauchmeder im Haus
- Neue Tapeten
- Herrichten eines Büroraums im EG
- Neuer Garagentorantrieb Fa. Hörmann
- Neue Schalter und Steckdosen im Haus

Google Maps Skagerrakstraße 5

Bilder © 2023 GeoBasis-DE/BKG,GeoContent,Maxar Technologies,Kartendaten © 2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google 200 m

altes Foto

neues Foto