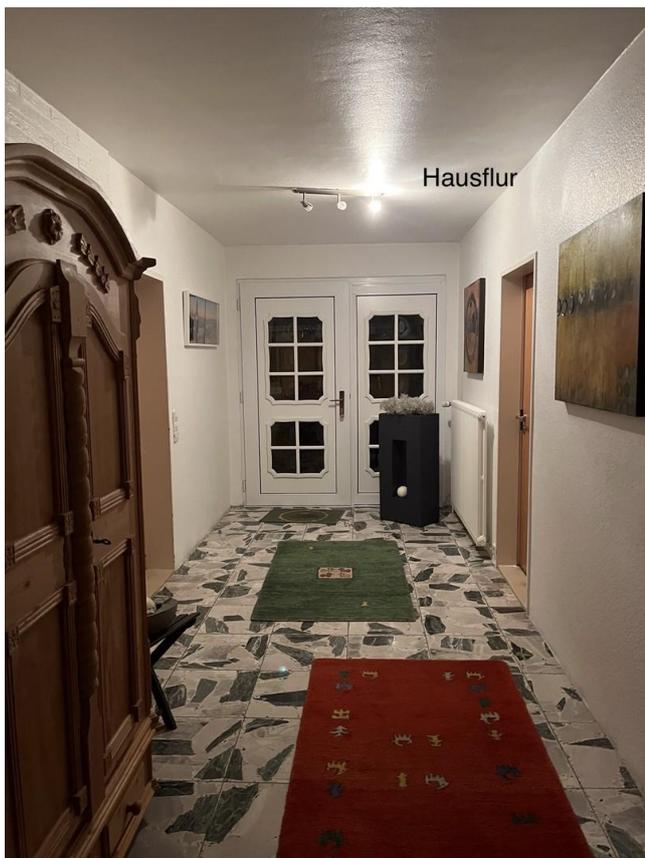


Exposé

Einfamilienhaus in Nordhorn

! ANGEBOTE WILLKOMMEN ! Einfamilienhaus mit Großer Einliegerwohnung 116 qm



Objekt-Nr. OM-293000

Einfamilienhaus

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Rissmann
Telefon: 0171 3107905

48531 Nordhorn
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	572,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	282,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

!!! ANGEBOTE WILLKOMMEN !!!

Zum Verkauf kommt ein Einfamilienhaus mit großer Einliegerwohnung 116 qm .

Wohnung im Erdgeschoss:

4 Zimmer , Küche , Vollbad , Gäste - WC , Wintergarten mit Kamin , Garage , Terrasse mit Garten , Neuwertiges Gartenhaus mit diversen E-Anschlüssen.

Obergeschoss:

4 Zimmer , Küche , Bad , Carport , weitere Stellplätze vorhanden .

Vollkeller mit 6 Räumen , Schwimmbad, Sauna !

(Bei Nutzung Sanierungsmaßnahmen fällig)

Die Immobilie befindet sich in einer Top - Lage von Nordhorn .

Dieses Objekt u.a. Nutzbar !

Als Kapitalanlage , Großfamilien, Wohnen und Geschäft zum Beispiel: Steuerberater , Anwaltskanzlei etc.

Ein Nebeneingang vom Carport aus ist mit Verhältnismäßig wenig Aufwand möglich , somit hätte man 2 Komplette getrennte Wohneinheiten.

Bei evtl. Vermietung von einer Wohnung könnten sie ohne weiteres Mieteinnahme von ca . 950,00€ Kaltmiete erzielen .

Energieausweis bzw. Bedarfsausweis liegt zeitnah vor !

Ausstattung

Wohnung im Erdgeschoss wurden von älteren Menschen bewohnt und sind somit Renovierungsarbeiten fällig.

Der Wintergarten stammt aus den Jahr 1972 und ist Sanierungsbedürftig .

Wohnung im Obergeschoss wurde in den Jahren immer wieder Renoviert, das Bad wurde 2020 saniert . Wohnzimmer, Schlafzimmer wurden vor ca 10 Jahren neue Fenster eingebaut .

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Im Großen und Ganzen wird hier ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zum Verkauf angeboten .

Lage

Einkaufsmöglichkeiten öffentliche Verkehrsmittel (Bus H)

Fussläufig erreichbar .

Grundschule , Ärzte , Apotheke nahe liegend .

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	304,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



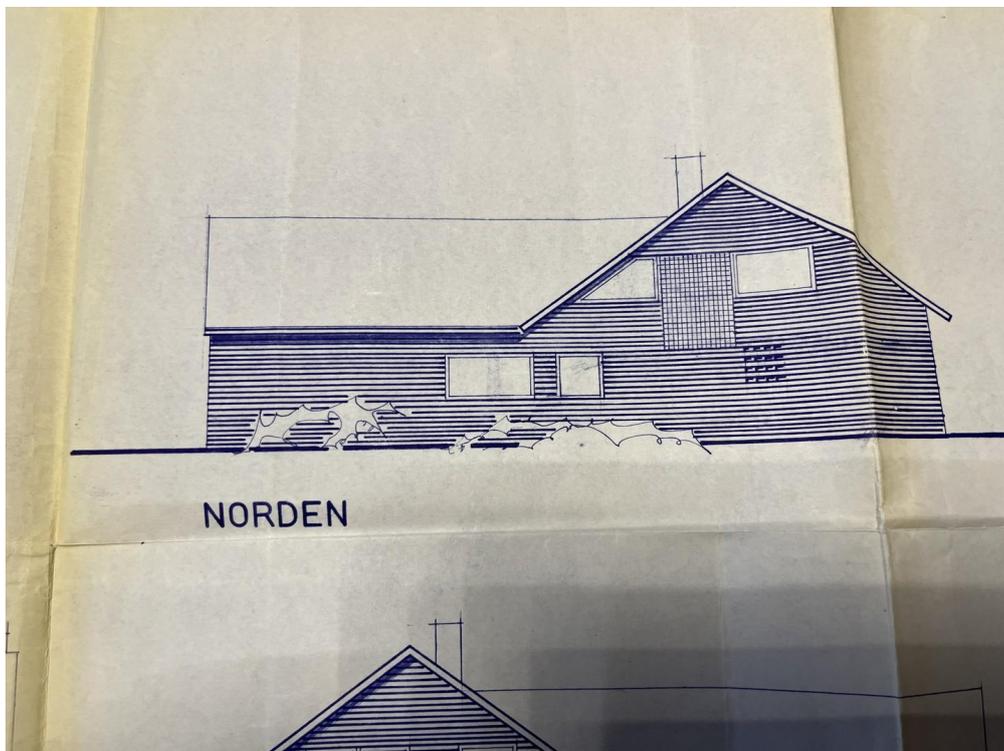
Exposé - Galerie



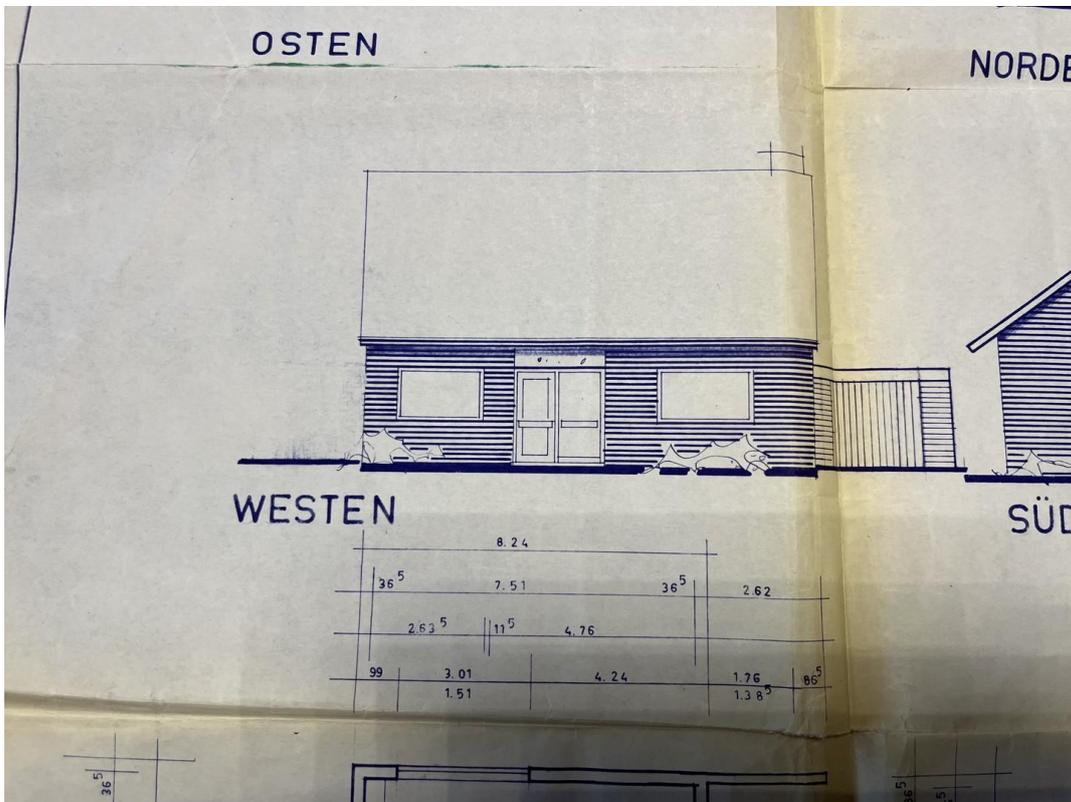
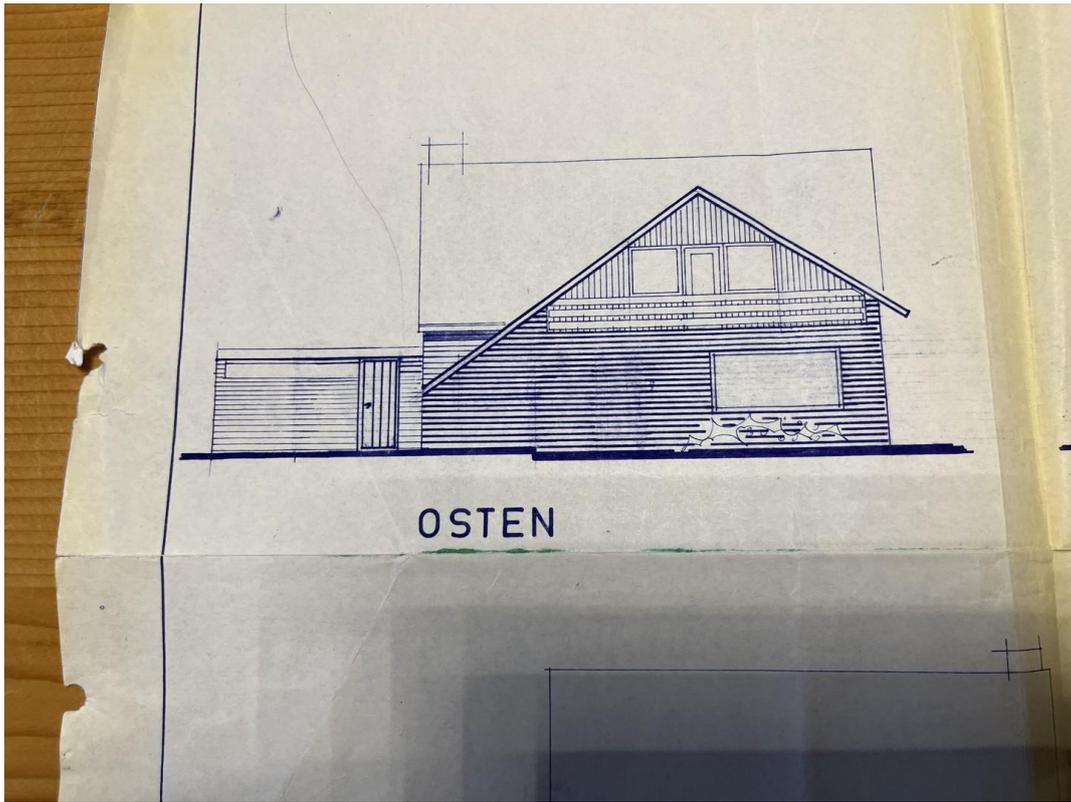
Exposé - Galerie



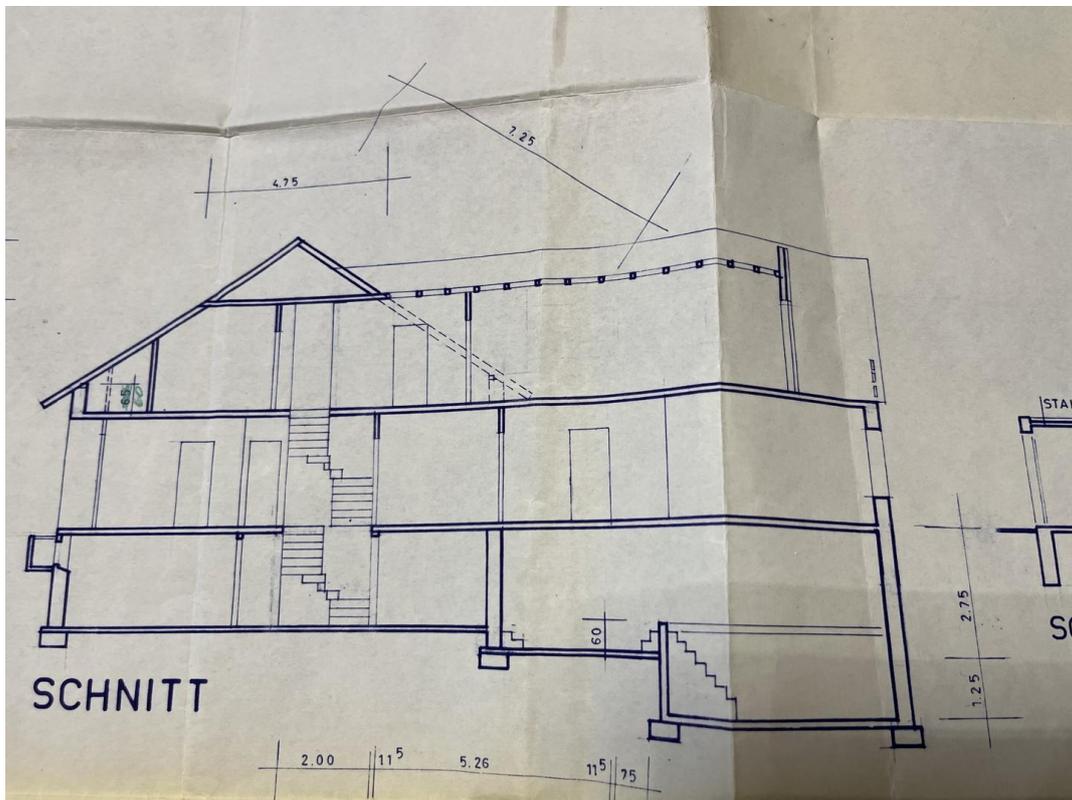
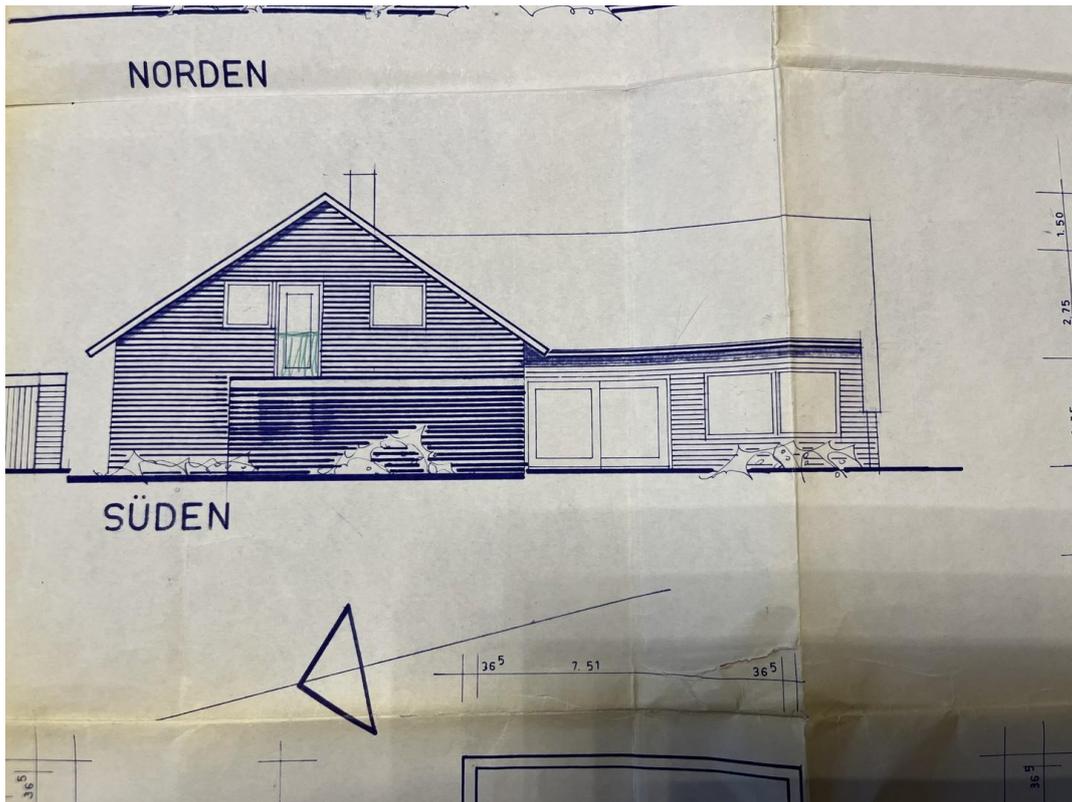
Exposé - Galerie



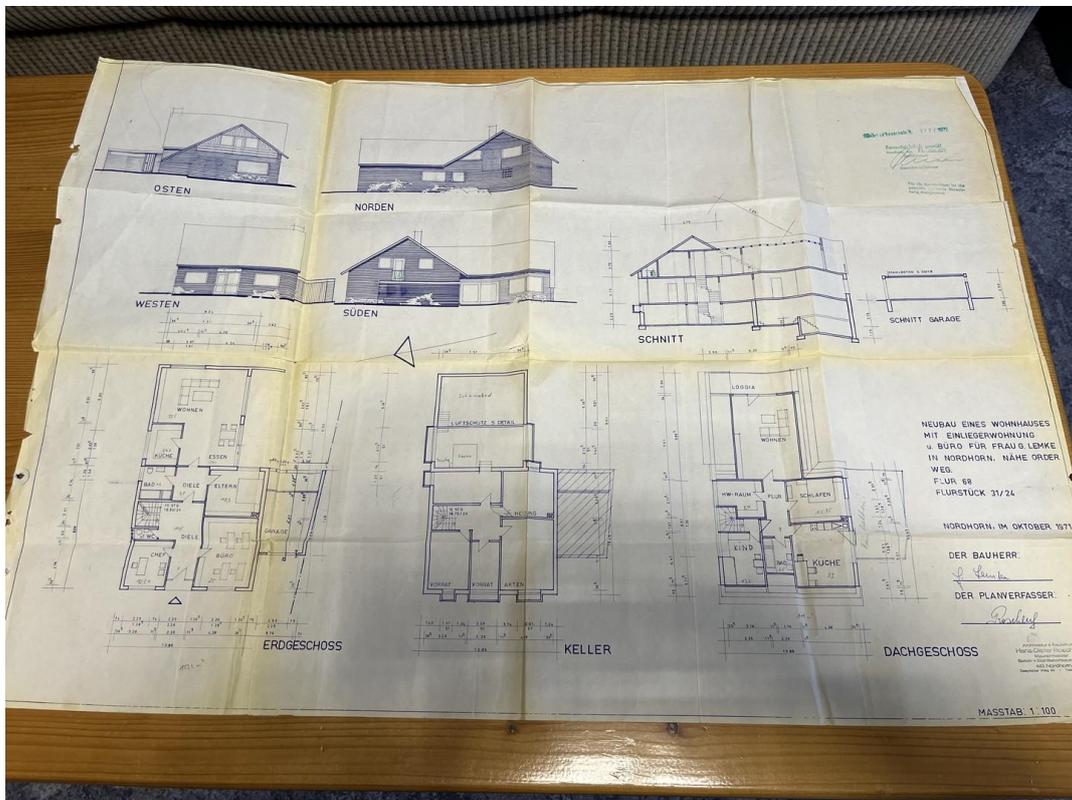
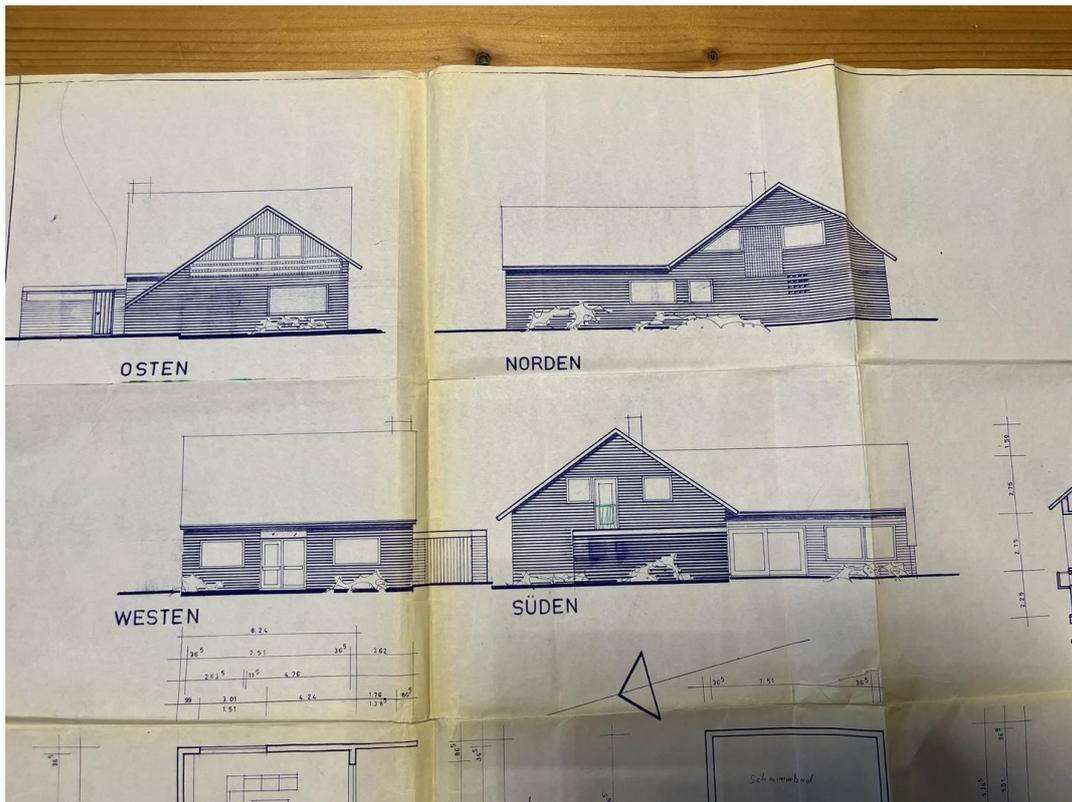
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Ihre Immobilie in Daten und Fakten

Ihre Immobilie

Objektart:	Zweifamilienhaus
Wohnfläche:	283,00
Gesamfläche:	283,00
Grundstückfläche:	592,00
Anzahl Einheiten:	1
Etagenanzahl:	1
Zimmer:	8,00
Bäder:	2
Terrasse/Balkon:	ja
Gäste WCs:	1
Einzelgaragen:	1
Stellplätze/Carport:	2
Dachausbau:	ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1972
Bauweise:	Massiv
Lift:	nein
Keller:	vollunterkellert
Unterkellerungsgrad:	100 %
Neubau vs. Altbau:	Neubau/Bestand
Erhaltungssatzung:	nein

Energetische Angaben

Energieausweis:	Noch nicht vorhanden
Energieträger:	Gas
Heizungsart:	Gas-Heizung

Weitere Angaben

Barrierefrei:	Ja <input type="radio"/> Nein <input checked="" type="radio"/>
Erbbaurecht:	Ja <input type="radio"/> Nein <input checked="" type="radio"/>
Lasten und Beschränkungen:	Ja <input type="radio"/> Nein <input checked="" type="radio"/>

4

Erstellt am 28-09-2020

Lage

Lagebeurteilung:	Gut
------------------	-----

Infrastruktur

Anbindung an ÖPNV:	gut
Anbindung mit PKW:	gut
Einkaufsmöglichkeiten:	Sehr gut
Bildungseinrichtungen:	Sehr gut
Freizeitmöglichkeiten:	Sehr gut

Weitere Anmerkungen / Angaben / Stadtteilbeschreibung



Kartenmaterial urheberrechtlich geschützt durch: OpenStreetMap, <http://www.openstreetmap.org>

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick zum Carport

Mülltonnenbox



Garten hinten , Gartenhaus

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NI-2024-005023878 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 74,2 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
302 kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
304 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf	Ist-Wert	kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}	Ist-Wert	W/(m ² ·K)	Anforderungswert	W/(m ² ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz bei Neubau	<input type="checkbox"/> eingehalten			

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
 Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18009
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **302 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

Art:	Anteil der Deckungsanteile	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Energieeffiziente Gebäudehülle
 EPH (Energieeffiziente Passivhaus)
 EPH (Energieeffiziente Passivhaus) per Familienhaus
 Dämmung
 Mehrschichtdämmung
 MLI (energetisch hochwertig)
 MLI (energetisch hochwertig) mit
 MLI (energetisch hochwertig)

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 Tabelle 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 des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EPH: Einzelnenhaus, MFI: Mehrfamilienhaus