

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wieren

### Betreutes Wohnen (Wohnung)



Objekt-Nr. OM-307192

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **701 € + NK**

Ansprechpartner:

Arthur Klauser

Telefon: 01520 9741918

Mobil: 01520 9741918

Dorfstr. 3  
29568 Wieren  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2024	Summe Nebenkosten	170 €
Zimmer	2,00	Miete Garage/Stellpl.	40 €
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	2.104 €
Energieträger	Strom	Übernahme	sofort
Nebenkosten	120 €	Zustand	Erstbezug
Heizkosten	50 €	Etage	Erdgeschoss

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Warmmiete ist Ihre einzige feste Ausgabe. Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, weitere Services nach Bedarf und ohne vorherige Verpflichtungen zu nutzen.

In unserer Wohnanlage steht Ihre Unabhängigkeit im Mittelpunkt. Bei uns haben Sie die Freiheit, ohne obligatorische Betreuungspauschalen zu leben. Gleichzeitig bieten wir die Sicherheit einer ambulanten Pflegeeinrichtung auf dem Grundstück, die Sie bei Bedarf in Anspruch nehmen können – und das ohne zusätzliche Kosten für vorab festgelegte Betreuungsdienstleistungen. Diese flexible Lösung ermöglicht nicht nur eine maßgeschneiderte Betreuung, sondern sorgt auch für eine effektive Kostenersparnis, da Sie nur die Leistungen in Anspruch nehmen, die Sie tatsächlich benötigen.

Die Ambulante Pflege bietet unter anderem Folgende Leistungen an:

- qualifizierte Entlastung bei der täglichen Senioren- und Krankenpflege
- hauswirtschaftliche Versorgung
- eine enge Zusammenarbeit mit Angehörigen, Hausarzt und sonstigen Berufsgruppen
- eine umfassende Beratung und die Erstellung eines individuellen Pflegeplans
- Wundversorgung durch speziell geschulte Mitarbeiter
- einfühlsame ganzheitliche Pflege
- Anleitung bei Behandlungspflege
- Betreuen Ihren Angehörigen nach seinen Bedürfnissen auch stundenweise oder am Wochenende

- Vermittlung „Essen auf Rädern“ und Hausnotruf

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins der Wohnung kontaktieren Sie uns

bitte direkt per E-Mail unter [info@senioren-wohnen-wieren.de](mailto:info@senioren-wohnen-wieren.de) oder telefonisch unter 01520 9741918.

Wir präsentieren Ihnen diese exklusive, nagelneue Wohnanlage bestehend aus 22 Wohnungen mit großzügigen Wohnflächen von 50-61 m<sup>2</sup>.

Erstklassige Ausstattung:

- Komfortabler, barrierefreier Personenaufzug
- Fußbodenheizung für behagliche Wärme
- Modernes, ebenerdiges Duschbad
- Erstbezug nach Neubau
- Großzügige Laubengänge
- Geräumige Balkone und Terrassen (ca. 11 m<sup>2</sup>) für entspannte Stunden im Freien
- Umfassende Barrierefreiheit in allen Bereichen
- Innovative dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung für ein gesundes Raumklima
- Dreifach verglaste Alufenster und Alubalkontüren mit elektrischen Rollläden für höchste Energieeffizienz und Sicherheit
- Große Einbruchschutztüren der Widerstandsklasse RC2 mit 3-Fachautomatikschloss und digitalem Türspion

Diese erstklassige Ausstattung nimmt Ihnen Sorgen ab und schafft die perfekte Umgebung, um das Leben in vollen Zügen zu genießen und zu träumen.

In direkter Nachbarschaft finden Sie sämtliche Annehmlichkeiten für Ihren täglichen Bedarf:

- Medizinische Versorgung durch Hausarzt und Zahnarzt
- Frische Backwaren und Leckereien in der örtlichen Bäckerei
- Hervorragende Verkehrsanbindung dank Bus- und Bahnhof in der Nähe
- Genießen Sie kulinarische Köstlichkeiten in dem umliegenden Gasthaus
- Eine lebendige Dorfgemeinschaft, vertreten durch Wieren 2030 und TUS Wieren
- Der historische Park grenzt direkt an Ihr Grundstück
- Freuen Sie sich auf die Eröffnung des Dorfladens im Jahr 2024 (Myenso)
- Apotheke für Ihre Gesundheitsbedürfnisse
- Ein Friseur, der Ihnen einen frischen Look verleiht
- Professionelle Physiotherapie-Praxis für Ihre körperliche Gesundheit
- Postdienste in unmittelbarer Reichweite
- Podologie und kosmetische Fußpflege für Ihr Wohlbefinden
- Entspannung im örtlichen Freibad

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit:

- Energieausweis: Energieverbrauchsausweis
- Energieverbrauch: Niedrige 16,4 kWh/m<sup>2</sup>\*a
- Energieeffizienzklasse: Spitzenklasse A+
- Baujahr: Hochmoderne Anlage aus dem Jahr 2023
- Heizungsart: Innovative Luftwasser-Wärmepumpe
- Nachhaltige Energiequelle: Strom

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Haltung von Hunden und Katzen in den Wohnungen NICHT gestattet ist. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

### **Infrastruktur:**

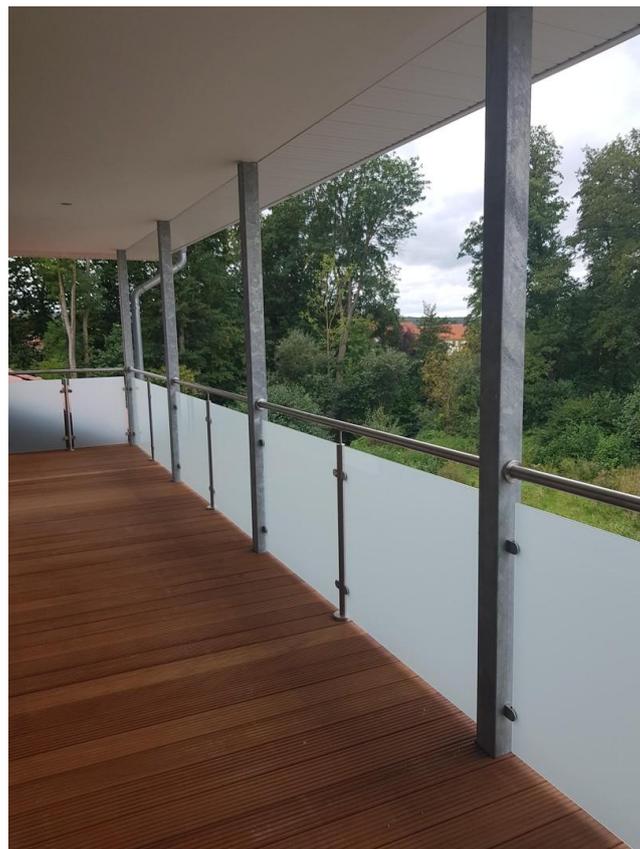
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	16,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

