

# Exposé

## Wohnung in Emmerthal

### EG Wohnung mit Blick auf die Weser



Objekt-Nr. **OM-461182**

### Wohnung

Vermietung: **560 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andrei Topal

Valentinstraße 20  
31860 Emmerthal  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	44,82 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Carports	1
Summe Nebenkosten	240 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	1.600 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in der Valentinstraße 20, im charmanten Stadtteil Kirchohsen, 31860 Emmerthal! Diese ansprechende 1-Zimmer-Wohnung bietet die ideale Wohnlösung für Singles und Paare, die ein modernes und komfortables Zuhause suchen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 44,82 Quadratmetern ist dieser attraktive Raum perfekt gestaltet, um Ihren Ansprüchen gerecht zu werden. Die Wohnung besticht durch eine praktische Raumaufteilung und ein ansprechendes Design. Sie verfügt über ein helles und freundliches Wohnzimmer, das nahtlos in die moderne, voll ausgestattete Küche übergeht. Das Badezimmer bietet Ihnen alles, was Sie brauchen, um sich nach einem langen Tag zu entspannen. Ein besonderes Highlight ist der einladende Balkon mit einer Fläche von 15 Quadratmetern, der sich hervorragend für gemütliche Abende im Freien oder für die morgendliche Kaffeepause eignet. Da die Wohnung barrierefrei ist und sich im Erdgeschoss eines 2-stöckigen Gebäudes befindet, ist sie auch ideal für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Die Umgebung von Kirchohsen hat viel zu bieten. Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe, mit der Bushaltestelle "Kirchohsen, Neue Mitte", die nur 150 Meter entfernt ist. Auch die nächstgelegene Bahnstation "Emmerthal" mit der S5 ist nur 900 Meter entfernt, was Ihnen eine hervorragende Anbindung an umliegende Städte und Regionen bietet. Ein Edeka-Supermarkt ist ebenfalls in nur 520 Metern erreichbar, sodass Sie für den täglichen Bedarf alles Notwendige in der Nähe haben. Für kulinarische Erlebnisse befinden sich zahlreiche Restaurants in der Umgebung, darunter einige, die nur wenige Gehminuten entfernt sind, was die Wahl für Ihr nächstes Abendessen erleichtert. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Wohnung in Kirchohsen die perfekte Kombination aus Komfort und Bequemlichkeit bietet. Sie ist ideal für den modernen Lebensstil eines Singles oder eines Paares, das die Vorzüge des Stadtlebens genießen möchte, während gleichzeitig eine ruhige Wohnatmosphäre geboten wird. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von dieser wunderbaren Wohnung zu überzeugen. Hier könnte Ihr neues Zuhause auf Sie warten!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

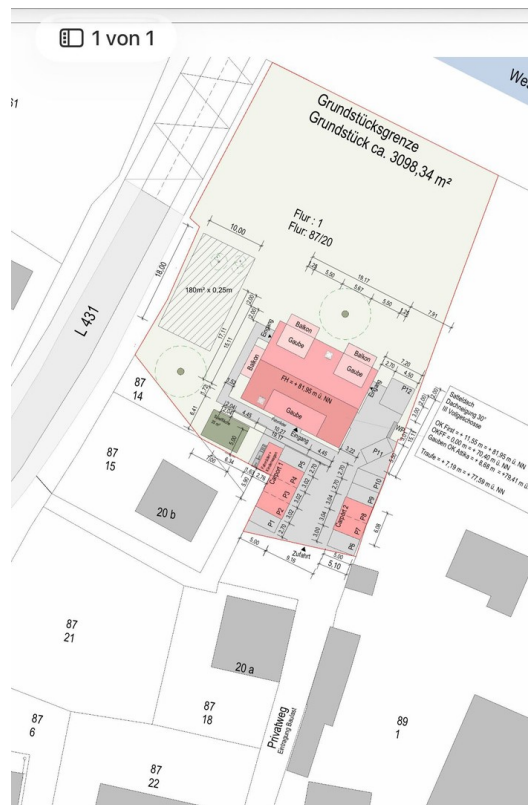
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	16,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



- Legende Brandeschutz**
- notwendiger Treppenhof
  - feuerbeständige Bauteile (F 90)
  - feuerhemmende Bauteile (F 30)
  - feuerhemmende Bauteile (F 30)
  - feuerbeständige Bauteile und feuerhemmend auszuführen
- Legende Brandbeständigkeit**
- 1,50m x 1,50m
  - 1,20m x 1,20m
  - 0,90m x 0,90m
- Legende**
- NA Notausgang
  - NAW Notausgangsweg
  - RA Rauchabzug
  - S dichtschließendes Tor
  - T30 R8 Brandschutz für T30RS, nach DIN 4102 nachvollzogen + selbstschließendes dicht- und selbstschließendes Tor
  - BT feuerbeständig
  - H feuerhemmend
  - ES2 Struktur gem. DIN EN 81-58

<b>Bauantrag</b>		
PROJEKT	<b>Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 WE</b>	
BAUORT	Valentinstraße 20, 31860 Emmenthal	
BAUHERR	Bausanierung 4.0 GmbH August-Fuhrmann-Str.1 33719 Bielefeld	
PLANVERFASSER	<b>Enderweit + Partner GmbH</b> Stadtbau Hauptbau Projektentwicklung Münster 31   33097 Bielefeld Telefon: 0521 966621   Fax: 0521 966622	
PLAN	<b>Grundriss EG</b>	
MASZSTAB	1 : 100	PLAN-NR. BA-02
GEZ.	SKR/KGK	DATUM 22.09.2023
<small>DIESE UNTERLAGEN DÜRFEN OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER VERMILTET NOCH DRETTEN PERSONEN ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN. ALLE RECHTSVERHEITLICHEN VORBEHALTEN.</small>		
<b>Freigabe</b>		
BAUHERR	DATUM	ARCHITEKT