

Exposé

Erdgeschosswohnung in Rotenburg

Moderne 4-Zimmer Wohnung mit Terrasse in Rotenburg



Objekt-Nr. OM-442869

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **335.000 €**

Telefon: 0174 9157907

Samlandweg 11
27356 Rotenburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	104,89 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	8,96 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Carports	1
Hausgeld mtl.	325 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und neuwertige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 2016 erbauten Mehrfamilienhauses. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 104,89 m² bietet die Wohnung ein komfortables und hochwertiges Wohnambiente.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich verfügt über direkten Zugang zur Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien geeignet ist. Die offene Einbauküche ist modern ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für eine angenehme Belichtung und Belüftung sorgt.

Das Badezimmer ist ebenfalls mit einem Fenster ausgestattet und bietet eine komfortable Dusche. Alle Räume wirken durch ihre klare Struktur und den neuwertigen Zustand sehr gepflegt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Aufzug im Haus sorgt für barrierearmen Zugang zu allen Etagen. Kabel-TV ist vorhanden.

Das Gebäude entspricht der Energieeffizienzklasse A+ und bietet damit besonders niedrige Energiekosten sowie einen modernen, nachhaltigen Standard.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Komfort, Qualität und eine ruhige Wohnlage legen.

Ausstattung

Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

KfW-Effizienzhaus 55

Fußbodenheizung

Video-Gegensprechanlage

Fahrstuhl

Rauchmelder

Einbauküche

Vollbad mit Badewanne & Dusche

8,4 qm Kellernutzraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Impressum:

B&J Immobilien GmbH

Amtsgericht Walsrode

Handelsregisterblatt 204172

Ust.-ID: DE287515105

Steuernummer: 40/205/03205

Adresse: Vor der Eulenkammer 24, 27383 Scheeßel

Geschäftsführer: Alexander Bachmann

Telefon:04263 -932211

Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Samlandweg in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend von Rotenburg (Wümme). Die Straße ist eine verkehrsberuhigte 30er-Zone und wird überwiegend von Anwohnern genutzt, was für eine angenehme und sichere Wohnatmosphäre sorgt.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und das Rotenburger Krankenhaus sind gut erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in der Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Buslinien verbinden den Stadtteil mit dem Zentrum und dem Bahnhof Rotenburg (Wümme). Von dort bestehen direkte Zugverbindungen nach Bremen und Hamburg – ideal für Pendler.

Freizeitangebote wie Restaurants, Cafés, Sporteinrichtungen und Grünflächen liegen ebenfalls in der Umgebung. Insgesamt bietet die Lage eine ruhige, familienfreundliche und zugleich gut angebundene Wohnqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Außenansicht mit Carport

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Garten mit alleiniger Nutzung

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich leer

Exposé - Galerie



Zimmer 1 leer



Zimmer 2 leer

Exposé - Galerie



Küche



Küche leer

Exposé - Galerie



Bad



Bad leer

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

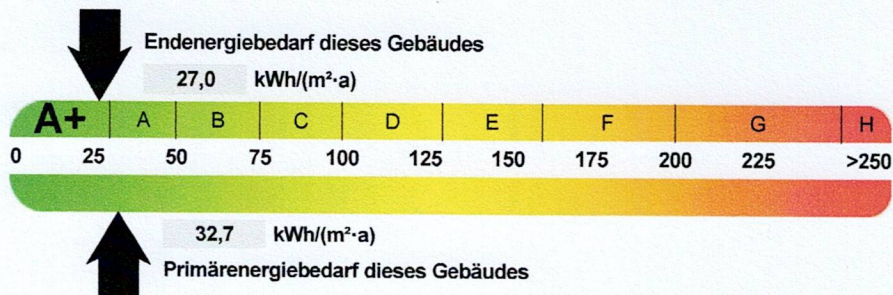
Gültig bis: 19.11.2027

Aushang

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Samlandweg 11, 27356 Rotenburg		
Gebäudeteil	Neubau		
Baujahr Gebäude ³	2016		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	677,3 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas E, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Solar	Verwendung: Brauchwasser	

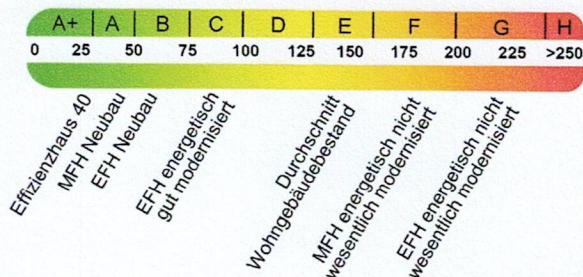
Energiebedarf



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

27,0 kWh/(m²·a)

Vergleichswerte Endenergie



EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Aussteller:

eho GmbH & Co. KG
Die Energieberater
Bremer Straße 26
27404 Heeslingen

20.11.2017

Datum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV