

Exposé

Wohnung in Wieren

Alternative zu Betreutes Wohnen (Wohnung)



Objekt-Nr. OM-331296

Wohnung

Vermietung: **732 € + NK**

Ansprechpartner:
Seniorenwohnanlage Wieren
Telefon: 01520 9741918

29559 Wieren
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2023	Miete Garage/Stellpl.	40 €
Zimmer	2,00	Mietsicherheit	2.196 €
Wohnfläche	61,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Übernahmedatum	01.05.2026
Nebenkosten	130 €	Zustand	Neuwertig
Heizkosten	40 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	170 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Warmmiete ist Ihre einzige feste Ausgabe. Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, weitere Services nach Bedarf und ohne vorherige Verpflichtungen zu nutzen.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins der Wohnung kontaktieren Sie uns

bitte direkt per E-Mail unter info@senioren-wohnen-wieren.de oder telefonisch unter 01520 9741918.

Homepage: senioren-wohnen-wieren.de

In unserer Wohnanlage steht Ihre Unabhängigkeit im Mittelpunkt. Bei uns haben Sie die Freiheit, ohne obligatorische Betreuungspauschalen zu leben. Gleichzeitig bieten wir die Sicherheit einer ambulanten Pflegeeinrichtung auf dem Grundstück, die Sie bei Bedarf in Anspruch nehmen können – und das ohne zusätzliche Kosten für vorab festgelegte Betreuungsdienstleistungen. Diese flexible Lösung ermöglicht nicht nur eine maßgeschneiderte Betreuung, sondern sorgt auch für eine effektive Kostenersparnis, da Sie nur die Leistungen in Anspruch nehmen, die Sie tatsächlich benötigen.

Die Ambulante Pflege bietet unter anderem folgende Leistungen an:

- qualifizierte Entlastung bei der täglichen Senioren- und Krankenpflege
- hauswirtschaftliche Versorgung
- eine enge Zusammenarbeit mit Angehörigen, Hausarzt und sonstigen Berufsgruppen
- eine umfassende Beratung und die Erstellung eines individuellen Pflegeplans
- Wundversorgung durch speziell geschulte Mitarbeiter
- einfühlsame ganzheitliche Pflege
- Anleitung bei Behandlungspflege
- Betreuen Ihren Angehörigen nach seinen Bedürfnissen auch stundenweise oder am Wochenende
- Vermittlung „Essen auf Rädern“ und Hausnotruf

Wir präsentieren Ihnen diese exklusive, nagelneue Wohnanlage bestehend aus 22 Wohnungen mit großzügigen Wohnflächen von 49-61 m².

Erstklassige Ausstattung:

- Komfortabler, barrierefreier Personenaufzug
- Fußbodenheizung für behagliche Wärme
- Modernes, ebenerdiges Duschbad
- Erstbezug nach Neubau
- Großzügige Laubengänge
- Geräumige Balkone und Terrassen (ca. 11 m²) für entspannte Stunden im Freien
- Umfassende Barrierefreiheit in allen Bereichen
- Innovative dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung für ein gesundes Raumklima
- Dreifach verglaste Alufenster und Alubalkontüren mit elektrischen Rollläden für höchste Energieeffizienz und Sicherheit

•Große Einbruchschutztüren der Widerstandsklasse RC2 mit 3-Fachautomatikschloss und digitalem Türspion

Diese erstklassige Ausstattung nimmt Ihnen Sorgen ab und schafft die perfekte Umgebung, um das Leben in vollen Zügen zu genießen und zu träumen.

In direkter Nachbarschaft finden Sie sämtliche Annehmlichkeiten für Ihren täglichen Bedarf:

- Medizinische Versorgung durch Hausarzt und Zahnarzt
- Frische Backwaren und Leckereien in der örtlichen Bäckerei
- Hervorragende Verkehrsanbindung dank Bus- und Bahnhof in der Nähe
- Genießen Sie kulinarische Köstlichkeiten in dem umliegenden Gasthaus
- Eine lebendige Dorfgemeinschaft, vertreten durch Wieren 2030 und TUS Wieren
- Der historische Park grenzt direkt an Ihr Grundstück
- 24/ 7 Supermarkt im Ort (10 Minuten Fußweg)
- Apotheke für Ihre Gesundheitsbedürfnisse
- Ein Friseur, der Ihnen einen frischen Look verleiht
- Professionelle Physiotherapie-Praxis für Ihre körperliche Gesundheit
- Postdienste in unmittelbarer Reichweite
- Podologie und kosmetische Fußpflege für Ihr Wohlbefinden
- Entspannung im örtlichen Freibad

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit:

- Energieausweis: Energieverbrauchsausweis
- Energieverbrauch: Niedrige 16,4 kWh/m²*a
- Energieeffizienzklasse: Spitzenklasse A+
- Baujahr: Hochmoderne Anlage aus dem Jahr 2024
- Heizungsart: Innovative Luftwasser-Wärmepumpe
- Nachhaltige Energiequelle: Strom

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Haltung von Hunden und Katzen in den Wohnungen NICHT gestattet ist. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	16,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²

Registriernummer beantragt am 16.01.2015

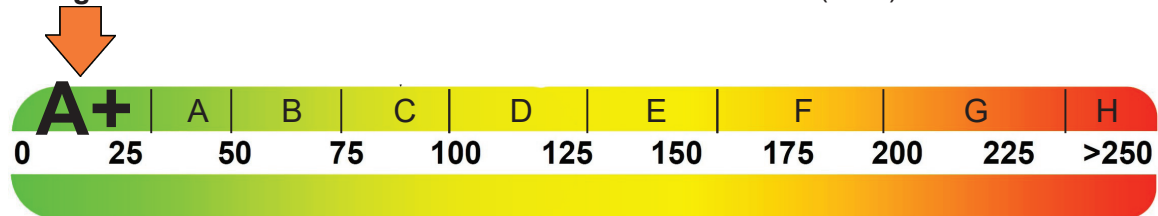
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

16,4 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz")

29,6 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴
Primärenergiebedarf

Ist-Wert: **29,6 kWh/(m²·a)** Anforderungswert: **48,9 kWh/(m²·a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T

Ist-Wert: **0,232 W/(m²·K)** Anforderungswert: **0,388 W/(m²·K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2

Endenergiebedarf des Gebäudes

Pflichtangabe in Immobilienanzeigen

16,4 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art Deckungsanteil

Luft-Wasser Wärmepumpe 100 %

%

%

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach §7 Nr.2 mit §8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte sind um -- verschärft.

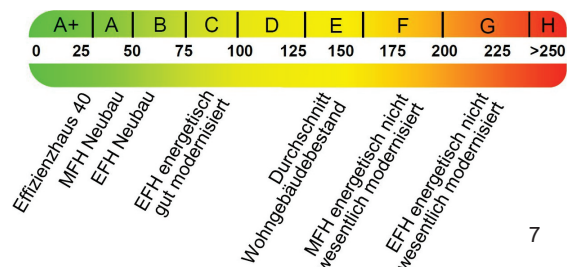
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: -- kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H'_T

Verschärfter Anforderungswert: -- W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer als die Wohnfläche des Gebäudes ist.

1) s. Fußnote 1 Auf Seite 1 des Energieausweises

2) s. Fußnote 2 Auf Seite 1 des Energieausweises

3) freiwillige Angabe

4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

5) nur bei Neubau

6) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

7) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser