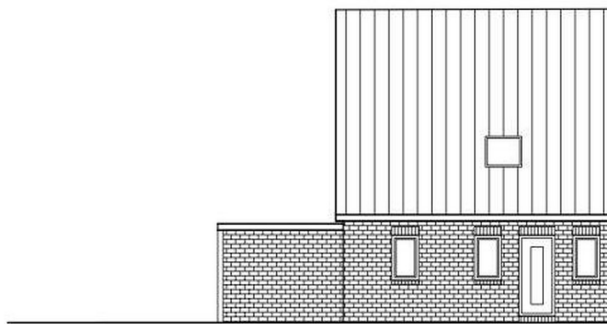


Exposé

Doppelhaushälfte in Hatten / Sandkrug Neubau Erstbezug mit Küche und Wallbox



WEST ANSICHT

Objekt-Nr. OM-390387

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.500 € + NK**

26209 Hatten / Sandkrug
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	3.500 €
Grundstücksfläche	443,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	109,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	21,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Carports	1
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	2
Heizkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Neubau-Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine ruhige Lage in Sandkrug.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche. Zudem gibt es ein Gäste-WC mit bodengleicher Dusche sowie einen Hauswirtschaftsraum.

Das Obergeschoss bietet drei Zimmer und ein komfortables Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche. Das Dachgeschoss verfügt über einen zusätzlichen Abstellraum.

Ausstattung

Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten

Fußbodenheizung über Luft-Wärmepumpe

Bodentiefe Fenster für helle, freundliche Räume

Elektrische Rollläden

Großes Tageslichtbad mit Dusche und Wanne

Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss

Terrasse und Garten

Carport mit angrenzendem Geräteraum

Vinylböden

Barrierearme Gestaltung

Netzwerk als auch Anschlüsse für Sat-TV im Wohnzimmer und den Schlafzimmern

Wallbox im Carport

6 m² großer gemauerter Abstellraum angrenzend an dem Carport

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Der Ort Sandkrug hat etwa 4.200 Einwohner, gehört zur Gemeinde Hatten im Landkreis Oldenburg und grenzt unmittelbar an die südliche Stadtgrenze von Oldenburg. Die Entfernung zum Stadtmittelpunkt Oldenburgs (Marktplatz) beträgt ca. 9 km (Luftlinie). Der Ort Sandkrug ist durch gut ausgebaute Straßen, Autobahnauffahrt A 29, durch stündliche Fahrmöglichkeiten mit der Bahn (Nordwest-Bahn) und zwei Stadtbuslinien zur Stadt Oldenburg verbunden. Sandkrug ist durch seine landschaftlich sehr reizvolle Lage mit einem schönen angrenzenden großen Waldgebiet ein von Oldenburgern bevorzugter Naherholungsort und ist als Wohnort im "Speckgürtel" von Oldenburg besonders begehrt. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Freizeitanlagen sind zu Fuß gut zu erreichen. Die Grundschule und die Waldschule Sandkrug als Gesamtschule haben einen guten Ruf. Die Gesamtschule bietet die Abschlussmöglichkeit bis zum Abitur und drei Kindergärten sind auch nicht weit entfernt.

Infrastruktur:

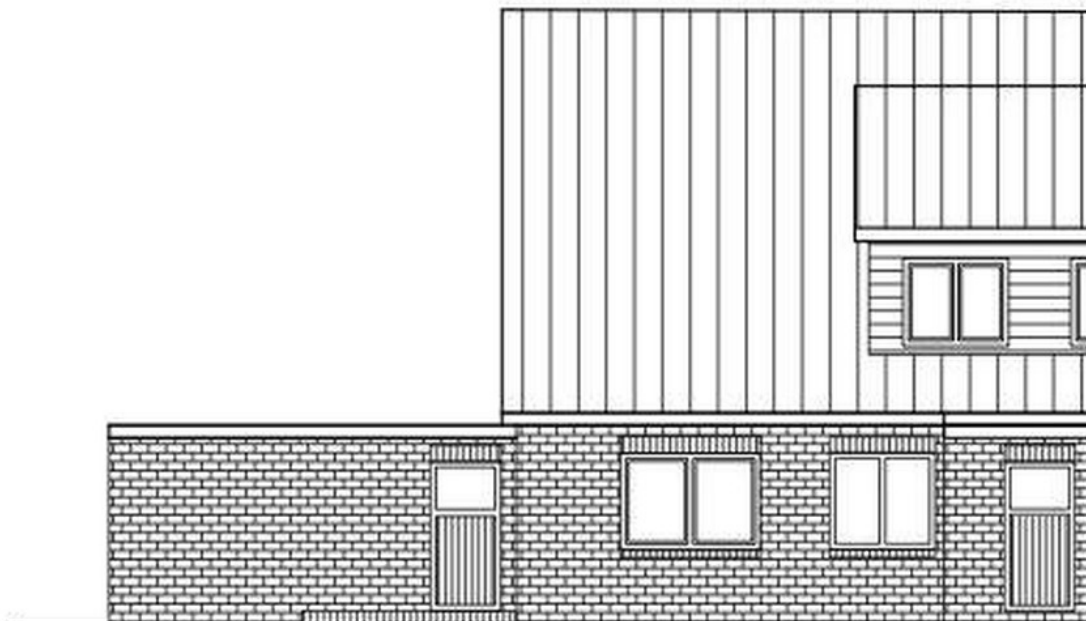
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



OST ANSICH

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

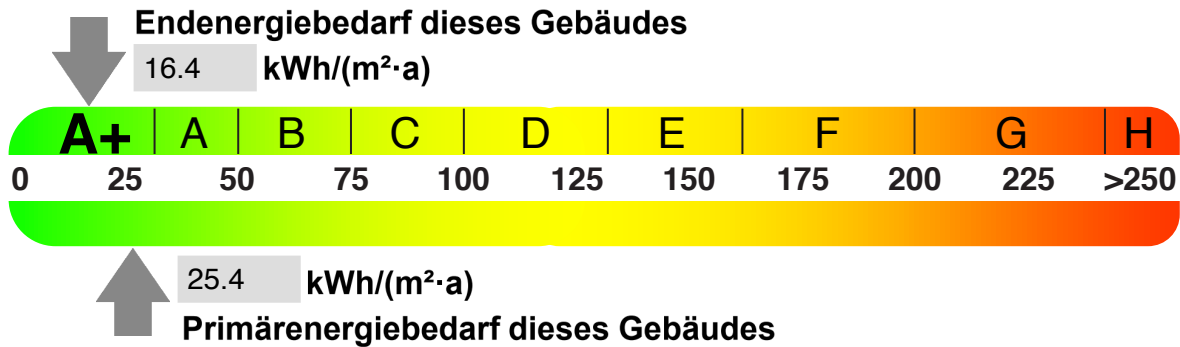
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² nicht registriert
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 11 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 25.4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 57.0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0.19 W/(m²·K) Anforderungswert 0.35 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

16.4 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Umweltwärme Deckungsanteil: 67 %
Abwärme 33 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

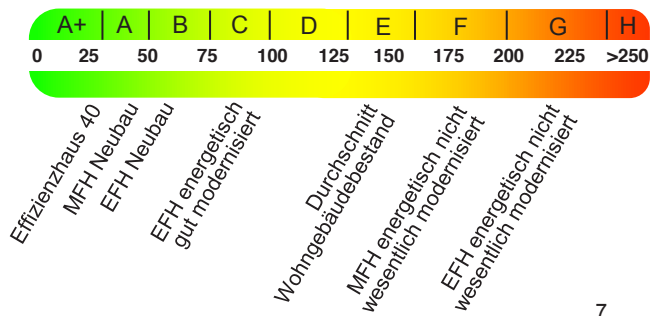
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': 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 nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus