

Exposé

Einfamilienhaus in Dersum

Hier ist die Welt noch in Ordnung * Wellness * Sauna * Pool *



Objekt-Nr. **OM-435206**

Einfamilienhaus

Verkauf: **489.000 €**

26906 Dersum
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	943,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	283,57 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	72,82 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

283 m² Familienanwesen in Massivbauweise mit beheiztem und überdachtem Pool, PV Anlage & idealer Wohnsituation für Familien - komplett eingefriedet

Kaufpreis: 489.000 € (1.724,45-€/m²)

Viel Raum. Viel Ausstattung. Viel Lebensqualität.

Ein außergewöhnliches Zuhause für Familien, die unbeschwert leben möchten.

Mit 169 m² im Erdgeschoss und 115 m² im Obergeschoss bietet unsere Immobilie ein großzügiges Raumangebot, das in dieser Größenordnung selten zu finden ist. Der Kaufpreis von 489.000 € hat bei dieser Ausstattung ein sehr attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis, welches deutlich über den üblichen Standard hinausgeht.

Raum für Familie & Zukunft

Sieben flexibel nutzbare Zimmer schaffen ideale Voraussetzungen für mehrere Kinder, Homeoffice, Gästezimmer oder ein Mehr-Generationen-Haus.

Im EG bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin einen zentralen Mittelpunkt des Hauses. Die Küche ist im Essbereich integriert und ermöglicht unter anderem einen direkten Zugang zur überdachten und wettergeschützten Terrasse.

Aufgrund dessen lässt sich der Außenbereich bei nahezu jedem Wetter nutzen. Auf dieser Etage befinden sich außerdem ein großes Schlafzimmer, ein Dusch,-/Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein Zimmer welches derzeit als Ankleidezimmer genutzt wird.

Ein Hauswirtschaftsraum, ein Hausanschlussraum, sowie ein Vorratsraum und der direkte Zugang zu einer der zwei Garagen ergänzen das Raumangebot im EG. Somit haben Sie die Möglichkeit immer trockenen Fußes in das Haus zu gelangen.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine ebenerdige Dusche, Badewanne, wandhängendes WC, Waschbecken mit Wandspiegel sowie einen Handtuchwärmeheizkörper – alles auf Langlebigkeit und Komfort ausgerichtet.

Im OG befinden sich ein großes Schlafzimmer mit Klimaanlage, 2 Gästezimmer, ein Büro, ein weiteres Gäste-WC sowie ein sehr großes Duschbad mit Infrarot-Wärmekabine.

Die Aufteilung dieser Etage ermöglicht auch eine teilweise getrennte Nutzung, beispielsweise für Familienangehörige oder Gäste.

Mittels einer einfachen Grundrissoptimierung / Umbau im EG Eingangsbereich könnten die Etagen komplett getrennt werden, sodass auch eine Nutzung als Einlieger,- / Ferienwohnung möglich wäre.

Ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Küchenanschluss sind im OG vorhanden.

Das Grundstück ist vollständig eingefriedet und verfügt über ein großes Einfahrtstor mit Stellplatz z.B. für ein Wohnmobil.

Der Garten bietet Platz für Erholung und Freizeit. Ebenfalls verfügt die Immobilie über ein gemütliches Saunahaus neben dem Schwimmbad.

Wellness & Lebensqualität im eigenen Garten

Ein professioneller Außenpool (GFK - Herstellergarantie bis 2041) mit einer Größe von 8 * 4 m und eigener Wärmepumpe zur Beheizung sowie einer vollautomatischen Wasseraufbereitung erweitert das Wellnessangebot. Die Schiebehalle des Pools, die eine Nutzung auch bei schlechtem Wetter ermöglicht, ist im geschlossenen Zustand abschließbar und somit komplett kindersicher.

Die Betriebskosten belaufen sich aufgrund der energetischen Bauweise der Gesamtanlage, bezogen auf die Nutzung in der Saison von April bis September auf max. 200 € gesamt.

Erdgeschoss: großer heller Eingangsbereich, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Bad, Gäste WC, Küche, Wohnzimmer, Abstellraum, HWR, Garten WC, gemütliche Terrasse überdacht und wettergeschützt.

OG: Büro, 3 Schlafzimmer, Duschbad mit Infrarotkabine, separates WC

Familienfreundliche Lage

Besonders attraktiv für junge Familien:

Kindergarten und Grundschule sind fußläufig durch die Siedlung erreichbar – ohne Hauptstraßen oder lange Wege.

Die ruhige, gewachsene Wohnlage verbindet ländliche Lebensqualität mit praktischer Infrastruktur.

Ausstattung

- Glasfaser derzeit im Ausbau, aktuell DSL 50
- Zentralheizung und teilweise Fußbodenheizung
- Garteneinfriedung mit 3m Tor sowie Stellplatz aus 2021
- Vaillant Heizungsanlage aus 2021
- komplette Poolanlage aus 2021 - Herstellergarantie bis 2041
- Badezimmer + Gäste WC im EG + Gäste WC OG aus 2021
- Vinyl Böden aus 2021
- Kamin mit Edelstahl Außenschornstein aus 2022
- elektrische Garagentore aus 2022
- Gartenbewässerung durch Brunnenwasseranlage aus 2022
- Klimasplit Anlage im OG aus 2022
- PV Anlage mit 9,6 kW, Batteriespeicher mit 16 kW aus 2023
- Elektroschaltschrank in 2025 komplett erneuert

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Energieausweis C

Heizungsart: Gas Zentralheizung, teilweise Fußbodenheizung

Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, Änderungen, Irrtümer und Druckfehler sind ausdrücklich vorbehalten. Das gilt natürlich nicht bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen falschen Angaben. Als verbindlich gelten ausschließlich die Angaben im Notarvertrag und den vom Verkäufer zur Verfügung gestellten und gegengezeichneten Unterlagen.

Besichtigungen erfolgen nach individueller Terminvereinbarung.

Aufgrund der Größe und hochwertigen Ausstattung werden Termine bevorzugt an Interessenten vergeben, die sich bereits mit ihrer Finanzierung befasst haben.

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 dem kleinen, familienfreundlichen Ort Dersum / Nähe Dörpen im Emsland.

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

Das hier angebotene Objekt besticht durch seine idyllische Lage direkt an der Ems.

Sehr gut angebundene Radwege entlang des Ems-Radwegs, die zu ausgedehnten Touren durch das Emsland und bis nach Ostfriesland einladen, beginnen direkt vor der Haustür. Freizeit, Natur und Aktiv sein lassen sich hier perfekt verbinden.

Nur ca. 18 km entfernt liegt die charmante Stadt Papenburg, bekannt für ihren einzigartigen maritimen Charakter: Papenburg ist die älteste und längste Fehnkolonie Deutschlands und begeistert mit weit verzweigten Kanälen, historischen Bauwerken und der weltbekannten Meyer Werft, einer der größten Werften für Kreuzfahrtschiffe.

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

Badeseen, Marina Walchum, Touren mit dem Rad, Freizeitschloss Dankern, Festung Bourtange (NL), die Blauwestad (NL), Reitsportmöglichkeiten, Trip in die Niederlande mit Einkaufsmöglichkeiten auch an Sonntagen sowie Ausflugsmöglichkeiten zur Nordseeküste.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Autobahn A31 ist in wenigen Minuten erreichbar – sorgt für optimale Anbindung Richtung Ruhrgebiet und Nordsee, bleibt jedoch komplett außerhalb der Hör- und Sichtweite.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	94,30 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Hausansicht Nebeneingang

Exposé - Galerie



Pflegeleichter Vorgarten



Garten

Exposé - Galerie



Vogelperspektive



**Betriebskosten pro Saison (April -Sept.)
nur 200,- € !!!**

überdachter GFK Pool

Exposé - Galerie



gemütliche Sitzecke



Stellplatz Tor

Exposé - Galerie



Rückansicht



Sauna Vorraum

Exposé - Galerie



finnische Sauna



überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Blick Terrasse / Wohnzimmer



Blick Wohnzimmer Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Specksteinkamin

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche - Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche - Terrasse



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Bad EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Treppe zum OG



Schlafzimmer mit Klima OG

Exposé - Galerie



Gästezimmer OG



Büro OG

Exposé - Galerie



Duschbad OG



Infrarot im Duschbad OG

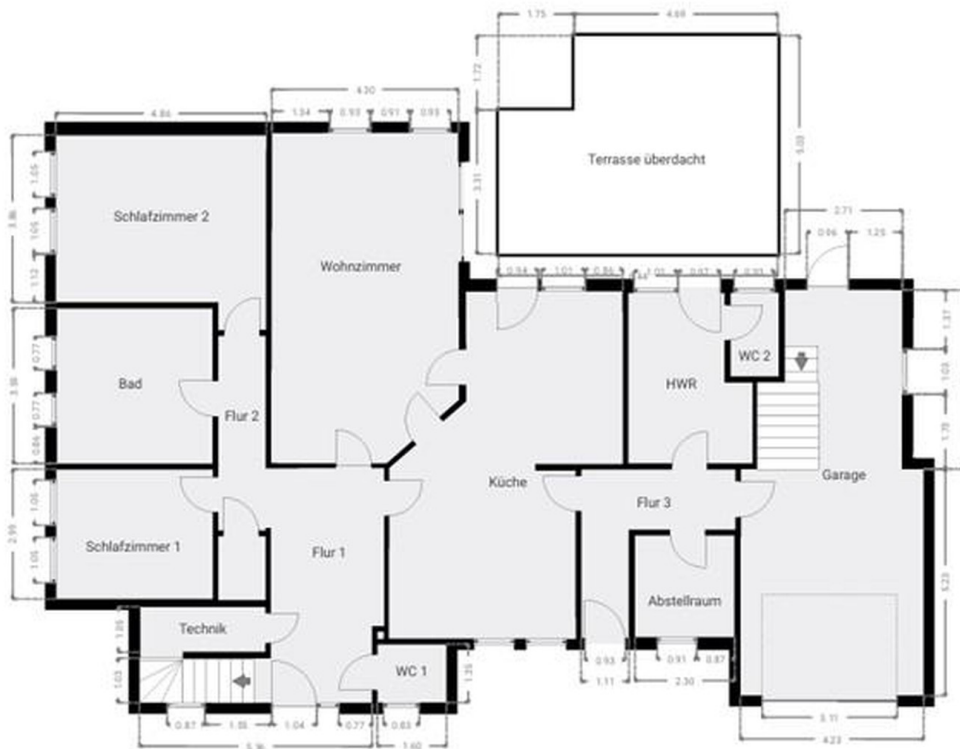


WC OG

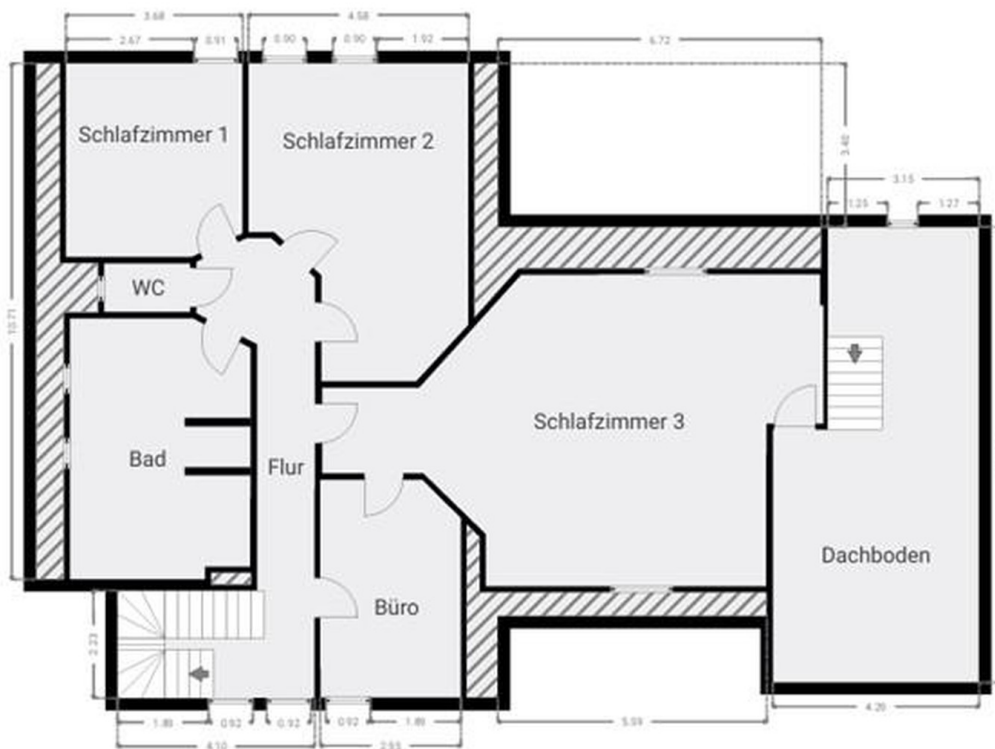
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

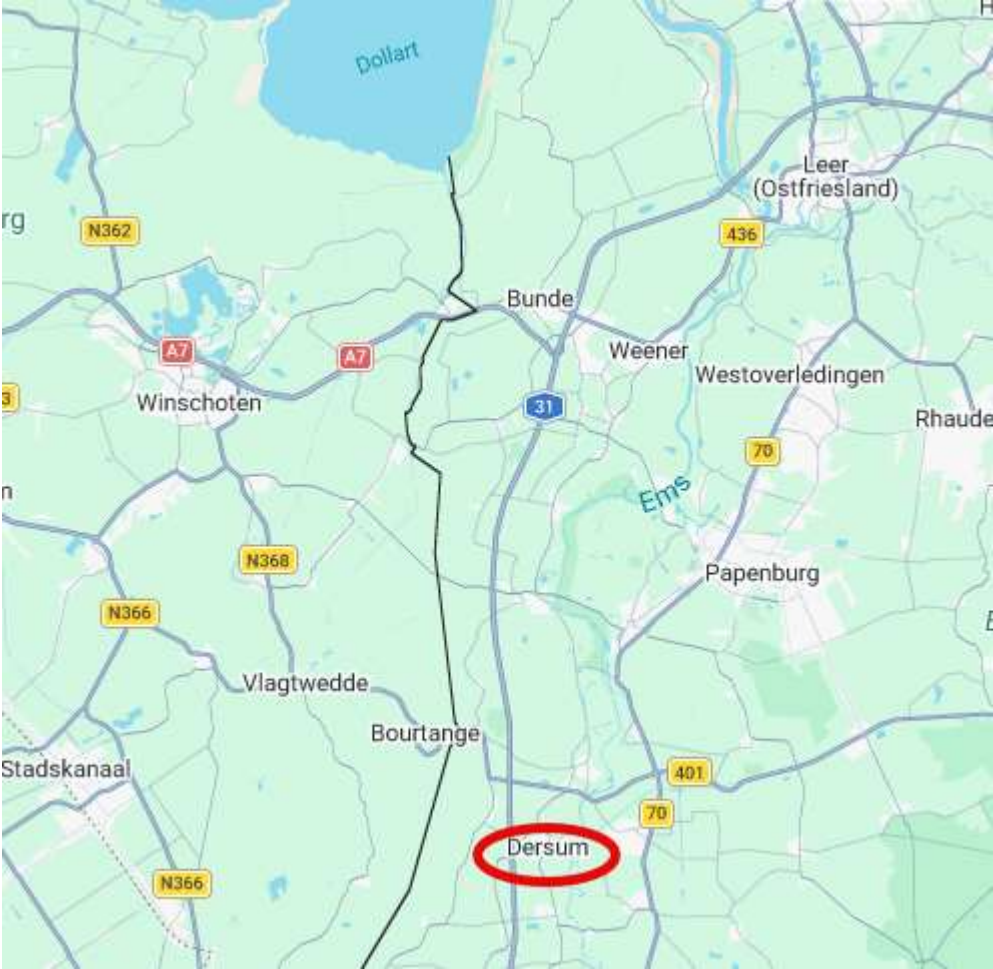


Grundriss OG

Exposé - Anhänge

1. Lage
2. Energieausweis
3. Flurkarte

Lage



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

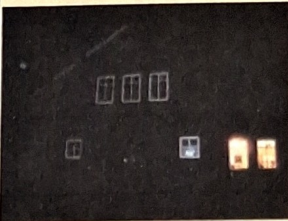
Gültig bis: **01.12.2029**

Registriernummer ²

NI-2019-002987462

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Kreuzstraße 26, 26906 Dersum		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2000		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	312,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Schornsteinfegermeister / Energieberater im Handwerk
Hans-Hermann Jönen
Osterwedde 27
26892/ Kluse

02.12.2019
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

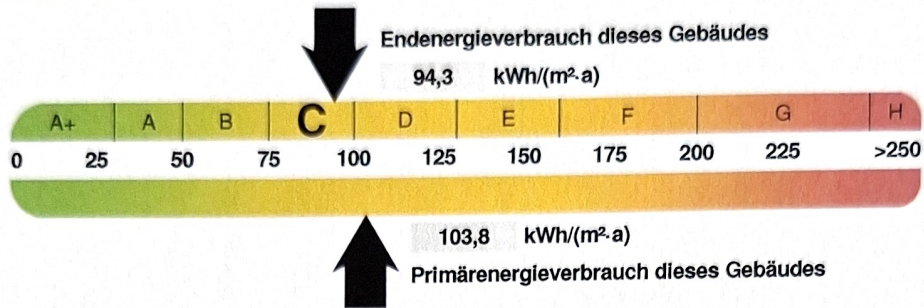
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NI-2019-002987462

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

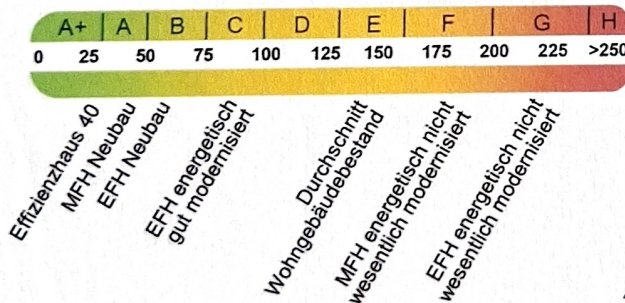
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

94,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
11.06.2015	20.06.2018	Erdgas LL	1,10	80493	18895	61598	1,14

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch 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 Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

