

# Exposé

## Wohnung in Ritterhude

### Kapitalanlage in Ihlpohl | „aktuell“ vermietete 3-Zimmer Wohnung in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-411948

#### Wohnung

Verkauf: **199.500 €**

Ansprechpartner:  
Patrick

Lesumer Straße 14  
27721 Ritterhude  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	345 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Verkauft wird eine Eigentumswohnung die ich 2019 erworben habe. Seitdem ist die Wohnung fest vermietet. Die Wohnung Nummer 6 ist in einem 7 Parteien Mehrfamilienhaus. Es gibt separate Eingänge für die jeweiligen Parteien, sodass ein Reihenhaus Charakter entsteht.

Durch den schönen dekorieren Flur gelangen Sie in die Wohnungen. Die Kellerräume befinden sich im Erdgeschoss.

2010 wurde das komplette Wohnhaus aufwendig modernisiert, dadurch entstand ein Energieverbrauchswert von 61,9 kWh. (Kosten der Sanierung 303.000€)

Durch die hervorragende Hausverwaltung Kaemena & Köpke GmbH ist das Wohnhaus in sehr guten Händen. Die Eigentümer kennen sich seit Jahrzehnten und pflegen das Objekt, da Sie dort auch selbst wohnen.

Das besondere Highlight ist der überdurchschnittliche große südlich ausgerichtete Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer/Kinderzimmer aus zugänglich ist und einen schönen Blick ins Grüne bietet. Ideal für Sonnige Stunden im freien.

Ausstattung:

- Garage mit elektrischen Tor
- Dachgeschoss Nutzung
- Fenster ausgestattet mit Rollläden
- Keller mit Stromanschluss
- 3-adrige Stromleitung
- modernisiertes Badezimmer
- hochwertige Einbauküche Marke Nolte

Die Wohnung ist aktuell vermietet aber die Mieterin würde bei gegebenen Anlass ausziehen. Sie sucht eine kleinere Wohnung im Erdgeschoss in der Nähe von Ihlpohl.

- Kaltmiete 600€ im Monat
- Hausgeld 345€ im Monat
- Instandhaltungsrücklage ca. 30.000€

Bei Fragen stehen ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Ihlpohl ist eine sehr schöne Wohngegend die Familienfreundlich ist, da die Kitas und Schulen in unmittelbarer Nähe sind. Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße, umgeben von schönen Einfamilienhäusern. Das Fitnessstudio „ULC Sportsdome“ ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet Sport und Wellness Möglichkeiten für jung

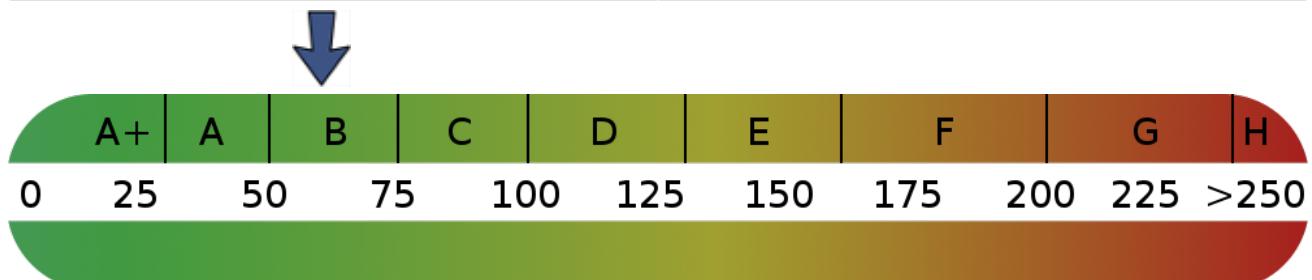
und alt. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Unmittelbarer Umgebung. Ärzte, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Dienstleistungsbetriebe, sowie Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie befinden sich in der Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

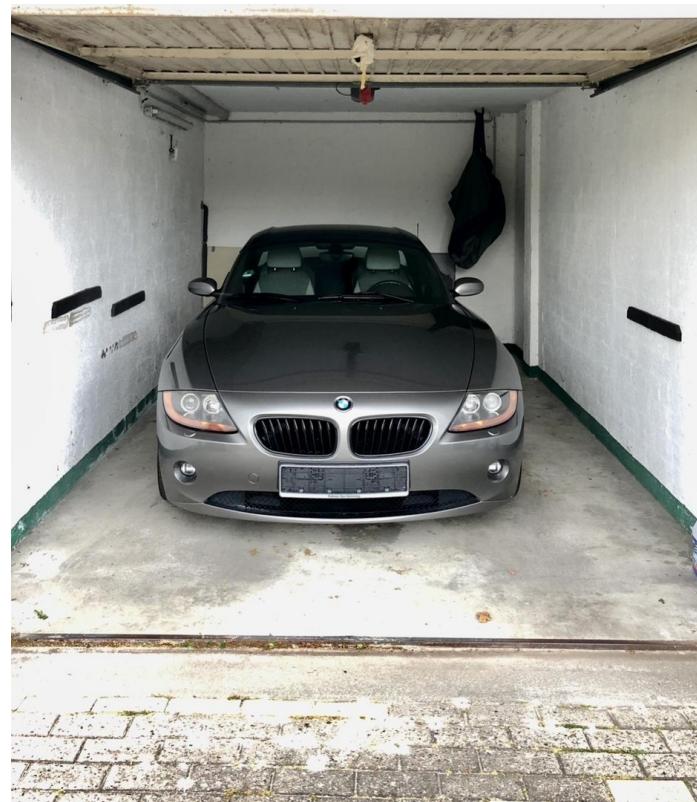
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



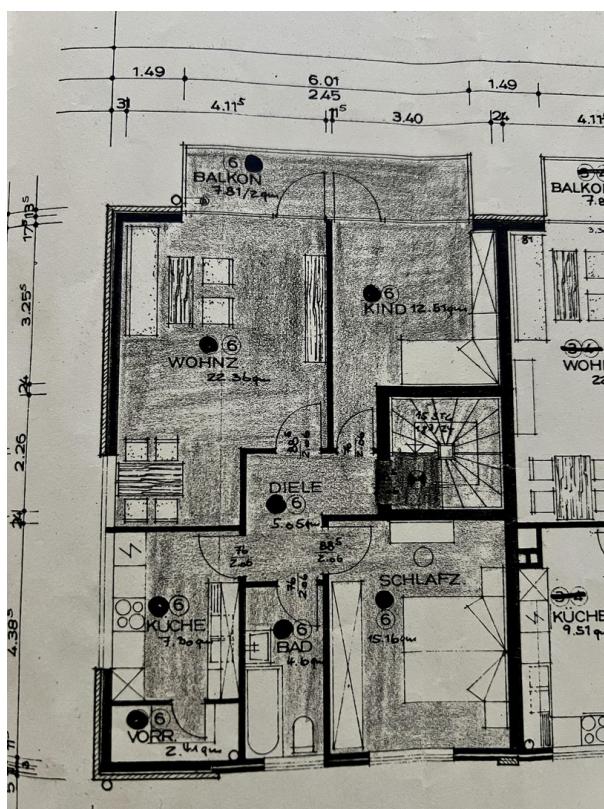
## Exposé - Galerie



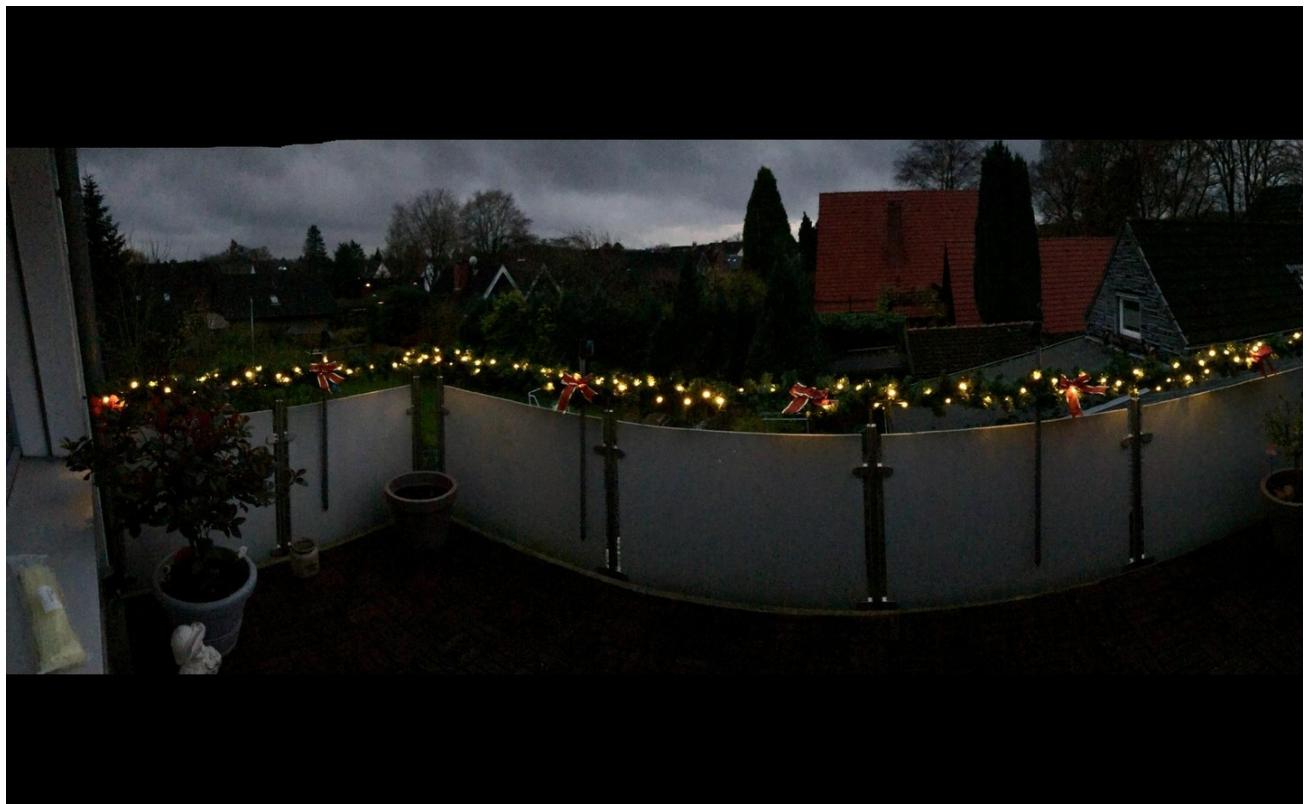
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Adresse:  
Lenné Str. 14  
27221 Rethen

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

**Energieverbrauchskennwert**

Dieses Gebäudes  
61,9 kWh/(m<sup>2</sup> a)

0 50 100 150 200 250 300 350 >400

Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekennzeichnet, der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Energieförderer	Zeitraum	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
von	bis			Heizung	Warmwasser	Kennwert		
Heizöl	01.01.2011	31.12.2011	23265	4188	1,19	41,5	7,7	49,1
Heizöl	01.01.2012	31.12.2012	26872	4801	1,09	43,4	8,7	52,2
Heizöl	01.01.2013	31.12.2013	44392	7991	1,05	69,8	14,6	84,5
						Durchschnitt	61,9	

**Vergleichswerte Endenergiebedarf**

Passivhaus  
MHP-Niveau  
EFH-Niveau  
Gefördertes  
Durchschnitts-  
Wohngeschos-  
se  
MHP-Standard  
Wohngeschosse

0 50 100 150 200 250 300 350 >400

Die modellmäßig ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Endenergiebedarf verglichen werden, der kein Wärmenutzennennwert enthält, ist zu beachten, dass auf die Wärmenutzennennung je nach Gebäude größte 20-40 kWh/(m<sup>2</sup> a) entfallen können. Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesseneinspeisung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Der Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind ausschließlich Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>2</sub>) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich änderndem Nutzerverhalten von angegebenen Energieverbrauchskennwerten ab.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



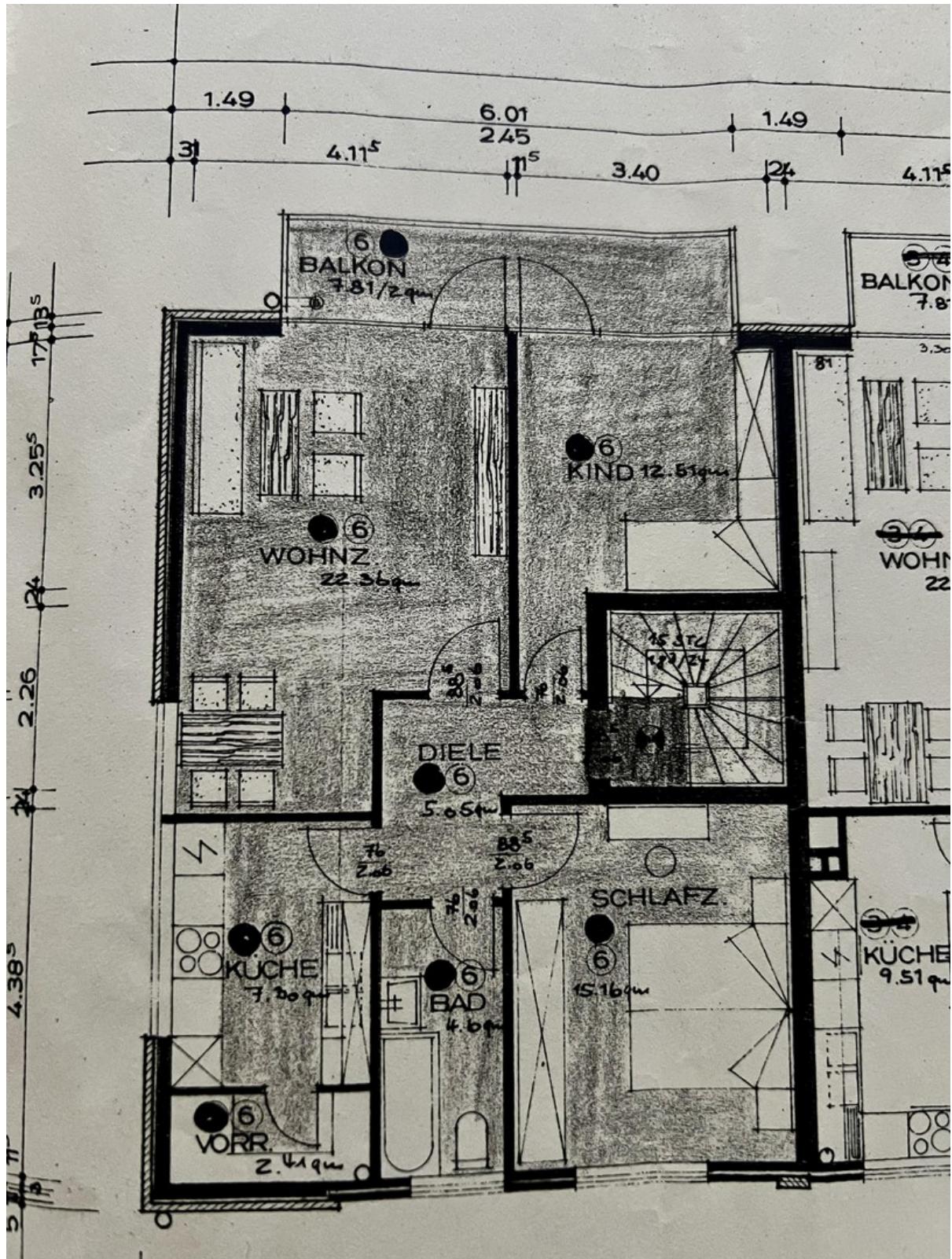
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Meine Immobilien



Lesumer Straße 14, 27721 Ritter...



75 m<sup>2</sup> · 3 Zi. · 1. OG · Wohnung · Links

Wähle dein Vorhaben

Verkauf

Vermietung

Finanzierung

ImmoKlub

Rechtsberatung und  
Versicherungsschutz

Solaranlagen-Rechner

Kostenlos Anbieter vergleichen

Grundsteuer-Check

Grundsteuerwert prüfen

Anschlussfinanzierung

Kostenlos beraten lassen

Individuelle Bewertung

Hilfe vom Profi

Immobilienbewertung

Schätzwert ⓘ

~ 219.000 €

2.920 €/m<sup>2</sup>

↑ 1,9 %

+4.000 €

Pro

↑

+2.0