

Exposé

Erdgeschosswohnung in Zetel

Moderne, barrierefreie 2-Zimmer-Eigentumswohnung in hochwertiger Wohnanlage



Objekt-Nr. OM-475913

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:
Willy Vehrs

Meynens Moor 1
26340 Zetel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	83,87 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Carports	1
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne, barrierefreie 2-Zimmer-Eigentumswohnung in hochwertiger Wohnanlage

Die Wohnanlage wurde im Jahr 2021 errichtet und ab 2022 bezogen. Sie wurde nach modernsten baulichen und energetischen Standards konzipiert. Laut Energieausweis von 2020 ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse A+ zugeordnet. Der Primärenergiebedarf beträgt lediglich 28,6 kWh/(m²·a).

Die vollständig barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung bietet eine Wohnfläche von 83,87m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Sie verfügt über:

einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche,

ein geräumiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche, WC und Waschtisch,

ein separates Gäste-WC mit Warmwasserversorgung,

einen praktischen Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner,

Außenrollläden mit Zeitschaltuhren,

bodentiefe Fenster mit Fliegengittern und Jalousien.

Die gesamte Wohnung ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet.

Für den Fernsehempfang steht eine Satellitenanlage mit drei Anschlüssen (Wohnzimmer und Schlafzimmer) zur Verfügung.

Zur Wohnung gehören außerdem:

ein Carport mit einem direkt angebauten Abstellraum,

sowie ein großzügiger Kellerraum.

Die Wärmeversorgung erfolgt über zwei Brötje-Wärmepumpen BLW NEO mit jeweils 18 kW Leistung, die auf dem Flachdach installiert sind. Zusätzlich ist die Wohnanlage mit Solarmodulen ausgestattet, was zur hohen Energieeffizienz beiträgt.

Kaufpreis: 335.000 € VB

Ausstattung

Auf Wunsch kann die komplette Wohnungseinrichtung übernommen werden. Der Wert der Einrichtung beträgt ca. 30.000 € und kann nach Absprache zusätzlich erworben werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich im Meynens Moor in Zetel. Sie liegt sehr zentral und dennoch abseits der Durchgangsstraßen in einem der ruhigeren Wohngebiete der Gemeinde.

Die Gemeindeverwaltung, verschiedene Lebensmittelgeschäfte sowie ein Bäcker sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Schulen und Arztpraxen befinden sich in der näheren Umgebung und können zu Fuß erreicht werden.

Zetel ist eine Gemeinde im niedersächsischen Landkreis Friesland und bildet gemeinsam mit der Nachbargemeinde Bockhorn die sogenannte Friesische Wehde. Mit rund 12.000 Einwohner bietet Zetel eine gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität.

Neben der Nähe zur Nordsee zeichnen sich die Umgebung durch weitläufige Marsch- und Moorlandschaften sowie zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur aus. Im Gegensatz zu vielen Küstenorten ist Zetel jedoch nicht in gleichem Maße vom Tourismus geprägt und bietet dadurch ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld.

Die beliebten Küstenorte Dangast, Wilhelmshaven und Schillig mit ihren Stränden und Freizeitangeboten sind in kurzer Zeit erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	15,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Carport



Eingang

Exposé - Galerie



Terrasse



Küche-Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



behindertengerecht. Badezimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



komp. Schlafzimmer



komp. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Vorratsraum

Exposé - Grundrisse





M. 1:100

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

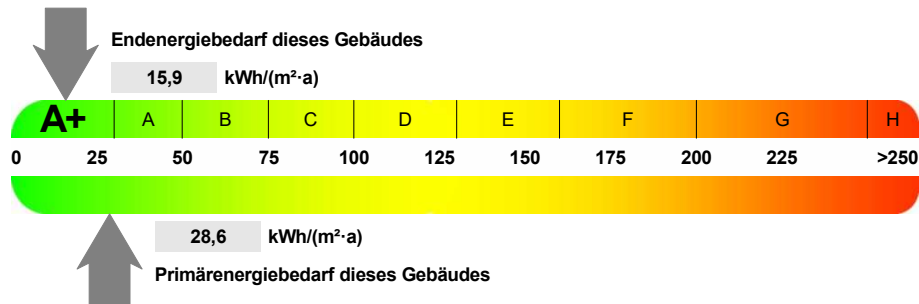
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **8,9** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: **28,6** kWh/(m²·a) Anforderungswert: **40,9** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert: **0,28** W/(m²·K) Anforderungswert: **0,40** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

15,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

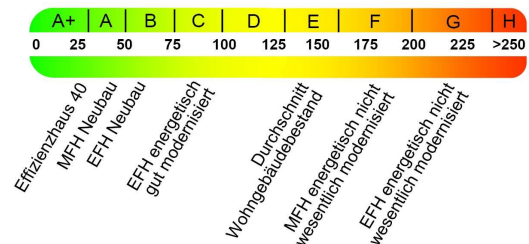
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Geothermie und Umweltwärme	97,1 %	194,2 %
	%	%
Summe:	97,1 %	194,2 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus