

Exposé

Doppelhaushälfte in Syke

**Exklusive energieeffiziente Doppelhaushälfte mit
hochwertiger Ausstattung - Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-303441**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **498.000 €**

Telefon: 0160 94855599

28857 Syke
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	321,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	134,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine exklusive Doppelhaushälfte in sehr guter Wohnlage in Barrien. Das Haus wurde 2021 fertiggestellt, erstreckt sich über 3 Ebenen und hat eine Wohnfläche von ca. 134 m². Der verbleibende Gewährleistungsanspruch für die ersten 5 Jahre wird im Notarvertrag auf die Käufer übertragen.

Im Haus empfängt Sie ein modernes und geschmackvoll aufeinander abgestimmtes Wohndesign. Sämtliche Räumlichkeiten sind mit edlem Eichenlaminat versehen. Bodentiefe Fensterelemente bieten viel Tageslicht im Wohn- und Essbereich. Von hier aus erreichen Sie auch die in Richtung Süden ausgerichtete Terrasse. Eine hochwertige Terrassenüberdachung aus Aluminium (inkl. Beschattung) sorgt für eine gemütliche Atmosphäre.

Die Nolte-Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet. Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein WC und der HWR.

Passend zu den kalibrierten Mirage-Fliesen in der Küche, sind auch die Treppenstufen in einem modernen Grauton gehalten. Der Flur im Obergeschoss verschafft Ihnen Zugang zu zwei Räumen, einem Tageslichtbad und dem Treppenaufgang zum Büro. Die Räume verfügen über eine komfortable Größe und können als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das große Schlafzimmer I kann bei Bedarf einfach durch eine Zwischenwand in 2 kleinere Räume gewandelt werden.

Das Badezimmer stammt aus der Villeroy & Boch Serie "Architectura" und ist sowohl mit einer bodengleichen Raindance-Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet.

Ein Doppelwaschtisch mit Unterschrank und mit beleuchtetem XXL-Spiegel fügen sich geschmackvoll in das großzügige Bad ein.

Ein weiterer Treppenaufgang führt Sie in das geräumige Dachgeschoss. Zwei große Veluxfenster versorgen diese Ebene mit viel Tageslicht, so dass sich dieser Raum als Büro/Studio oder Kinderzimmer nutzen lässt. Der angrenzende Abstellraum bietet zusätzlich praktischen Stauraum an.

Insgesamt verfügt dieses Haus über eine überdurchschnittliche Ausstattung.

Im Garten befindet sich eine Bewässerungsanlage.

In Zeiten steigender Energiepreise profitieren Sie von der energiesparenden Luft/Wasser-Wärmepumpe der Marke Wolf mit Fußbodenheizung im gesamten Haus. Eine Übersicht der Highlights finden Sie in der Ausstattungsbeschreibung.

Ausstattung

- Wolf Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Mauerwerk: 45 cm Porenbeton/Dämmung/Luftschicht/Verblender - OG in Außenputz
- Stahlbetondecken
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- ALU-Sicherheitstür
- Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden mit Timerfunktion
- Plissees
- Küche mit kalibrierten Mirage-Fliesen
- Nolte-Küche mit E-Geräten

- Berker Unterputzradio im Badezimmer
- ALU-Terrassenüberdachung mit Beschattung und dimmbarer Beleuchtung
- 3 Terrassen
- Gartenbewässerungssystem
- Vorbereitung für PV-Anlage sowie Wallbox
- Duplex-LAN-Verkabelung im gesamten Haus
- Satellitenanschluss
- Internet: Glasfaser
- Carport mit Abstellraum

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in der beliebten und modernen Wohnlage im Syker Ortsteil Barrien. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sie in der Nähe und sind sehr gut zu erreichen. Sportbegeisterte kommen in den lokalen Sportvereinen, Fitnessstudios oder dem nahegelegenen Golfclub Syke/Okel voll auf ihre Kosten.

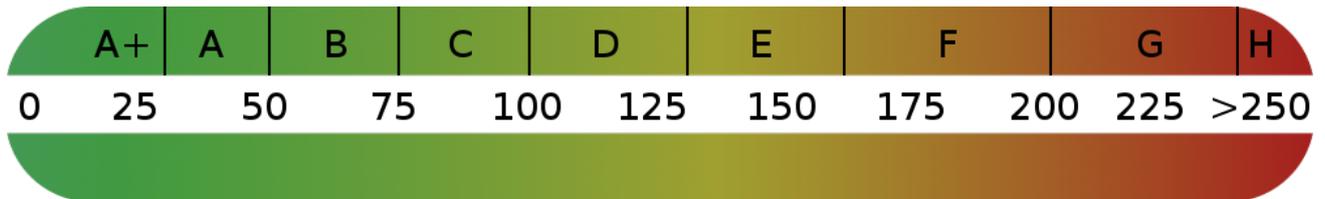
Die gute Verkehrsanbindung bringt Sie über die B6 und die A1 in kurzer Zeit nach Bremen. Der Bahnhof Barrien ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Die Fahrzeit nach Bremen beträgt ca. 15-20 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Terrasse 2 und 3

Exposé - Galerie



Eingang Windfang



Küche/Essen

Exposé - Galerie



Wohnen

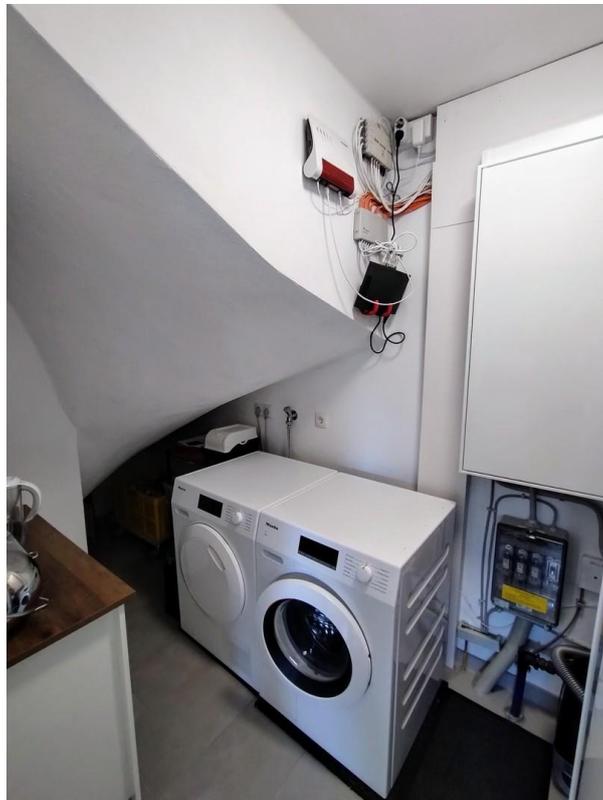


Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC

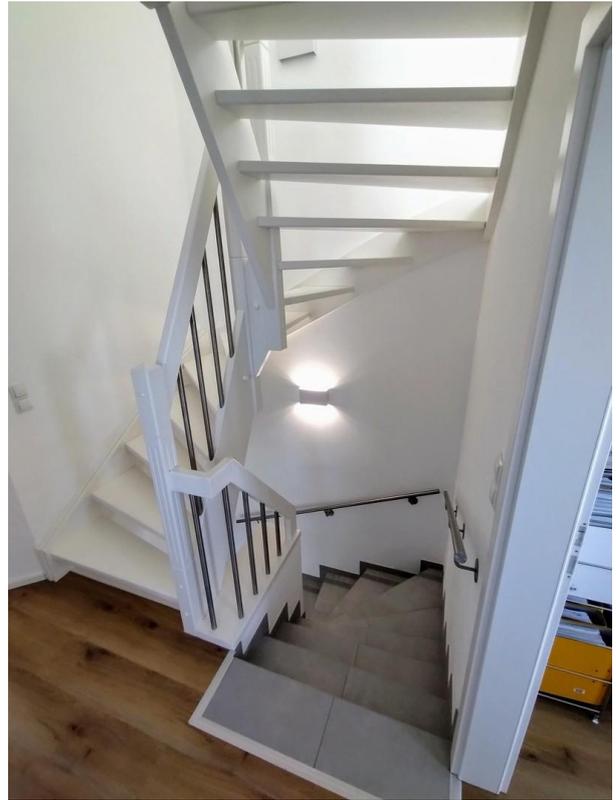


HWR

Exposé - Galerie



HWR/Heizung



Treppenhaus



Schlafen 1

Exposé - Galerie



Bad/Wanne/Dusche/WC



Bad/Waschtisch

Exposé - Galerie



Studio/Büro



Abstellraum DG

Exposé - Galerie



Schlafen II (Büro)



Eingangsbereich



Wärmepumpe/Abstellraum Garten

Exposé - Galerie



Bewässerungsanlage



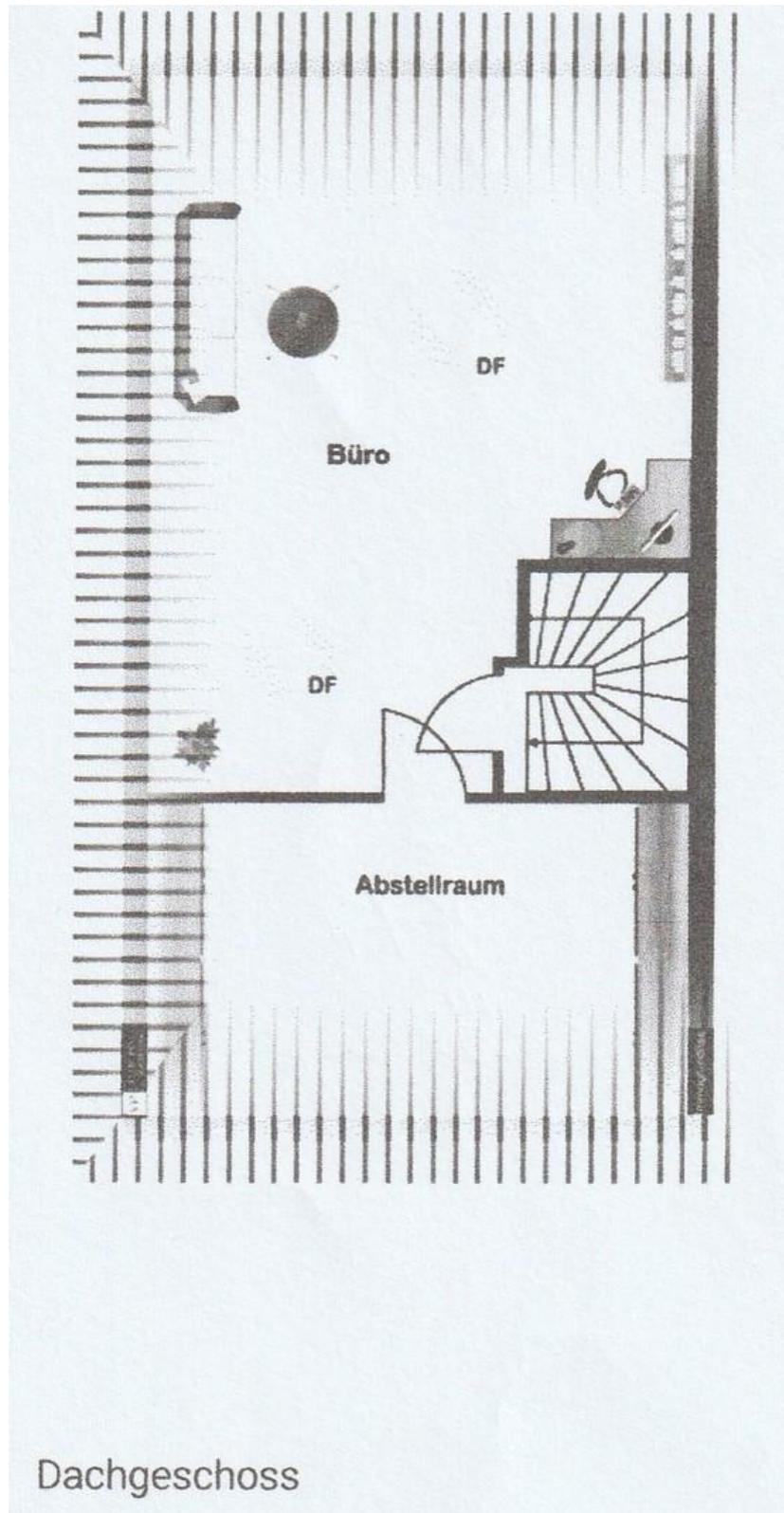
Garten

Exposé - Galerie



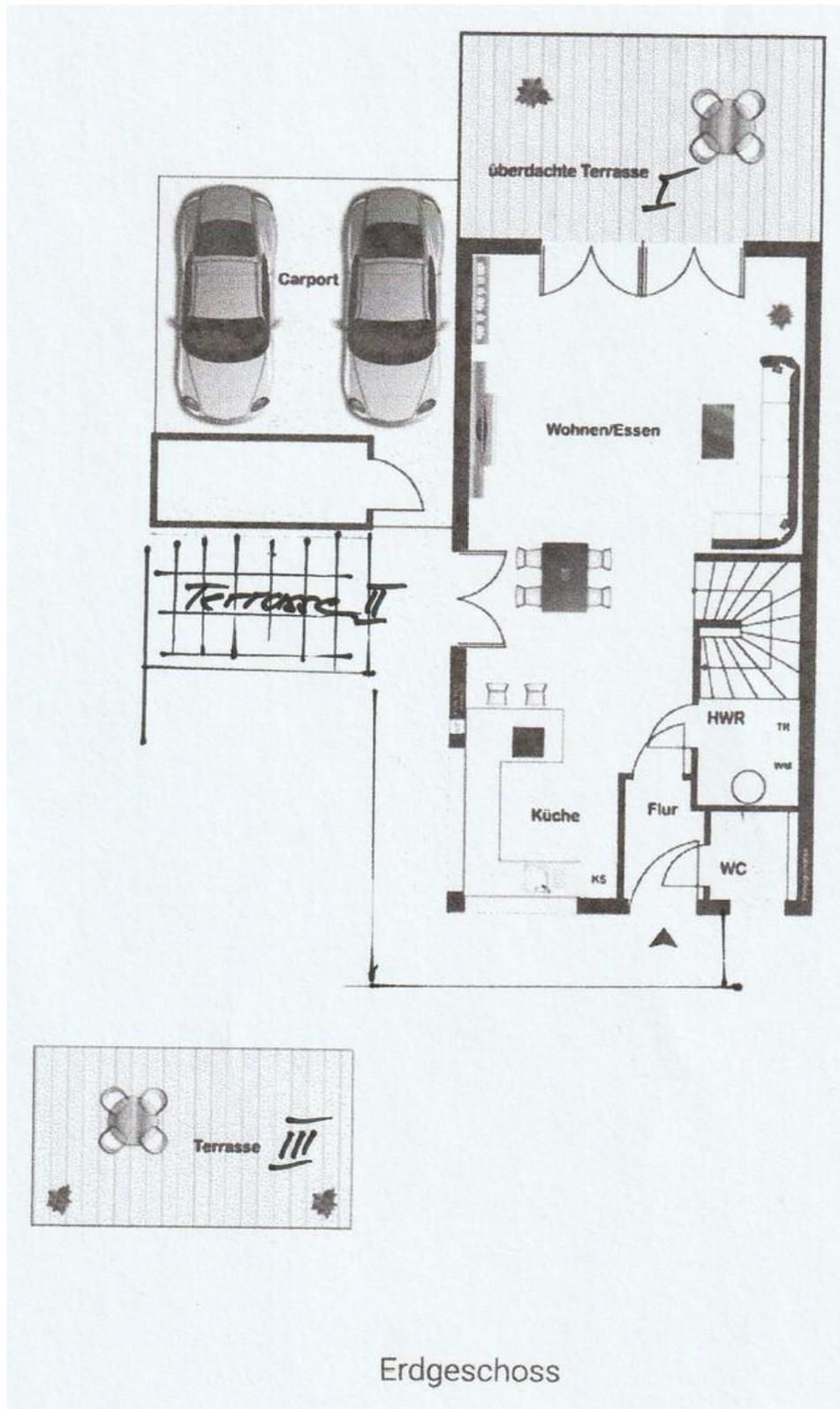
Zufahrt

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

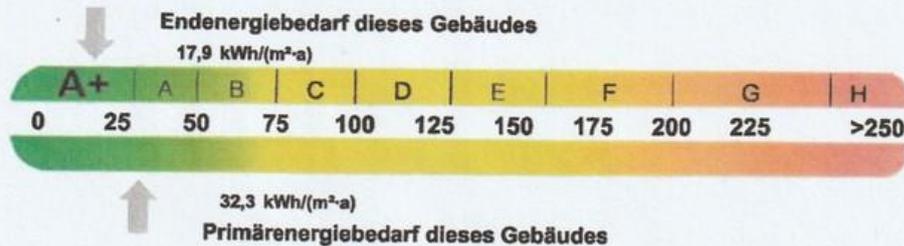
Registriernummer ² NI-2021-003675684

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 15 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 32,3 kWh/(m²-a) Anforderungswert 49,1 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,32 W/(m²-K) Anforderungswert 0,45 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

17,9 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Luft-Wärmepumpe 50 %

Art: Ersatzmaßnahme Deckungsanteil: 50 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

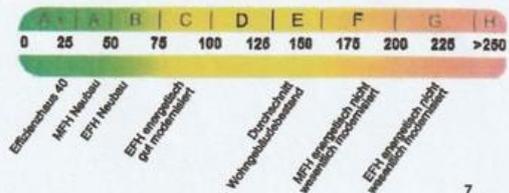
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 15 % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 41,7 kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 0,36 W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus