

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Sandkrug

### 3 Zimmer Wohnung im EG mit Garten in Sandkrug provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-308580

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **225.000 €**

26209 Sandkrug  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	120 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere charmante Eigentumswohnung mitten in Sandkrug mit Terrasse und Garten zur Alleinnutzung.

## Ausstattung

Auf 73,54 qm Wohnfläche verteilen sich die Räumlichkeiten wie folgt:

- Wohnzimmer
- Küche
- Bad
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer
- HWR

Im Wohnzimmer ist Parkett verlegt worden und die Fenster sind mit Rolläden ausgestattet. Eine Markise schützt vor Sonne und Wärme.

Die Wohnung hat zusätzlich zu dem eigenen Kellerraum auch direkt vor dem Haus einen eigenen zugewiesenen Stellplatz.

Erholsame Stunden lassen sich auf der Terrasse sowie in dem Garten, der zur Alleinnutzung dient, genießen.

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt für das 6 Parteienhaus 970 qm.

Der Energieausweis liegt bei, der Verbrauch liegt bei 78,8 kW/h => C.

Das Heizen erfolgt über Gas.

Die Wohnung wurde nach langer Eigennutzung vermietet. Die jetzigen Mieter wohnen dort seit 2016. Das Hausgeld liegt bei 120,00 €.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Sie suchen eine attraktive Wohnung zur Kapitalanlage oder Eigennutzung?

Zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren!

## Lage

Sandkrug ist ein Ort mit einer sehr guten Infrastruktur. Die Verkehrsverbindung durch die Autobahn 29 sowie über den eigenen Bahnhof ist sehr gut.

Alle Geschäfte des tgl. Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Kindergärten, Schulen, sowie umfangreiche Sportmöglichkeiten runden die Attraktivität des gemütlichen Ortes ab. Auch im medizinischen Bereich ist Sandkrug gut aufgestellt. Es gibt Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken.

Dieser Ort zählt zu den bevorzugten Wohnlagen vor den Toren Oldenburgs und verfügt über einen hohen Freizeitwert.

Der Barneführer Holz bietet fußläufig für Spaziergänger, Mountainbiker und Jogger ein traumhaftes Landschaftsschutzgebiet.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



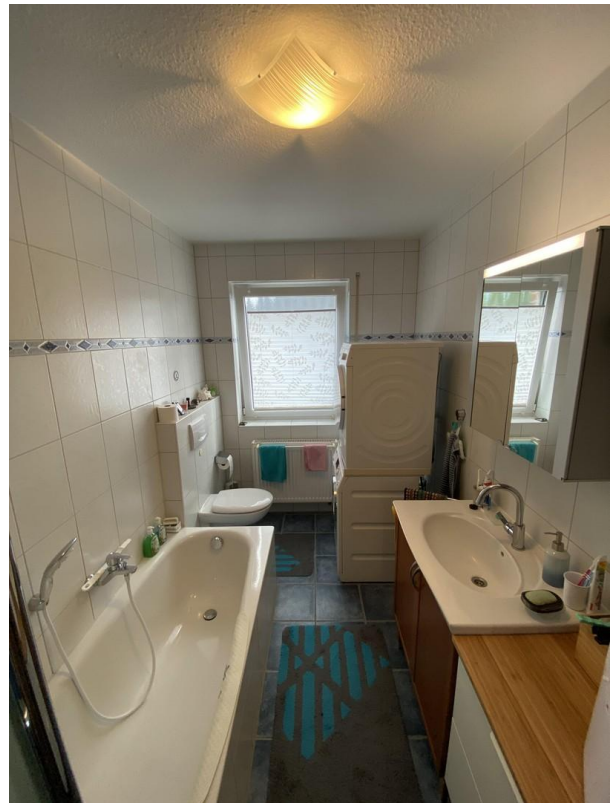


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

Wohnfläche :

Wohnung Nr. 1

Erdgeschoß

Küche	2,385 m x 4,01 m - 0,91 m x 0,91 m / 2	=	9,15 qm
Wohnen/Essen	6,900 m x 3,26 m + 1,00 m x 3,625 m	=	26,12 qm
Gäste	4,01 m x 2,385m - 1,00 m x 1,375 m	=	8,19 qm
Schlafen	3,885 m x 3,51 m + 1,00 m x 1,00 m / 2	=	14,17 qm
	+ 0,250 m x 0,25 m / 2	=	7,41 qm
Bad	3,76 m x 1,98 m - 0,25 m x 0,25 m / 2	=	2,52 qm
Abstellr.	1,18 m x 2,135m	=	
Flur	1,48 m x 4,01 m + 0,875 m x 1,01 m / 2	=	6,56 qm
	+ 0,315 m x 1,135m / 2	=	1,69 qm
Terrasse	4,50 m x 1,50 m / 4	=	
			<hr/>
			75,81 qm
			2,27 qm <sup>1</sup>
			<hr/>
			73,54 qm
			<hr/>
			- 3 %
			<hr/>
			73,54 qm
			<hr/>

Wohnung Nr. 2 entspricht Wohnung Nr. 1

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem § 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

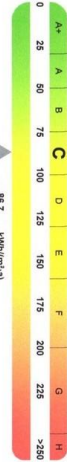
Registrierungsnummer: NI-2024-005265142

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 18,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes



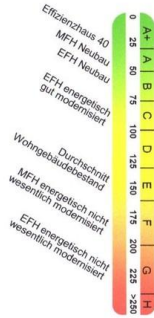
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 78,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Verbrauchsbeurteilung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energiebedarft <sup>2</sup>	Primärenergieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor	
20.04.2020	12.02.2024		Erdgas LL	1,10	138292	38938	96368	1,15

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Die meisten gut erhaltenen Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass die Wärme für die Heizung und das Warmwasser aus dem Energieerzeuger als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> EHI: Endenergieverbrauch, MFI: Mehrfamilienhaus  
 Hörsingem Schönewe 46, Verden (2023) S. 13



# Exposé - Grundrisse

