

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Apensen

**VON PRIVAT ! Doppelhaus zu verkaufen – Zwei moderne Doppelhaushälften à 110 m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. **OM-457396**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **799.000 €**

21641 Apensen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	759,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Carports	1
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Doppelhaus (KfW-70) mit zwei identischen Doppelhaushälften. Jede Einheit verfügt über 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem insgesamt 759 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Ideal für Kapitalanleger, Familien oder Mehrgenerationenwohnen. Das Doppelhaus kann nur komplett verkauft werden, da es sich auf einem Grundstück befindet !

Eckdaten je Doppelhaushälfte

Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>

Grundstück gesamt: ca. 379 m<sup>2</sup>

Bauweise: KfW-70 Standard

Heizung: Gastherme + Solarthermie

Fenster: 3-fach Verglasung

Lüftung: Zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmetauscher

Fußbodenheizung: im Erdgeschoss & Bad

Beschreibung

Die zwei Doppelhaushälften befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand und bieten ein energieeffizientes, modernes Wohnumfeld. Dank Solarthermie, Gasbrennwerttechnik, dreifach verglasten Fenstern und einer zentralen Lüftungsanlage erfüllt das Haus zeitgemäße Anforderungen an Komfort und Energieeffizienz.

Mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss, vollausgestatteter Küche, einem großzügigen Vollbad sowie einem zusätzlichen Gäste-WC ist jede Einheit optimal für Familien geeignet. Terrasse, Gartenhaus und zwei Stellplätze runden das Angebot ab.

Verfügbarkeit :

Haus 1: dauerhaft vermietet (attraktive Kapitalanlage, 12.240 € p.a.)

Haus 2: frei ab Juli 2026

Beschreibung der Immobilie :

Dieses moderne Doppelhaus bietet zwei attraktive Wohneinheiten, die sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger interessant sind. Die beiden Doppelhaushälften wurden mit Fokus auf Energieeffizienz, Wohnkomfort und zeitloser Architektur geplant. Jede Einheit verfügt über ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf durchdacht geschnittene Räume, die ein angenehmes Wohngefühl vermitteln.

Die Bauweise im KfW-70 Standard, eine Gastherme in Kombination mit Solarthermie sowie dreifach verglaste Fenster sorgen für niedrige Energiekosten und ein nachhaltiges Wohnkonzept. Eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage unterstützt ein gesundes Raumklima in allen Bereichen des Hauses.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener und heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem pflegeleicht angelegten Garten. Die Fußbodenheizung im EG sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Wohnambiente. Eine moderne Einbauküche, ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum runden das Angebot im Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss bietet ein voll ausgestattetes Badezimmer sowie weitere gut geschnittene Wohn- und Schlafräume, ideal für Paare, Familien oder Homeoffice-Lösungen. Der Dachboden ist begehbar, und als Ausbaureserve geeignet. Beide Wohneinheiten verfügen zusätzlich über ein Gartenhaus sowie zwei PKW-Stellplätze direkt am Haus.

Eine der beiden Doppelhaushälften steht ab Juli 2026 frei und eignet sich somit perfekt zur Eigennutzung. Die zweite Haushälfte ist langfristig vermietet und bietet daher eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger, die eine sofortige Rendite wünschen.

Dieses Doppelhaus bietet eine seltene Kombination aus modernem Wohnkomfort, solider Technik und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Eigenheim, Mehrgenerationenlösung oder sichere Investition.

Eckdaten je Doppelhaushälfte :

Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>

Grundstück : ca. 379 m<sup>2</sup>

Bauweise: KfW-70 Standard

Heizung: Gastherme + Solarthermie

Fenster: 3-fach Verglasung

Lüftung: Zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmetauscher

Fußbodenheizung: im Erdgeschoss & Bad

begehbarer Dachboden

Energieausweis - Bedarfsausweis vom 19.03.26 - gültig bis 19.03.36

Energiebedarf: 68,7 kWh(m<sup>2</sup>\*a) Energieeffizienzklasse: B

Baujahr Wärmeerzeuger 2012

## **Ausstattung**

Ausstattung & Besonderheiten

Moderne Einbauküche

Vollbad im Obergeschoss

Gäste-WC im Erdgeschoss

Hauswirtschaftsraum (HWR) & Abstellraum

Terrasse mit Blick in den Garten

Gartenhaus

2 PKW-Stellplätze pro Haushälfte

Helle, gut geschnittene Räume

Energieeffiziente Haustechnik

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Lagebeschreibung:

Das Doppelhaus befindet sich im Ortskern, in 2. Reihe in Apensen. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	68,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



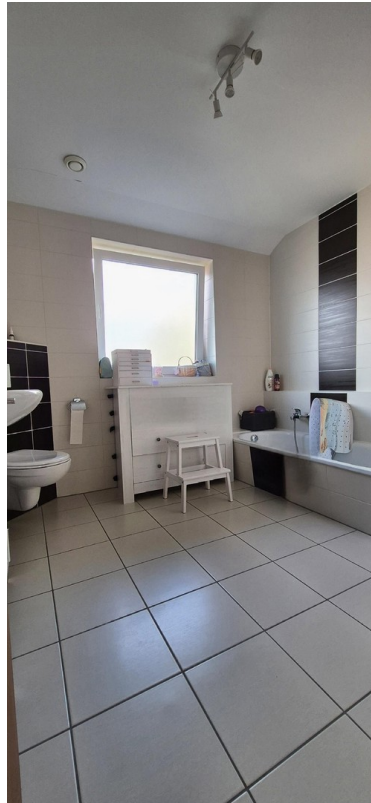
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

