

# Exposé

## Einfamilienhaus in Apensen

### Freistehendes Einfamilienhaus auf 800 m<sup>2</sup> Naturgrundstück in Apensen



Objekt-Nr. OM-447064

### Einfamilienhaus

Verkauf: **429.999 €**

21641 Apensen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	800,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	112,57 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Gas	Carports	1
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	6
Übernahmedatum	03.07.2026	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Platz für die Familie

Dieses im Jahr 1997 erbaute Einfamilienhaus bietet auf ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause. Das Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen Eingangsbereich, ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer, eine separate Küche sowie ein praktisches Arbeitszimmer und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer und das Hauptbad mit Badewanne und Dusche.

Wichtige Modernisierungen:

2021: Neue Einbauküche, neue Innentüren und hochwertiges Eichenparkett (Wohnzimmer & OG).

2024: Badezimmer-Update mit neuen Bodenfliesen und Sanitärobjekten.

Das Haus ist zudem komplett unterkellert und bietet dadurch enorme zusätzliche Nutzfläche.

## Ausstattung

Technik & Internet:

Für Home-Office und Entertainment ist bestens gesorgt: Ein Kabelanschluss mit 1.000 Mbit ist vorhanden, Glasfaser liegt bereits bereit.

Parken & Stauraum:

Zum Objekt gehören zwei Garagen, sowie ein zusätzlicher Schuppen. Zusammen mit dem riesigen Keller und dem Dachboden bietet die Immobilie ungewöhnlich viel Stauraum.

Außenanlage:

Der weitläufige Garten ist ein Paradies für Kinder und Hobbygärtner. Ein 2024 errichtetes Stelzenhaus mit Sandkiste ist bereits vorhanden. Die großzügige Fläche bietet zudem viel Raum für eine individuelle Terrassengestaltung.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Besichtigungstermine sind nach vorheriger Absprache kurzfristig möglich. Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Das Haus ist ab 4.7.2026 verfügbar.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße direkt im gewachsenen Ortskern von Apensen. Das Besondere: Das 800 m<sup>2</sup> große Grundstück grenzt direkt an eine unverbaute Wiese und bietet einen herrlichen Weitblick ins Grüne.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Der Bahnhof, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und einer erstklassigen Anbindung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



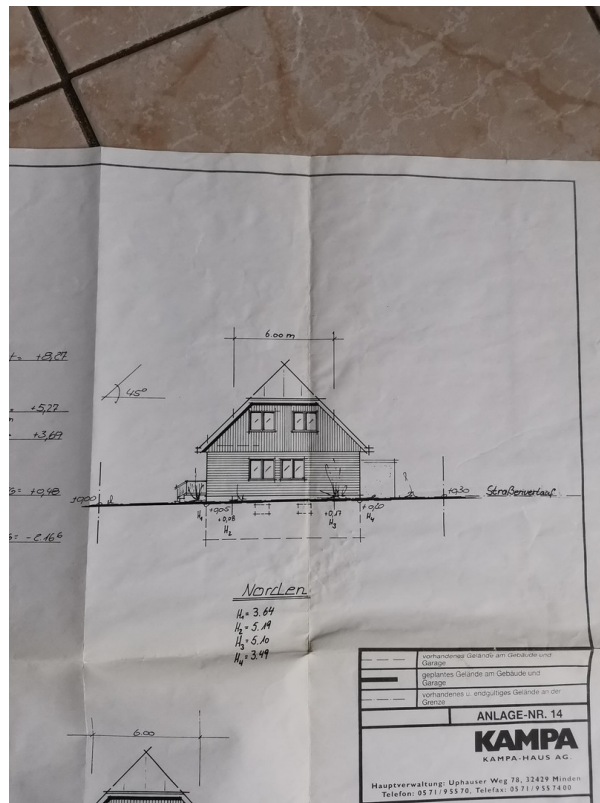
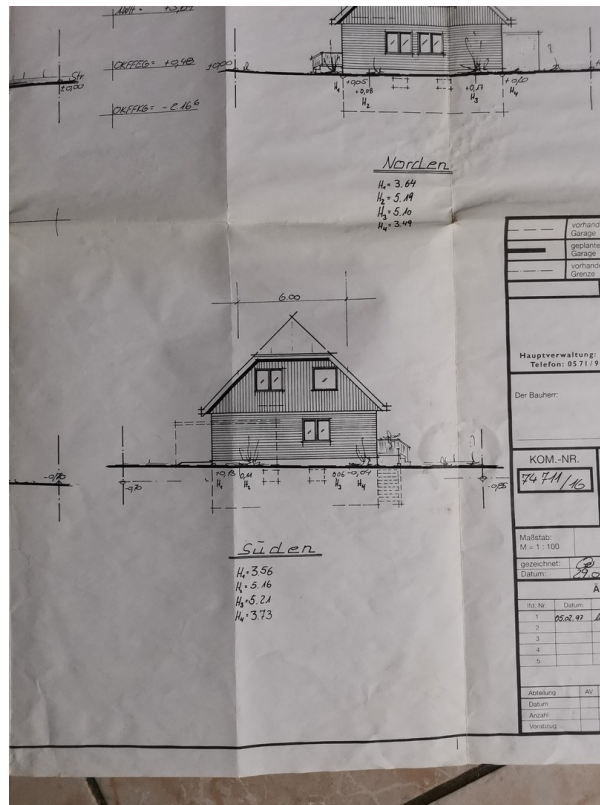
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

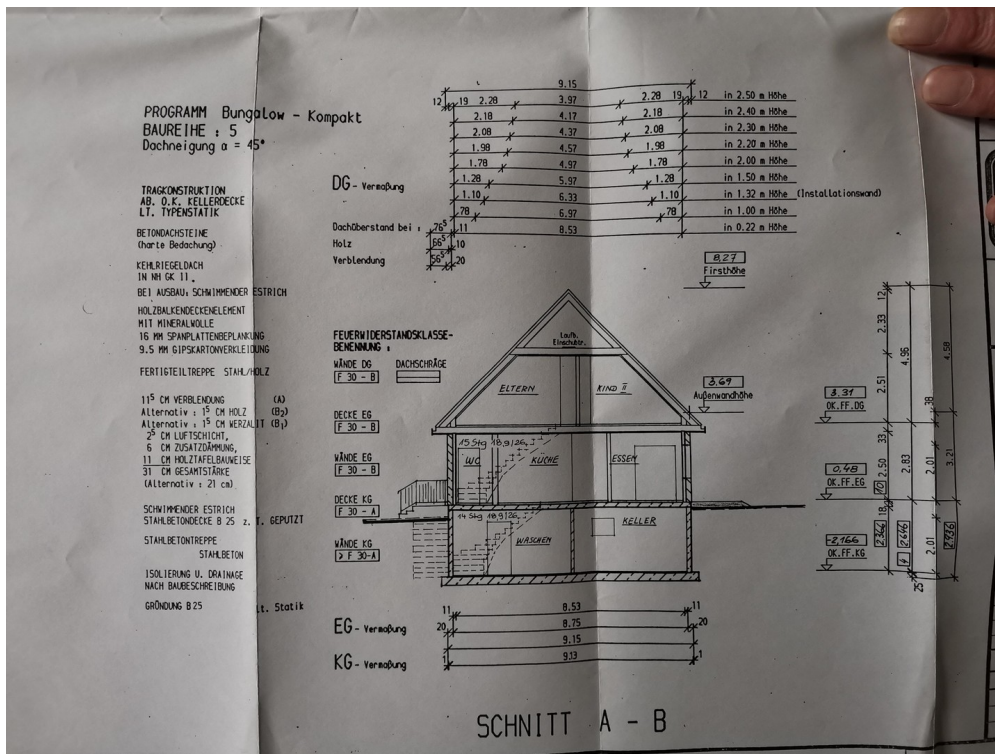
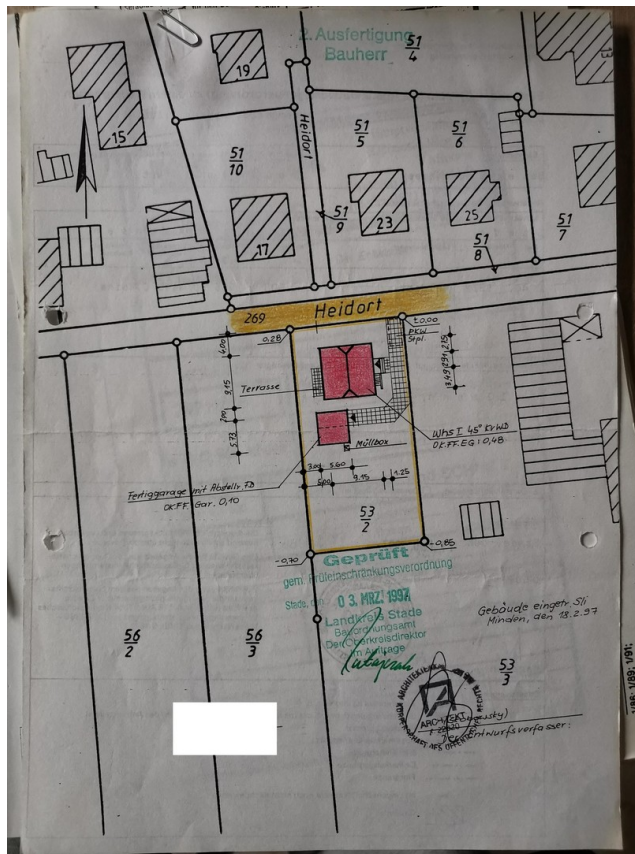


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

Programm 110 - 710  
Anlage 10e Seite -1-  
Wohnflächenberechnung nach DIN 283 Dachgeschoß KOMM.-NR.: 074711/16

Kind I	4.340 *	2.140	=	10.960 m <sup>2</sup>
	+ 2.110 *	0.790		
Kind II	4.350 *	2.140	=	10.860 m <sup>2</sup>
	+ 3.220 *	0.480		
Eltern	3.220 *	0.650	=	13.360 m <sup>2</sup>
	+ 4.370 *	2.580		
Bad	2.110 *	0.340	=	8.250 m <sup>2</sup>
	+ 3.110 *	2.080		
	+ 3.110 *	0.680 / 2		
Flur	3.240 *	1.010	=	3.270 m <sup>2</sup>
			=	46,700 m <sup>2</sup>
			./. .. % für Putz	..... m <sup>2</sup>
			FW OG2 =	46,700 m <sup>2</sup>

32429 Minden, den 17.02.1997

Der Bauherr: .....

**Kampa-Haus AG.**  
Postfach 40 02 61  
32400 Minden  
Lieferanschrift:  
Uphäuser Weg 78  
32429 Minden  
i. V. ....  
Der Entwurfsverfasser

Anlage 10b Seite -1-  
Wohnflächenberechnung nach DIN 283 Erdgeschoß KOMM.-NR.: 074711/16

Wohnen	4.860 *	4.160	=	20.220 m <sup>2</sup>
Essen	3.550 *	2.700	=	9.590 m <sup>2</sup>
Arbeiten	2.970 *	4.190	=	12.440 m <sup>2</sup>
Küche	3.550 *	1.340	=	11.440 m <sup>2</sup>
	+ 2.420 *	2.760		
WC	2.420 *	1.430	=	3.460 m <sup>2</sup>
Windfang	2.900 *	4.190	=	8.720 m <sup>2</sup>
	- 1.090 *	3.150		
			=	65,870 m <sup>2</sup>
			./. .. % für Putz	..... m <sup>2</sup>
			FW EG =	65,870 m <sup>2</sup>

32429 Minden, den 17.02.1997

Der Bauherr: .....

**Kampa-Haus AG.**  
Postfach 40 02 61  
32400 Minden  
Lieferanschrift:  
Uphäuser Weg 78  
32429 Minden  
i. V. ....  
Der Entwurfsverfasser

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

---

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer: NI-2026-006338754
3

---

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 28,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 116,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 128,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 116,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von 26.06.2021 bis 27.03.2025	Erdgas E	1,10	53514	10180	43334	1,14

weitere Einträge in Anlage

---

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>

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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder KÜHpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
Hilfsmittel Software AG, Verbrauchsspez 5.2.12



# Exposé - Grundrisse

