

Exposé

Einfamilienhaus in Dersum

Freistehendes EFH Niedrigenergie KFW 40+ mit Charme in Niedersachsen



Objekt-Nr. OM-433102

Einfamilienhaus

Verkauf: **555.000 €**

26906 Dersum
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	859,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	159,82 m²	Garagen	1
Nutzfläche	102,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit offener Galerie und einer seltenen Architektur, ist modern und hochwertig ausgestattet.

Der offene und großzügige Wohnraum mit angrenzender Landhausküche und Blick hoch in die Galerie ist der Mittelpunkt des Hauses.

Viele 3-fach verglaste Sprossenfenster und zusätzliche Dachfenster lassen die Räume hell erstrahlen.

Das Haus verfügt über eine moderne Ausstattung und ist als Niedrigenergiehaus sparsam.

Das Echtholz der Galerie bringt viel Wärme in den Raum.

Vom Küchentisch aus hat man einen direkten Blick auf die Felder.

Vom Sofa aus, fällt der Blick in den Garten und nach oben gerichtet, schaut man durch die großen Dachfenster in den Himmel.

Auch das im Erdgeschoss liegende Schlafzimmer ermöglicht vom Bett aus einen direkten Blick auf die Felder.

Zwei hochwertig ausgestattete Bäder mit großen Fliesen, ebenerdiger Dusche und Badewanne stehen im Haus zu Verfügung.

Alle Fenster sind mit elektrischen Rollos und teilweise Regensensor am Dachfenster ausgestattet und lassen sich bequem gesamt vom Erdgeschoss aus über ein Bedienelement steuern.

Aus dem Wohnzimmer heraus betritt man direkt die große, überdachte Terrasse (ca. 43 qm) mit dem vor Regen schützendem Windfang.

Hier ist ausreichend Platz um schöne Grillabende mit der Familie und Freunden zu verbringen oder aber abwechslungsreiche Sitz- und Liegemöglichkeiten zur Entspannung zu schaffen.

Eine kleine separate, gepflasterte Sonnenterrasse befindet sich zusätzlich im Gartenbereich und von hier schaut man direkt auf das Haus und die Felder.

Hier wäre auch möglich, die kleine Terrasse als eigenständigen Grillplatz zu nutzen, da man ebenfalls einen schnellen Zugang zur großen Doppelgarage mit eigenem Duschbad hat.

Da die Garage beheizt ist und über Lan-Anschlüsse (Glasfaser) verfügt, können über ein TV Gerät z.B. Fußballbegeisterte sich erfreuen.

Aus der Garage heraus ist nicht nur der direkte Zugang zum Garten möglich, sondern auch durch den Hauswirtschaftsraum direkt ins Haus.

In der oberen Etage, die man über eine Echtholztreppe aus Eiche erreicht, befindet sich eine schöne Galeriefläche, mit Blick runter in das Wohnzimmer. Diese Fläche wird derzeit als Büro genutzt.

(Hier wäre ein separater Raum abtrennbar - z.B. weiteres Kinderzimmer)

Auf der Galerie gelangt man in ein weiteres Schlaf-Kinderzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer.

Auch hier sind die Fenster inkl. der Dachfenster mit elektrischen Jalousien ausgestattet.

Auf dieser Galerieebene, befindet sich das Bad mit Badewanne und Dusche welches sehr großzügig und hochwertig ausgestattet.

Eine Bodentreppe führt auf den nicht ausgebauten Dachboden, der eine angenehme Stehfläche als zusätzlichem Stauraum hat.

Insgesamt ist das Haus sehr liebevoll eingerichtet und hat einen besonderen Charme.

Am Morgen der frühe Reif auf den Feldern oder aber der späte Sonnenuntergang unterstreichen den Charme und bereiten Freude.

Neue Technik mit Luftwärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung, großer Solaranlage und Speicher.

Da das Haus im Frühjahr 2023 erstmals bezogen wurde, befindet es sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Dieses Haus ist für Menschen, die z.B. im Homeoffice tätig sind und eine schöne Lage bevorzugen.

Ein Idealer Ort zum Leben.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung im modernen Landhausstil.

Viele Extras mit Liebe zum Detail.

- Bäder: 1 Duschbad EG, 1 Bad mit Dusche und Wanne OG, 1 Duschbad in der Garage
- Küche: Offene, hochwertige und zeitlose Landhausküche
- Wohnzimmer: Großer Wohnraum mit viel Lichteinfall und Blick in den Garten
- Fenster: 3-fach Verglasung, Sprossenfenster, Elektrische Rollos und teilweise Regensensor (Dachfenster)
- Terrasse 1: Große überdachte Terrasse, gepflastert mit Windfang
- Terrasse 2: Kleine, runde Sonnenterrasse
- Doppelgarage mit elektr. Sektionaltor (Höhe ausreichend für z.B. VW Bus)
- Fußboden: Großformatige Fliesen in Bäder und Garage und Vinylboden Wohnräume
- Heizung: Fußbodenheizung - Luftwärmepumpe
- Stellplätze: 2 vor der Doppelgarage, zusätzlicher Wohnmobilstellplatz neben Haus
- Sonstiges: Glasfaser- und Starkstromanschluss in der Garage
- Gartenhaus mit Strom und eigenem Sicherungskasten
- Hauswasserwerk zur Gartenbewässerung
- Solaranlage: PV Anlage 17,2 kWp, Speicher 12,8 kWh
- Raumlüftung: Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Besonderheit: Große Doppelgarage mit Fußbodenheizung und einem Duschbad
- Zimmertüren: Höhere Türen mit breiteren Rahmen in weiß
- Sonstiges: Außensteckdosen und Außenwasserhahn
- Hauswirtschaftsraum: Möbel für Waschmaschine und Trockner

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Unser Haus wird durch uns selbst bewohnt - kein Mietverhältnis.

Eine Übergabe ist kurzfristig, nach Absprache möglich.

Keine Maklercourtage, da Privatverkauf.

Käufer trägt zusätzlich die allgemeinen Kaufnebenkosten, Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten.

Finanzierungsfragen mit der Bank bitte vor einer Besichtigung des Objektes klären.

Ein Notartermin findet erst nach offizieller Bankbestätigung/Bankbürgschaft statt.

Besichtigungen finden nur unter Angabe der vollständigen Personendaten statt.

Makleranfragen sind nicht erwünscht!

Lage

Das Haus liegt in einem kleinen, familienfreundlichen Dorf Neudersum im Emsland im Bundesland Niedersachsen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Friseur, Eisdiele, Imbiss und Restaurants sind mit dem Auto schnell zu erreichen.

Freizeitmöglichkeiten umgeben von schöner Natur gibt es in der direkten Umgebung.

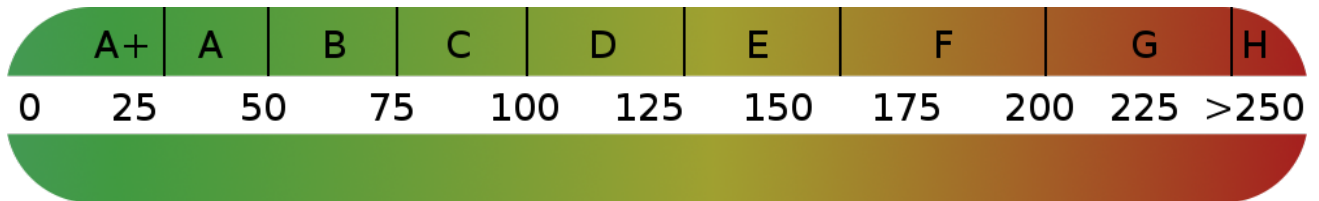
Zusätzlich:

Badeseen, Touren mit dem Rad, Freizeitschloss Dankern, Festung Bourtange, Reitsportmöglichkeiten, Ausflug zu den Niederlanden mit Einkaufsmöglichkeiten auch an Sonntagen, Ausflug zur Nordsee oder eine Fahrt nach Ditzum um mit der Fähre zu einer der Nordseeinseln zu fahren.

Man hat vom Haus aus eine schnelle Autobahnanbindung A31 in Richtung Emden/ Ostfriesland ca. 40 Autominuten Timmel oder auch weiter nach Varel usw.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Ansicht mit Garage

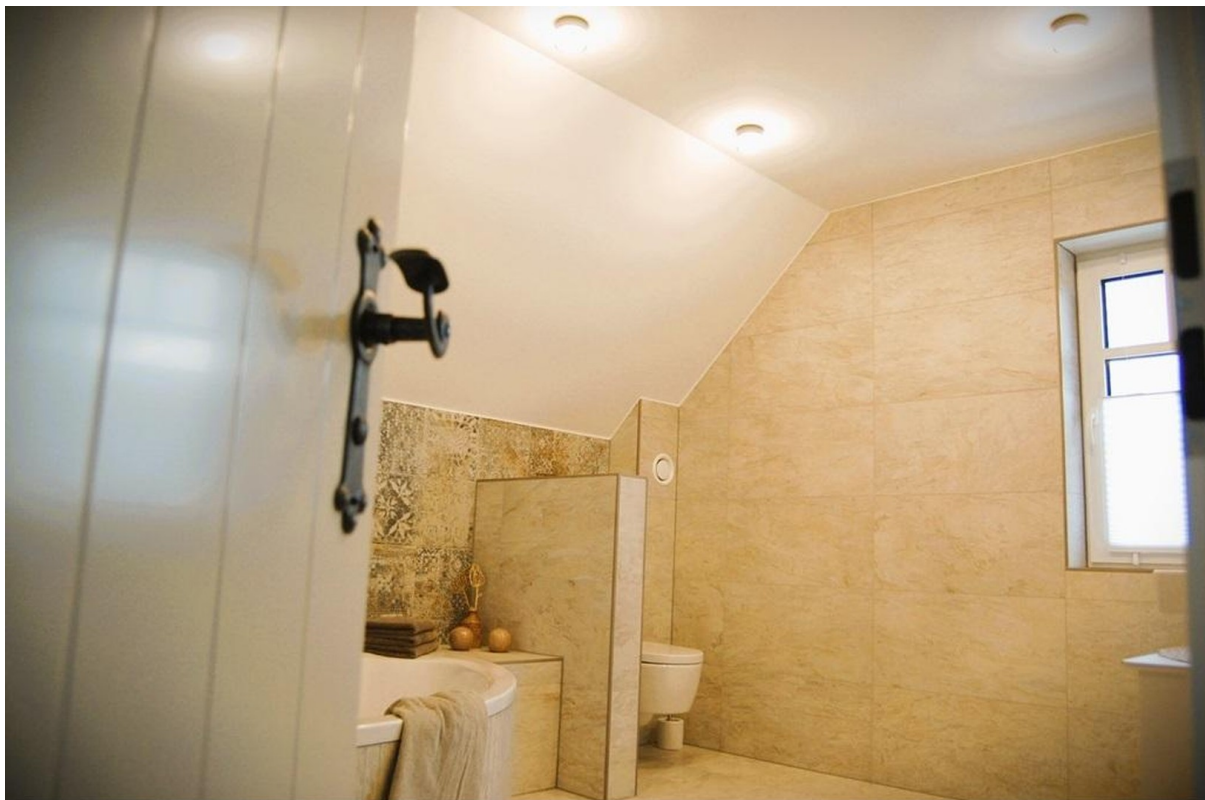
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



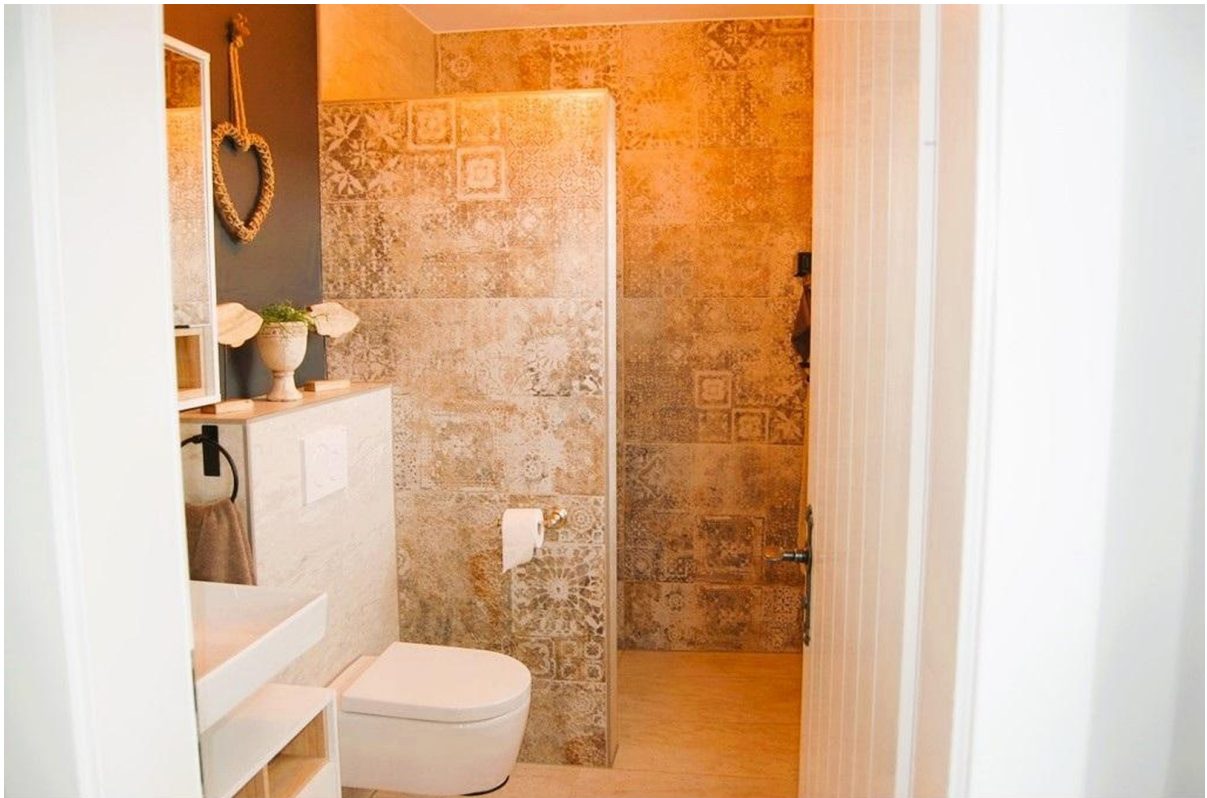
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Offene und helle Galerie, die derzeit als Büro genutzt wird aber auch schnell abtrennbar ist um einen weiteren Raum zu schaffen z.B. weiteres Kinderzimmer.



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



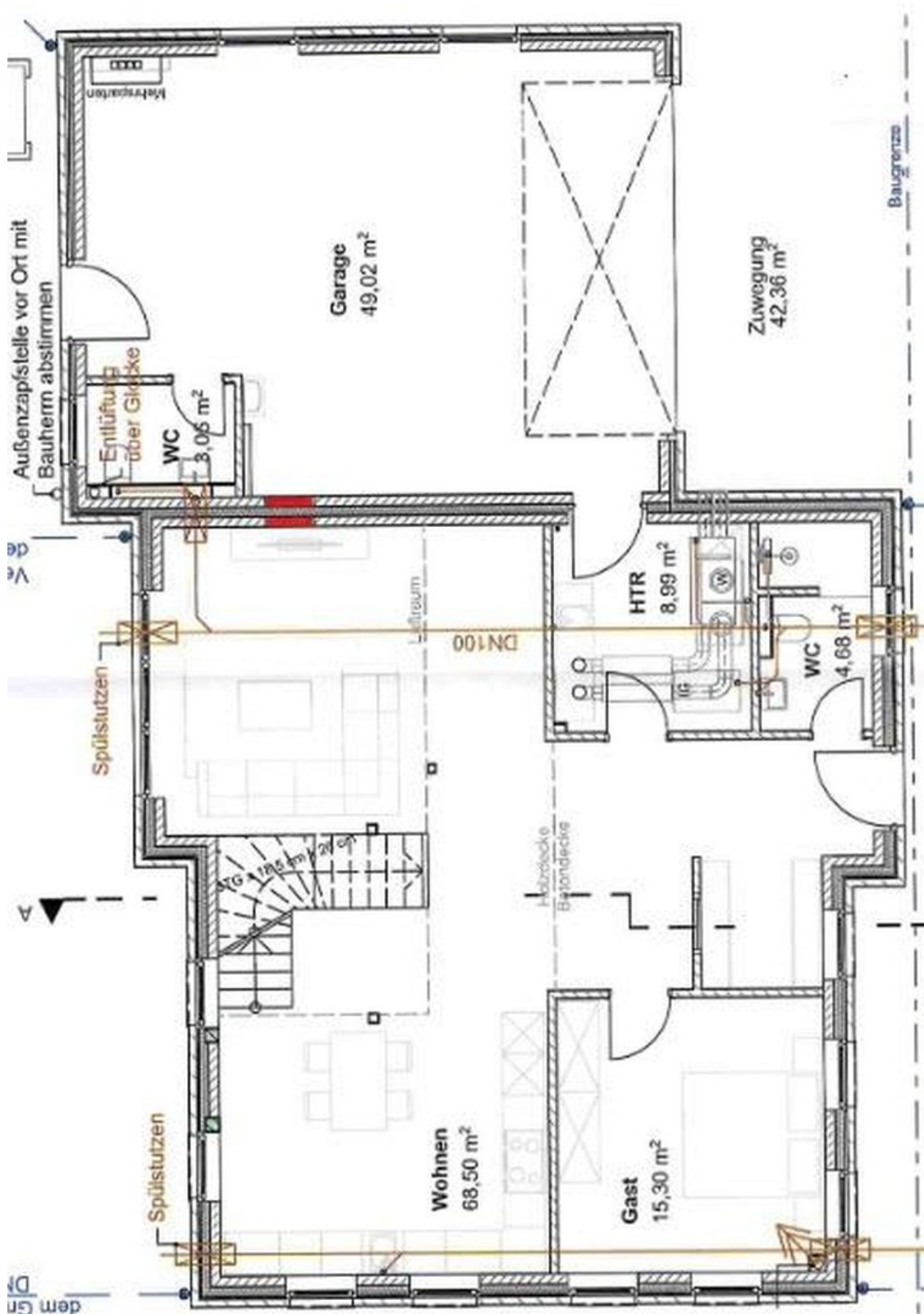
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

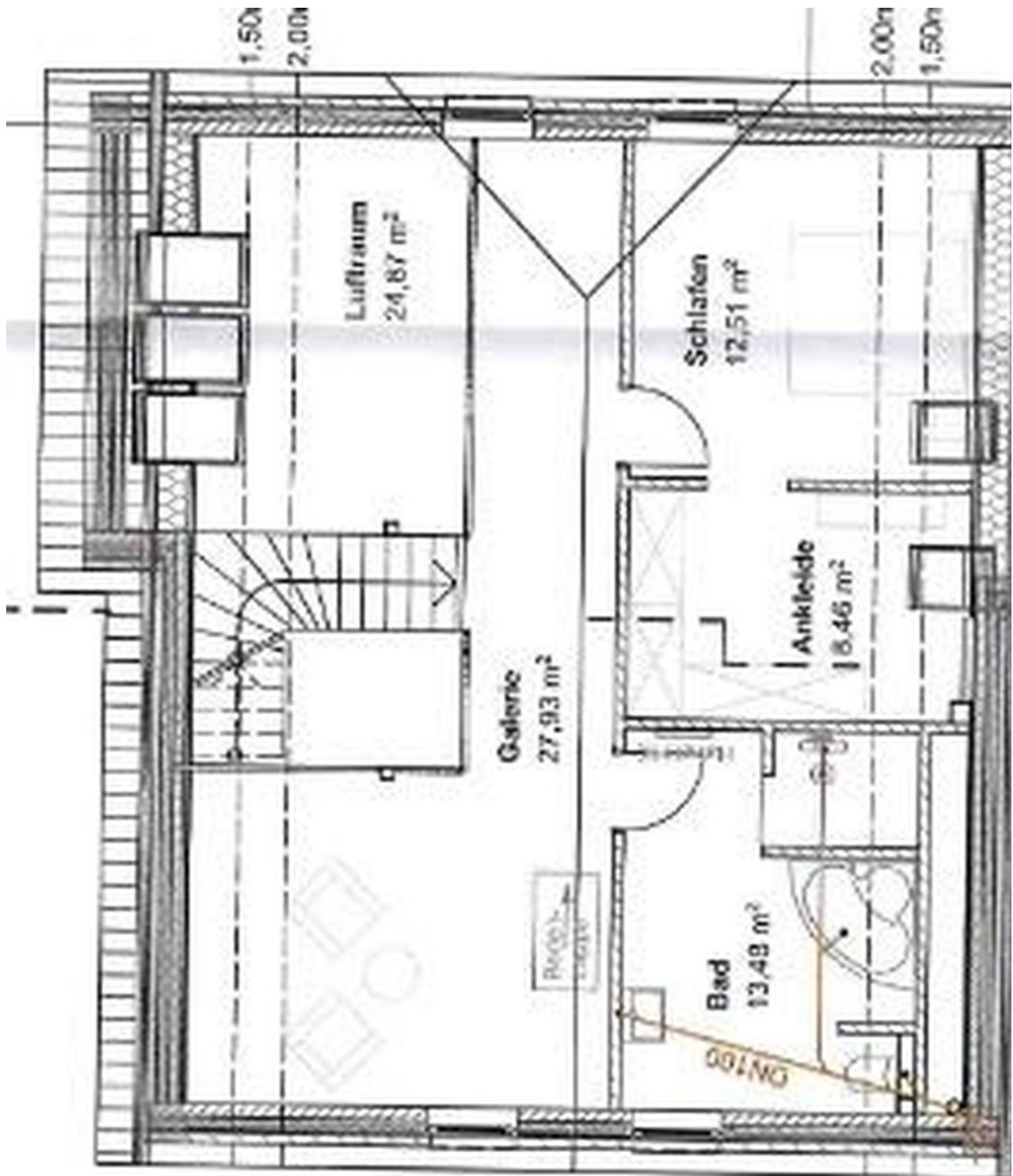


Exposé - Grundrisse



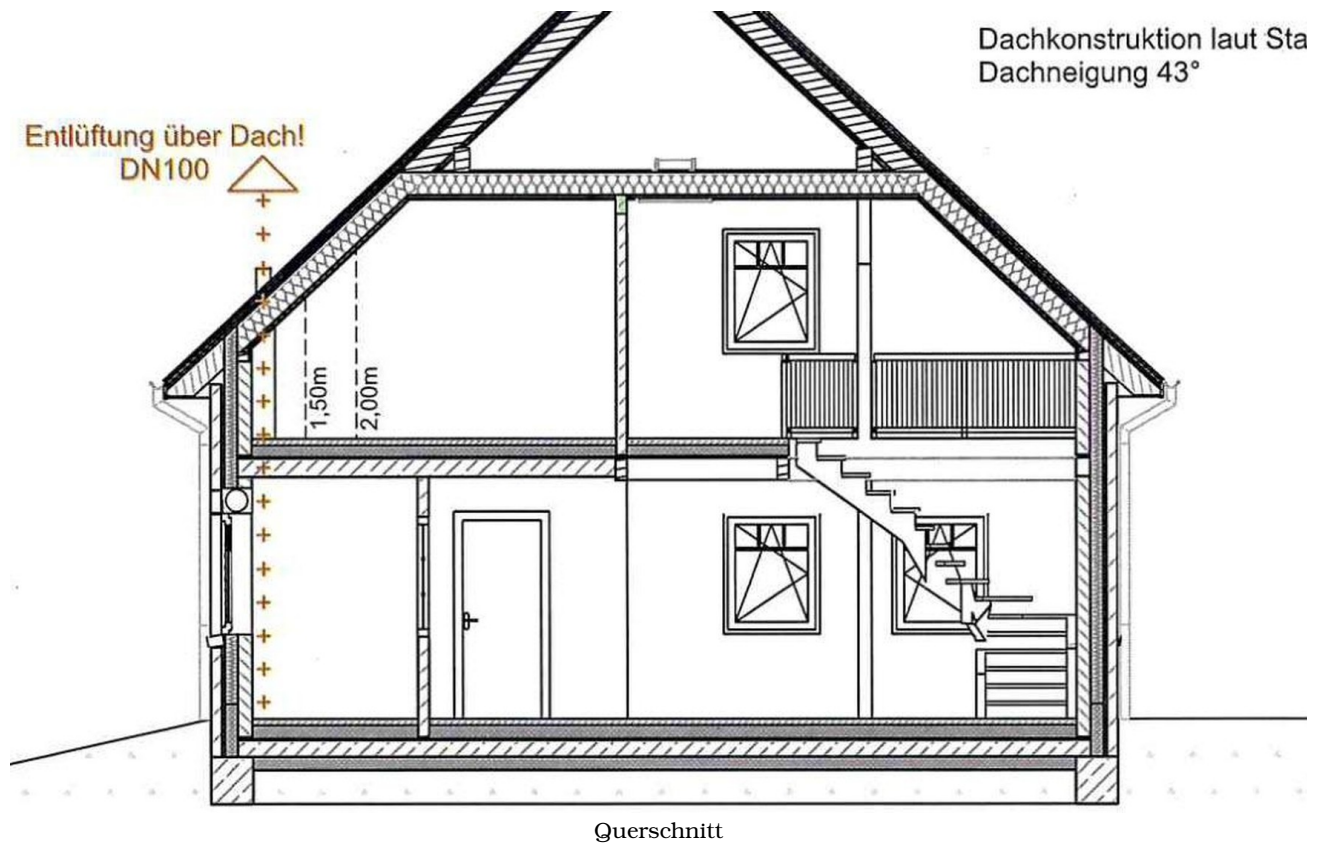
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1 Etage

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

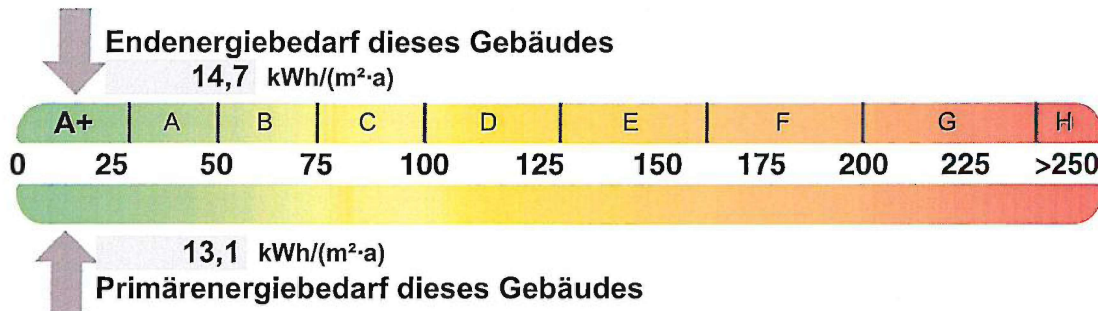
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005120617

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 4,62 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 13,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 54,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

14,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

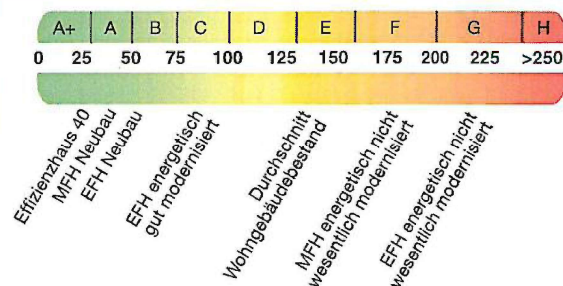
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Geothermie oder Umweltwärme	66 %	132 %
Abwärme	34 %	68 %
Summe:	100 %	200 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☒ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um 45% unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: 100%

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG 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 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus