

Exposé

Einfamilienhaus in Papenburg

Solides ArchitektenHaus sucht Ihr Glück



Objekt-Nr. **OM-310882**

Einfamilienhaus

Verkauf: **394.500 €**

Ansprechpartner:
Thomas W.

26871 Papenburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahmedatum	01.12.2024
Grundstücksfläche	949,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	85,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen das Außergewöhnliche in ruhiger Umgebung? Fernab dem Trubel, in sonniger Südlage auf einem sehr schön - eingewachsenen ca.950 qm Grundstück in bevorzugter Wohngegend in hinterer Lage? Dann sind Sie hier genau richtig!

Schon beim Betreten des hell und warm wirkenden Eingangsbereichs fühlt man sich wohl und scheint sofort angekommen zu sein. Vom zentral liegenden Dielenbereich, apart durchbrochen von mehreren Durchgängen, gelangt man in die abgehenden Räume.

Der wohnliche in massiver und solider Bauweise erstellte Bungalow beherbergt ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und Esszimmer, ein Gäste WC, Arbeitszimmer sowie eine hochwertige Küche in der Sie ihren Partner und sich verwöhnen (lassen) können.

Danach besuchen Sie ihr Wellnessbereich im Keller mit eingebauter Sauna und Pool.

Die Architektur ist großzügig und klar strukturiert, mit zusätzlicher Wohneinheit im Dachgeschoss, sorgt für Wohlbefinden im warmen natürlichen Ambiente und der Zukunftssicherheit für schon getätigte Investitionen

- PV-Anlage + Wallbox (6,3 kWh)
- Wärmepumpe als Haupt-Energielieferant, Energie durch Geothermie
- Drei-Fach-Verglaste Fenster,
- Markise und Sommergarten
- Gartenteich
- Gewächshaus

Modernisierungen

2011 tlw. Erneuerung der Fenster

2015 Küche erneuert

2019 Wärmepumpe/Heizung (gem. Energieausweis)

2020 tlw. Austausch Sanitärobjekte

Der gepflegte Zierrasen mit geschmackvoll ausgewählten Ziergehölzen in der Außenanlage laden zum Erholen und Relaxen ein.

Angesprochen sind auch kleine Familien und Senioren sowie Chefs der geretteten ortsansässigen Werft.

Ausstattung

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Diese geräumige, gepflegte und modernisierte Wohnhaus wurde 1978 in massiver Bauweise auf einem ca. 949 m² Grundstück, in bevorzugter Wohnlage von Papenburg-Bokel, erbaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 170 m² zuzüglich ca. 82 m² Nutzfläche im Kellergeschoss sowie von ca. 50 m² sonstige Fläche (Garage, Schuppen etc.)

Verfügbar ab 2025

Objektzustand: gepflegt

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt durch ein Freund des Hauses.

Gutachten können auf Nachfrage zugeleitet werden.

Der Grund für den Verkauf. Aus Altersgründen und Wegzug steht die bemerkenswerte Immobilie zum Verkauf.

Für Anleger: Eine Nettokaltmiete von 20.400,-€ p.A. sind realistisch und damit eine Rendite von 5,2% sicher gestellt ab den 2. Jahr. Ggf. mehr als möbliertes Objekt als Kurzeitmiete / Feriendomizil. Möbel / Inventar kann zum größten Teil übernommen werden.

Lage

Makrolage: Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 110 km. Auch gibt es den privaten Flughafen Leer-Papenburg in ca. 25 Kilometer Entfernung.

Papenburg trägt den Titel einer selbstständigen Gemeinde, beherbergt rd. 38.600 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und übernimmt innerhalb der Planungsregion LK Emsland die Funktion eines Mittelzentrums. Papenburg wird laut dem Landesamt für Statistik Niedersachsen bis zum Jahr 2031.

Mikrolage

Das Einfamilienhaus befindet sich ca. 1 km südlich des Stadtzentrums von Papenburg in einem

allgemeinen Wohngebiet (Bokel). Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise aus. Als Mittelzentrum profitiert Papenburg von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das

Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Aldi', 'Edeka') auch einige Restaurants

und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

Weiterhin verfügt Papenburg über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über eine Garage und ein Carport. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'gute Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Verkehrsinfrastruktur

Papenburg ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A31 an das Individualverkehrsnetz

angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 13 km

westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Rhede (Ems)', die Bundesstraße B70 ist rd. 1 km entfernt Die Bushaltestelle 'Schulzentrum Kleiststraße' befindet sich in 950 m Entfernung. Über die hier verkehrenden Busse bestehen weiterführende Verbindungen zum u.a. als IC-Haltestelle fungierenden Bahnhof Papenburg und somit auch zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



mein Gartenhaus

Exposé - Galerie



gepflegter Garten



Sommergarten

Exposé - Galerie



Eingang



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Garage mit Walbox



Ansicht von Oben

Exposé - Galerie



Richtung Norden



Wohnen

Exposé - Galerie



Schlafen



Kind / Gäste

Exposé - Galerie



Vollbad im OG

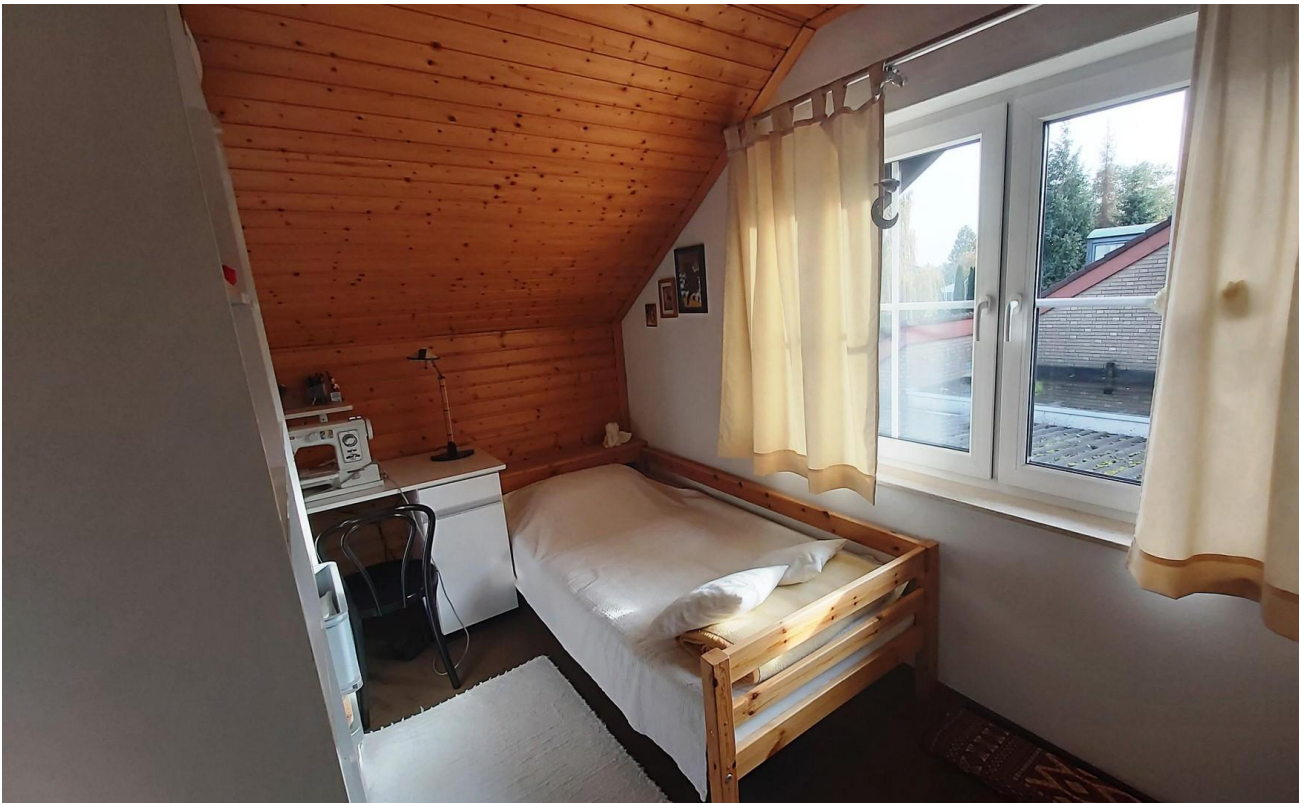


Kind / Gäste

Exposé - Galerie



Kind



Kind 3

Exposé - Galerie



Küche



Aufgang

Exposé - Galerie



Essen



Pool

Exposé - Galerie



Blick in den Garten

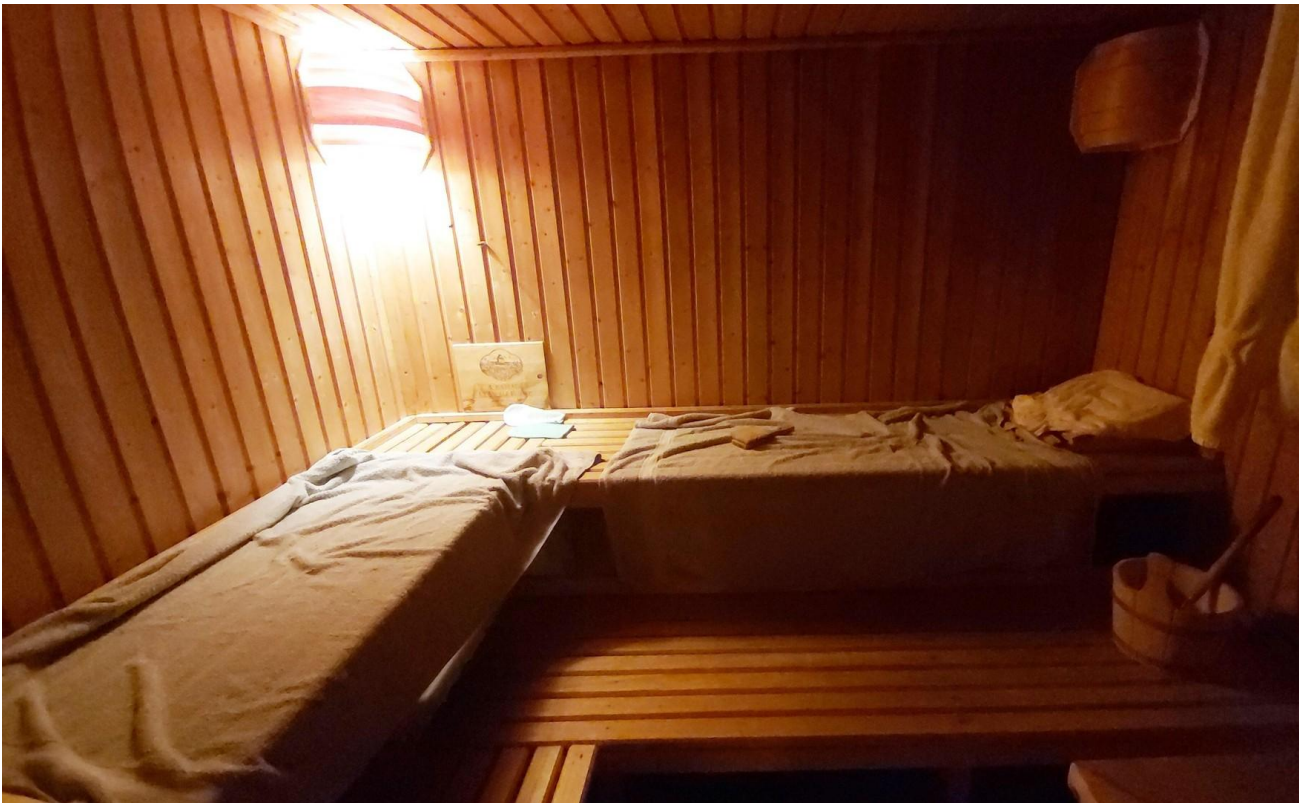


Keller

Exposé - Galerie



Mod. Energiezentral



Sauna

Exposé - Galerie



Fitness



Wohnen / Leben

Exposé - Galerie

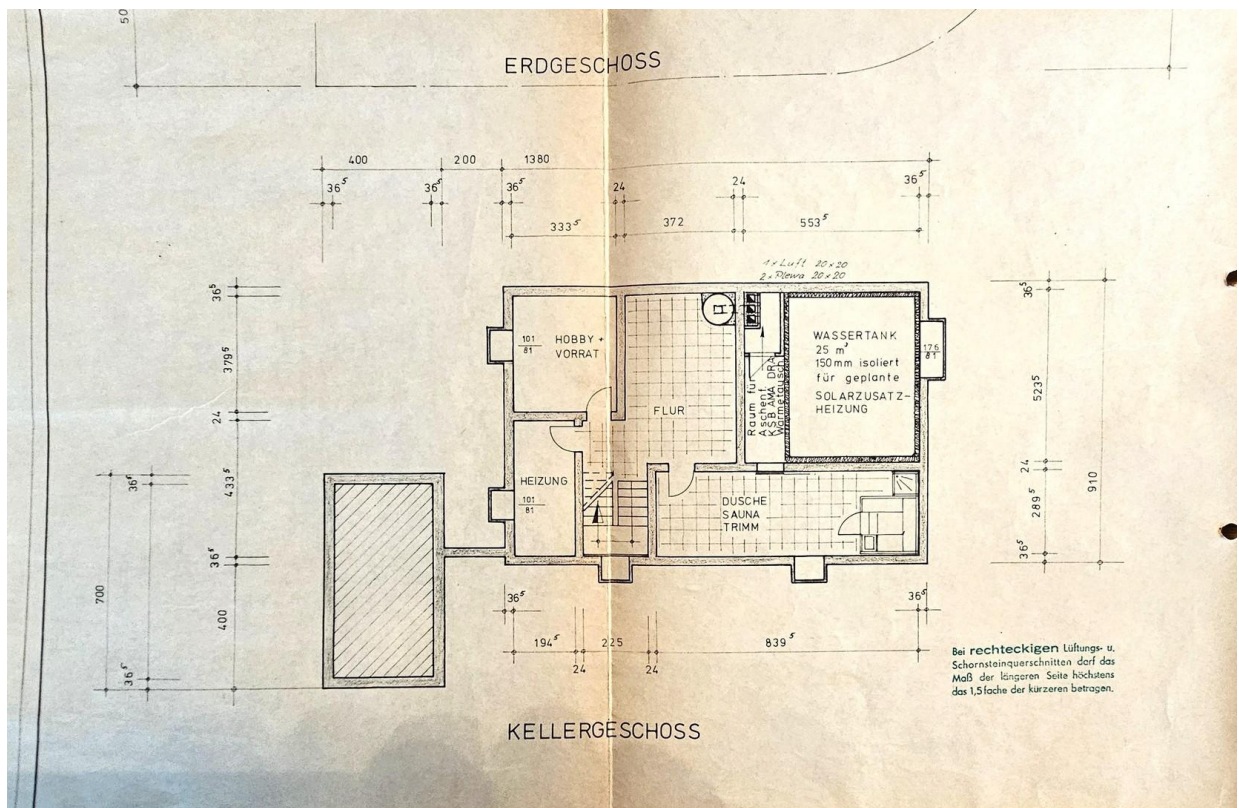


Hier lässt es sich Leben

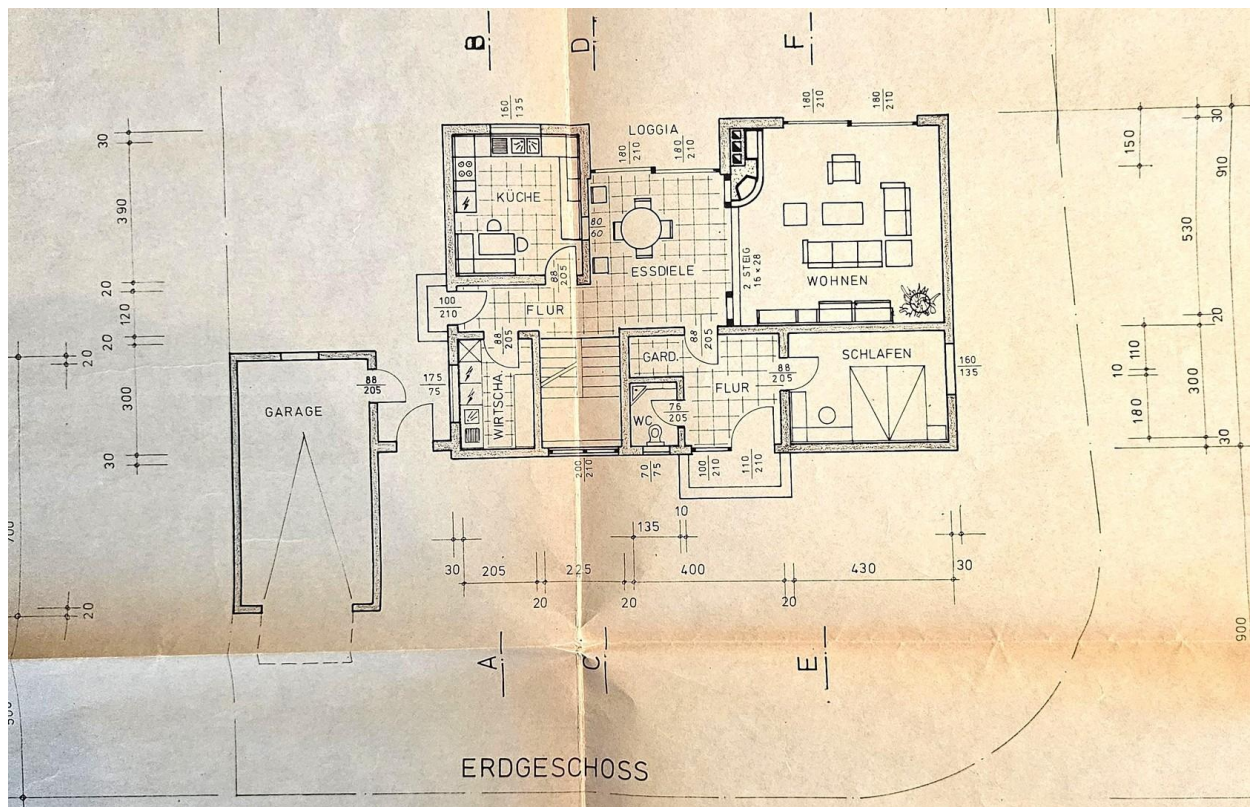


mit Blick Richtung Norden

Exposé - Grundrisse

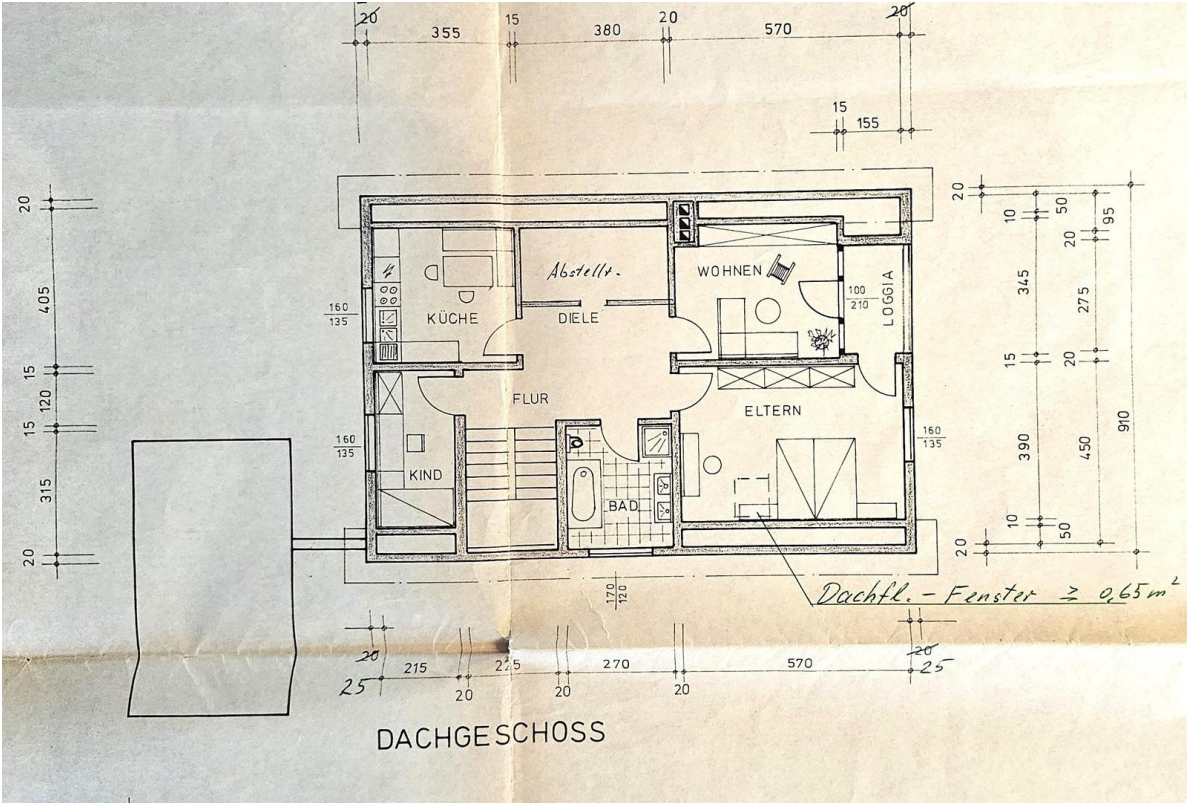


Keller



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

Baufinanzierung Wohnflächenberechnung

Dieses Formular dient zur Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung.
Diese ist für die interne Objektbewertung der Bank erforderlich.

Antragsteller/Darlehensnehmer
 Beleihungsobjekt (Anschrift)
 Vorgangsnummer

I FBGFL903

Wohnflächenberechnung						
Zimmer	Lage im Gebäude (EG/OG/DG)	Länge (m)	Breite (m)	Länge x Breite (m²)	Anrechnung	Wohnfläche (m²) (Grundfläche abzügl. 3%)
Wohnzimmer EG	Unten rechts hinten	5,30	5,30	28,09	100 %	27,25
Büro	unten rechts vorne	4,30	3,00	12,90	100 %	12,51
Flur / G-WC/Gard.	unten Mitte	3,90	2,90	11,31	100 %	10,97
Wirtschaftsraum	unten links	2,00	3,00	6,00	100 %	5,82
Flur	unten links Mitte	3,55	1,20	4,26	100 %	4,13
Küche	unten links hinten	3,55	3,90	13,85	100 %	13,43
Essen	unten hinten Mitte	3,80	4,40	16,72	100 %	16,22
Küche	OG, hinten links	3,55	3,10	11,01	100 %	10,67
Diele	OG mitte	3,80	2,70	10,26	100 %	9,95
Wohnen	OG rechts	4,00	3,30	13,20	100 %	12,80
Eltern	OG rechts	5,70	3,60	20,52	100 %	19,90
Bad	OG vorne	2,70	3,10	8,37	100 %	8,12
Kind	OG links	2,10	3,60	7,56	100 %	7,33
				0,00	100 %	0,00
Terrasse/Balkon				0,00	25 %	0,00
Terrasse/Balkon				0,00	25 %	0,00
Keller	keine Anrechnung auf die Wohnfläche					
Dachboden	keine Anrechnung auf die Wohnfläche					
Gesamtwohnfläche						

Ich versichere/Wir versichern, dass alle Angaben wahrheitsgemäß gemacht wurden.

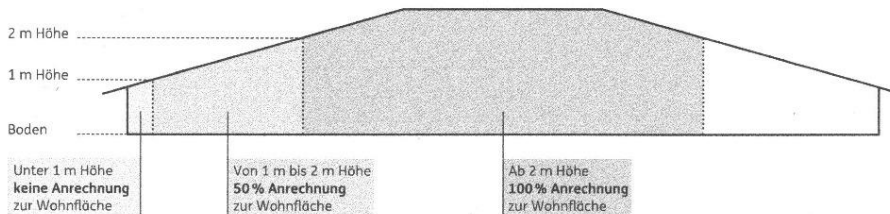
Oldenburg 03.01.2024

Ort, Datum

Untersch

Vorgaben zur Berechnung der Wohnfläche

Zulässige Anrechnung der Wohnfläche in Prozent unter Berücksichtigung der Deckenhöhe



100 %	50 %	25 %	Nicht berücksichtigt werden:
Räume die mindestens 2,00 Meter hoch sind	Räume, die zwischen 1,00 und 1,99 Meter hoch sind	Räume, die sich ausserhalb des Gebäudes befinden	Raumabschnitte unter einem Meter Höhe
Esszimmer	Wintergarten, nicht beheizt	Balkon	Garage
Schlafzimmer		Loggia	Keller
Wohnzimmer		Terrasse	Dachboden
Kinderzimmer		Dachgarten	Heizungsräume
Flur oder Diele			Geschäftsräume
Küche			Waschküche
Vorräume, Besen-, Speisekammer, Hauswirtschaftsraum			Abstellräume ausserhalb der Wohnung
Badezimmer und Toilettenräume			Technikraum
Wintergarten, falls beheizt			

22B3700000000000_K

000 148/175 19/17 REG/INE

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis + Wohnflächen

Baufinanzierung Wohnflächenberechnung

Dieses Formular dient zur Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung.
Diese ist für die interne Objektbewertung der Bank erforderlich.

Antragsteller/Darlehensnehmer

Beleihungsobjekt (Anschrift)

Vorgangsnummer

Wohnflächenberechnung

Zimmer	Lage im Gebäude (EG/OG/DG)	Länge (m)	Breite (m)	Länge x Breite (m²)	Anrechnung	Wohnfläche (m²) (Grundfläche abzügl. 3%)
Wohnzimmer EG	Unten rechts hinten	5,30	5,30	28,09	100 %	27,25
Büro	unten rechts vorne	4,30	3,00	12,90	100 %	12,51
Flur / G-WC/Gard.	unten Mitte	3,90	2,90	11,31	100 %	10,97
Wirtschaftsraum	unten links	2,00	3,00	6,00	100 %	5,82
Flur	unten links Mitte	3,55	1,20	4,26	100 %	4,13
Küche	unten links hinten	3,55	3,90	13,85	100 %	13,43
Essen	unten hinten Mitte	3,80	4,40	16,72	100 %	16,22
Küche	OG, hinten links	3,55	3,10	11,01	100 %	10,67
Diele	OG mitte	3,80	2,70	10,26	100 %	9,95
Wohnen	OG rechts	4,00	3,30	13,20	100 %	12,80
Eltern	OG rechts	5,70	3,60	20,52	100 %	19,90
Bad	OG vorne	2,70	3,10	8,37	100 %	8,12
Kind	OG links	2,10	3,60	7,56	100 %	7,33
				0,00	100 %	0,00
Terrasse/Balkon				0,00	25 %	0,00
Terrasse/Balkon				0,00	25 %	0,00
Keller	keine Anrechnung auf die Wohnfläche					
Dachboden	keine Anrechnung auf die Wohnfläche					
Gesamtwohnfläche						

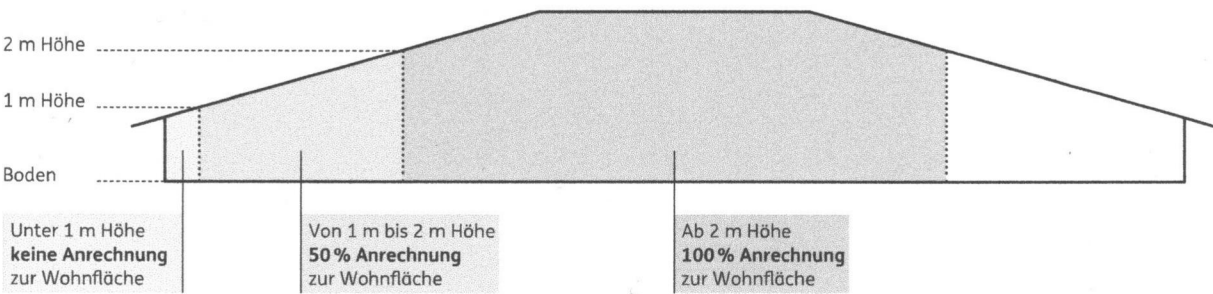
Ich versichere/Wir versichern, dass alle Angaben wahrheitsgemäß gemacht wurden.

Ort, Datum

Unterschrift

Vorgaben zur Berechnung der Wohnfläche

Zulässige Anrechnung der Wohnfläche in Prozent unter Berücksichtigung der Deckenhöhe



100 %	50 %	25 %	Nicht berücksichtigt werden:
Räume die mindestens 2,00 Meter hoch sind	Räume, die zwischen 1,00 und 1,99 Meter hoch sind	Räume, die sich ausserhalb des Gebäudes befinden	Raumabschnitte unter einem Meter Höhe
Esszimmer	Wintergarten, nicht beheizt	Balkon	Garage
Schlafzimmer		Loggia	Keller
Wohnzimmer		Terrasse	Dachboden
Kinderzimmer		Dachgarten	Heizungsräume
Flur oder Diele			Geschäftsräume
Küche			Waschküche
Vorräume, Besen-, Speisekammer, Hauswirtschaftsraum			Abstellräume ausserhalb der Wohnung
Badezimmer und Toilettenräume			Technikraum
Wintergarten, falls beheizt			

IFBGFL903

22B370000000000_K

00140111 10/7257/02

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

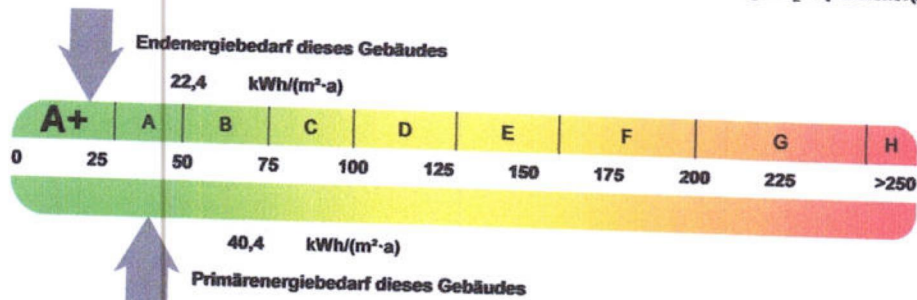
Registriernummer:

NI-2023-004771545

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 12,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 40,4 kWh/(m²-a) Anforderungswert 87,8 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,52 W/(m²-K) Anforderungswert 0,56 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

22,4 kWh/(m²-a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

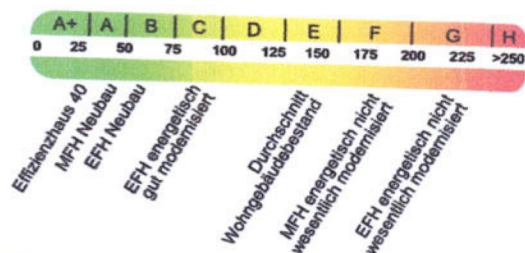
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 Endenergie ⁴



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 Skala 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 § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus