

Exposé

Erdgeschosswohnung in Sandkrug

3 Zimmer Wohnung im EG mit Garten in Sandkrug provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-308580**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **199.500 €**

26209 Sandkrug
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	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.

Verfügbar ab Februar 2025.

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, wird ab Februar 2025 frei. 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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



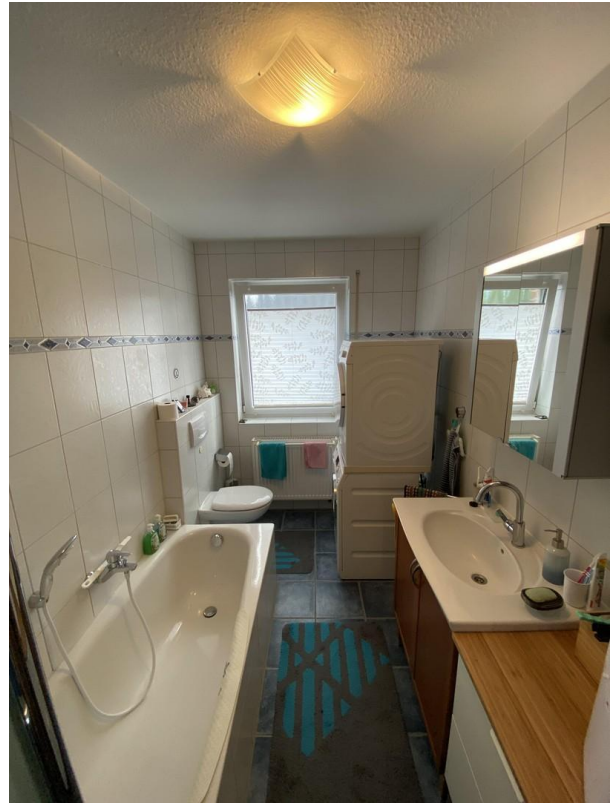
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Sandkrug

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		
	+ 0,250 m x 0,25 m / 2	=	14,17 qm
Bad	3,76 m x 1,98 m - 0,25 m x 0,25 m / 2	=	7,41 qm
Abstellr.	1,18 m x 2,135m	=	2,52 qm
Flur	1,48 m x 4,01 m + 0,875 m x 1,01 m / 2		
	+ 0,315 m x 1,135m / 2	=	6,56 qm
Terrasse	4,50 m x 1,50 m / 4	=	1,69 qm
			<hr/>
			75,81 qm
	- 3 %		2,27 qm
			<hr/>
			73,54 qm
			<hr/>

Wohnung Nr.2 entspricht Wohnung Nr. 1

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

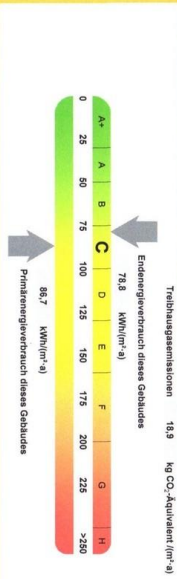
gemäß dem §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registernummer: NI-2024-005265142

3

Energieverbrauch



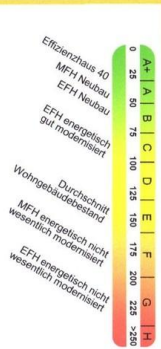
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

78,8 kWh/(m² a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von bis	Energieeffizienz ²	Primärenergieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Korrekturenfaktor	
20.04.2020 bis 12.02.2024	Energie LL	1,10	138292	38938	98256	1,15
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage						

Vergleichswerte Endenergie³



Die modernsten, emissions-Verpflichtung bezogen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme versorgten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass die Primärenergie für die Erzeugung des Energieverbrauch 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_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungscharakters und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnoten 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnoten 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
Hedinger Immobilien AG, Unternehmens 533

Exposé - Grundrisse

