

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Salzbergen

### Doppelhaus im Neubaugebiet in Salzbergen /Holsten



Objekt-Nr. **OM-434304**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
J. Liebig

Blaubeerweg 12  
48499 Salzbergen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	290,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Heizkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte Neubau

Sehr hochwertig mit neuwertiger Küche zur Eigennutzung.

Garage ist sehr groß 9 Meter mal 4 Meter

weiße Türen

KFW 55 Standard

2 Badezimmer plus Gäste WC.

Luftwärmepumpe mit PV Anlage 6.85 KW

Klimaanlage Kalt - Warm

Elektrische Jalousien.

Sonnenschutzglas - 3 Fach Glas.

Anthrazietfarbene Fenster und Rolläden.

## Ausstattung

Feinsteinfliesen, Betontreppe bis in DG.

Glasfaserinternet

Zwei Kinderzimmer mit Bad und Wanne

Elternschlafzimmer mit Bad und Dusche sowie Ankleideraum

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Sehr schöner Garten mit voller Südseite.

Garage kostet 80 € im Monat.

Küchennutzung 80 €.

Für Warmwasser + Heizung können wir pauschal 150 € / Monat machen.

Nebenkosten wären dann 150 € für Versicherung, Müll, Grundsteuer, Strom ( 4.000 KW) inklusive.

Wallbox zum E- Auto laden inklusive.

Warmmiete mit allen Kosten 2060 €

Achtung Vorteil in Salzbergen:

Kindergarten ab 3 Jahren bis zur Einschulung beitragsfrei unabhängig vom Einkommen der Eltern. 0 € Elternbeitrag an den Kindergarten.

In Rheine oder Neuenkirchen können dieses bis zu 494 € pro Kind im Monat sein abhängig vom Einkommen der Eltern.

Gewerbesteuersatz in Salzbergen nur 340 % statt z.B. Rheine 430 % = 21% Ersparnis !

Super Interessant für Handwerker, Händler, Online Shop Betreiber, Gastronomen, Projektentwickler mit gewerblichen Handel. Personengesellschaften GmbH, UG und AG.

Ruhige Wohnlage, ideal für Familie oder Paare und Gewerbliche Einzelunternehmer, Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften..

Die Gemeinde Salzbergen hat einen vergleichsweise niedrigen Gewerbesteuersatz, was das Haus auch für Firmen und Unternehmen interessant macht.

Für Privatpersonen entstehen hiervon keine direkten steuerlichen Vorteile, da sie keine Gewerbesteuer zahlen.

Mietinteressenten werden gebeten, ihre Bonität nachzuweisen.

Fotos vom Badezimmer - teilweise vom einem bauähnlichem Haus.

## **Lage**

Salzbergen Richtung Rheine/ Holsterfeld im Neubaugebiet.

Nähe Ems.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer mit Bad



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Kinderzimmer 2



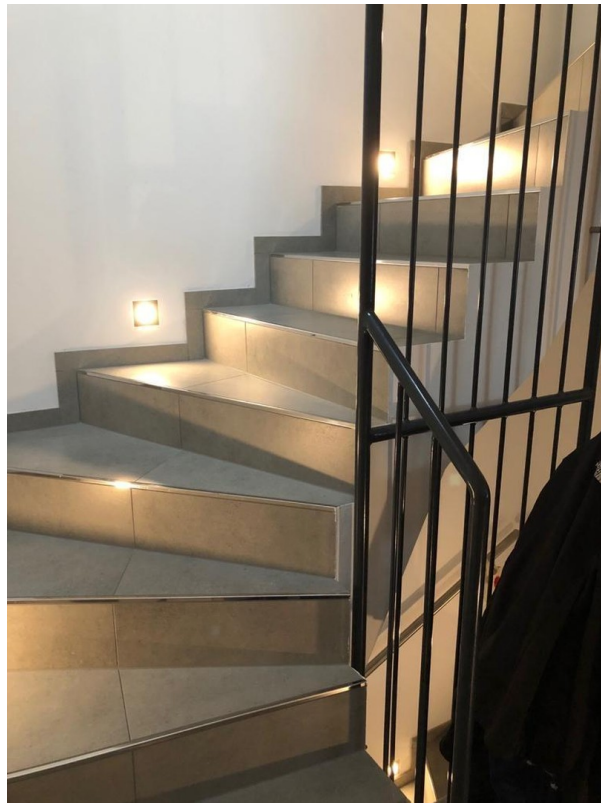
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Kinder Bad / Gäste



Flur Treppe - Licht

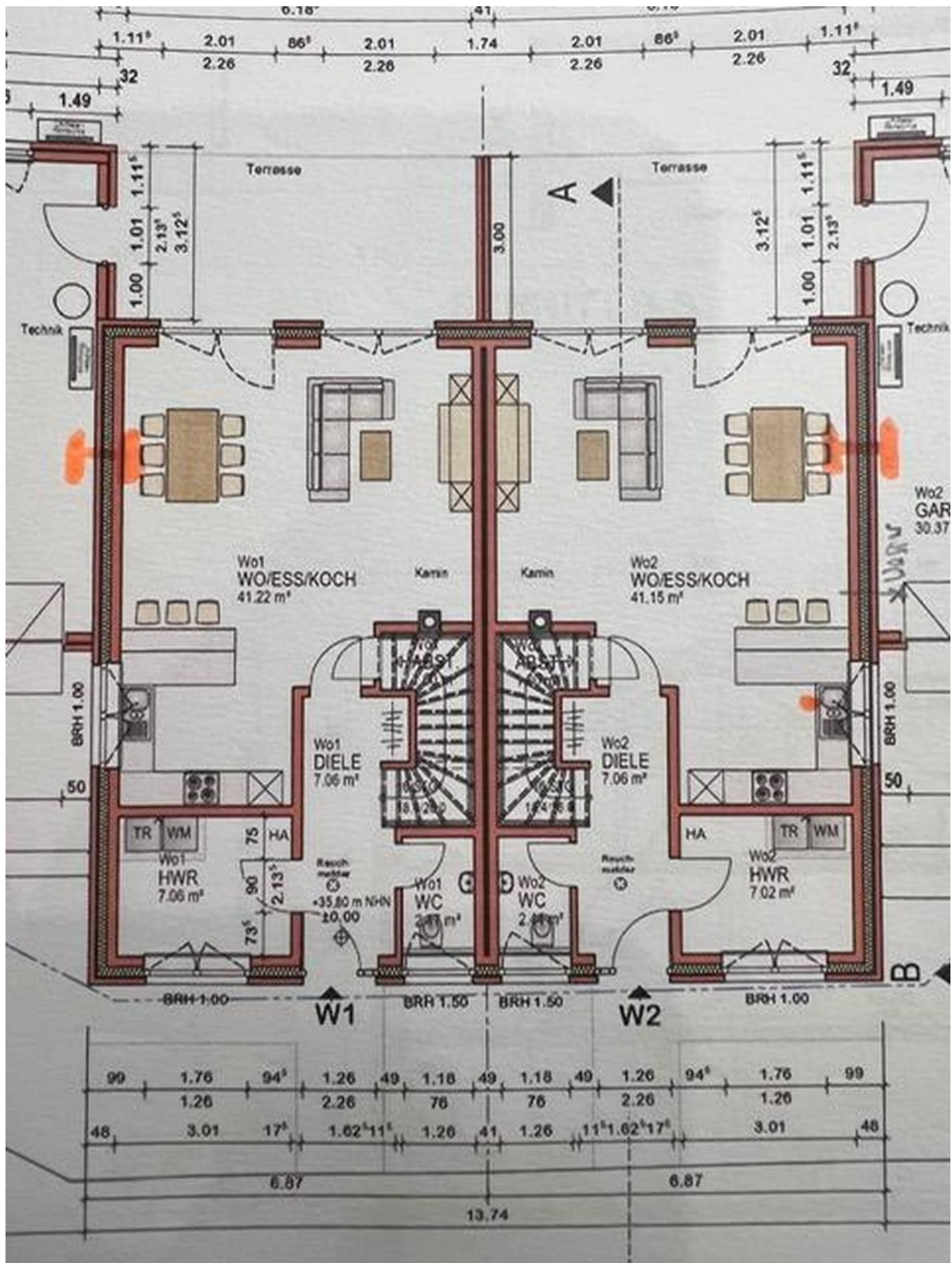
# Exposé - Galerie



Gartenansicht Haus

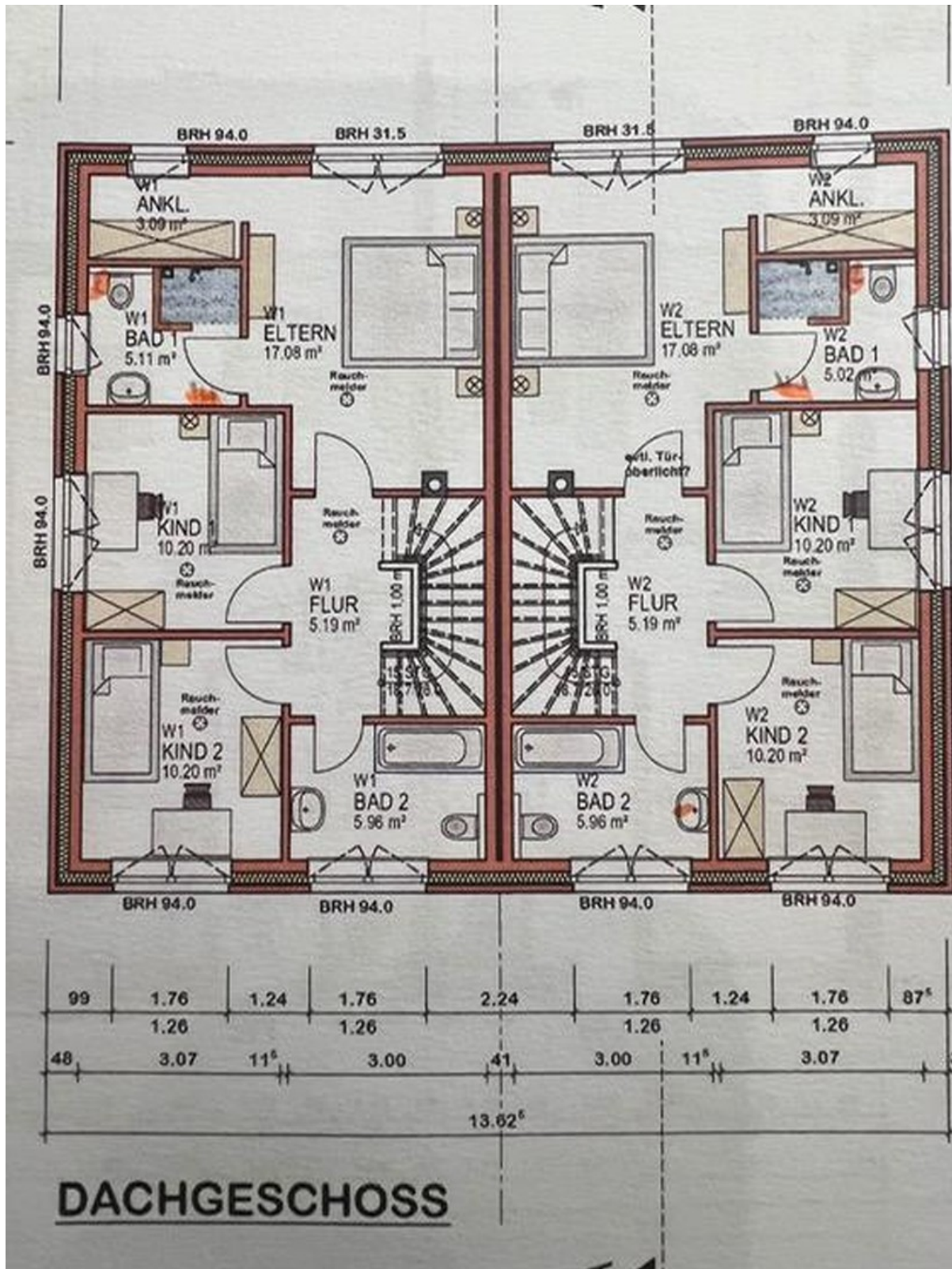


# Exposé - Grundrisse



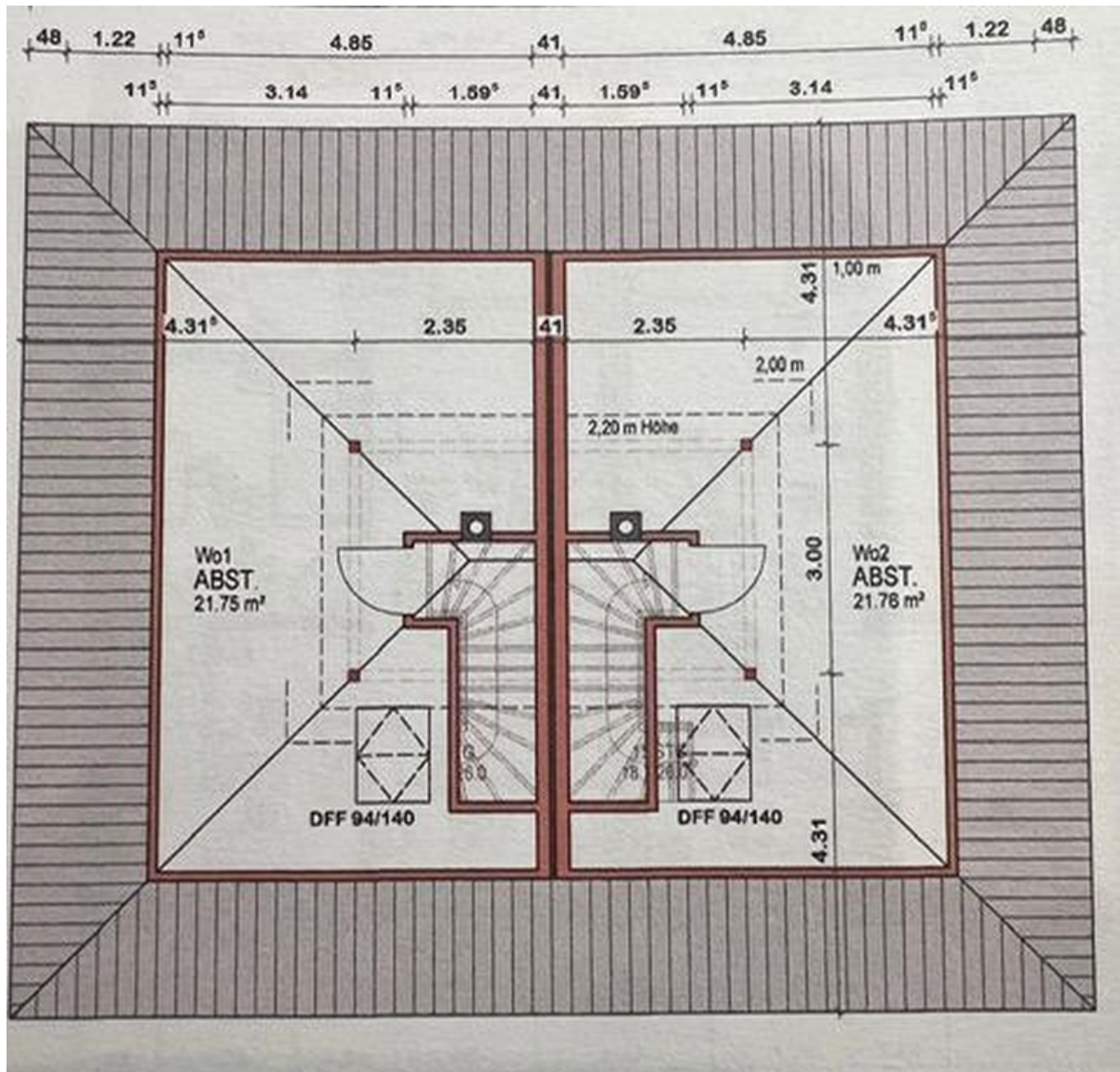
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



## DACHBODEN

Dachgeschoss

