

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Papenburg

**Neuwertige Doppelhaushälfte im Grünen mit durchdachter Raumaufteilung und hohem Komfort**



Objekt-Nr. **OM-317387**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:  
Claudia Jehmlich

26871 Papenburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese erst 2021 erbaute Doppelhaushälfte vereint modernen Wohnkomfort mit der Ruhe des ländlichen Lebens. In bevorzugter Lage von Papenburg, direkt an der Splitting gelegen, bietet das Haus einen unverbauten Blick in die Natur und eine hohe Wohnqualität.

Durchdachte Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Betreten Sie das Haus, gelangen Sie als erstes in einen einladenden, hellen Flur mit einer praktischen Nische für Ihre Garderobe. Von hier aus erreichen Sie die Abstellkammer, das Gäste-WC, den geräumigen Hauswirtschaftsraum und den großzügigen Wohnbereich. Dieser ist mit bodentiefen Fenstern (zwei große Doppelfenster, welche sich komplett öffnen lassen) ausgestattet, bietet einen herrlichen Blick auf die freie Natur. Im Frühjahr/Sommer lassen sich hier Rehe, Hasen und Fasane auf dem Feld beobachten.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, darunter ein

Elternschlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Das geräumige Badezimmer mit Tageslicht ist modern ausgestattet. Die beiden weiteren Schlafzimmer sind ebenfalls hell und freundlich gestaltet und bieten einen schönen Blick ins Grüne.

## Ausstattung

Ausstattung, die begeistert:

**Offener Wohnbereich:** Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich ist lichtdurchflutet und schafft eine einladende Atmosphäre.

**Hochwertige Materialien:** Helle, moderne Fliesen und hochwertiges Laminat verleihen dem Haus eine elegante Note.

**Komfort und Funktionalität:** Eine praktische Abstellkammer und ein großer Hauswirtschaftsraum bieten ausreichend Stauraum.

**Nie mehr kalte Füße!** Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus (auch im Obergeschoss).

Alle Fenster sind dreifachverglast und zudem mit elektrischen Jalousien ausgestattet, die für eine angenehme Atmosphäre und optimalen Sonnenschutz sorgen.

**Energiesparend:** Die Gasheizung von 2021 und die Energieeffizienzklasse A garantieren niedrige Betriebskosten (KfW 55 Standard), Solarpaneele für Warmwasseraufbereitung,

Belüftungsanlage im gesamten Haus

Glasfaser verfügbar

Außenbereich:

**Großer Garten mit viel Privatsphäre:** Über den Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die großzügige, gepflasterte Terrasse. Hier findet sich ausreichend Platz für Gartenmöbel und den Grill.

Von hier haben Sie einen wunderbaren Blick in Ihren großzügigen ca. 200m<sup>2</sup> Garten. Egal ob Pool, Gemüsebeet oder eine Schaukel für die Kinder, hier können Sie sich „austoben“. Der unverbaute Blick in die freie Natur und die Tatsache, dass nur ein direkter Nachbar zur linken Seite grenzt, garantieren Ihnen viel Privatsphäre und Entspannung.

**Praktische Stellplätze:** Durch den großen Carport mit angrenzenden Schuppen finden Sie immer einen Parkplatz und können Ihre Wocheneinkäufe entspannt nach Hause tragen. Ein weiterer Stellplatz findet sich direkt rechts neben dem Haus.

Ausrichtung: genießen Sie am morgen die Sonne auf Ihrer großzügigen Terrasse und am späten Nachmittag/Abend angenehmen Schatten

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Fazit:

Diese neuwertige Doppelhaushälfte bietet alles, was Sie sich für ein modernes und komfortables Wohnen wünschen. Die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung, der großzügige Garten mit viel Privatsphäre machen dieses Haus zu einem wahren Schmuckstück.

Investieren Sie in Ihre Zukunft! Nutzen Sie die günstige Kaufgelegenheit und profitieren Sie von der Wertsteigerung in den kommenden Jahren.

## Lage

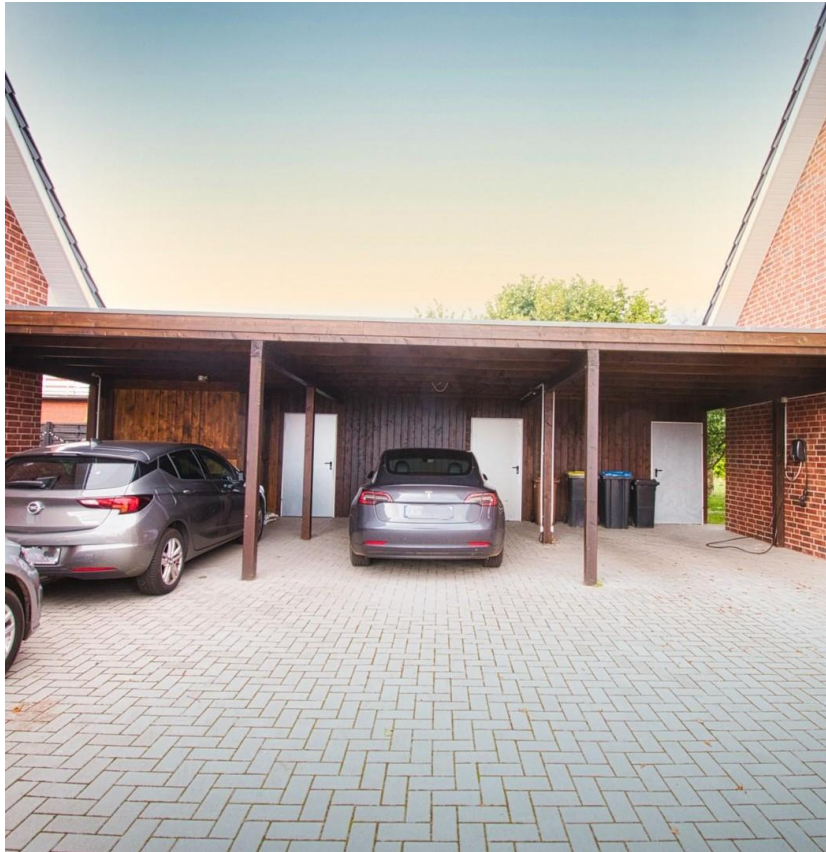
Ruhige Lage: Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen, ländlichen Lage von Papenburg, direkt an der Splitting.

Gute Infrastruktur: Die Splittingschule (Grundschule), Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Apotheken erreichen Sie bequem mit dem Auto in nur wenigen Minuten. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

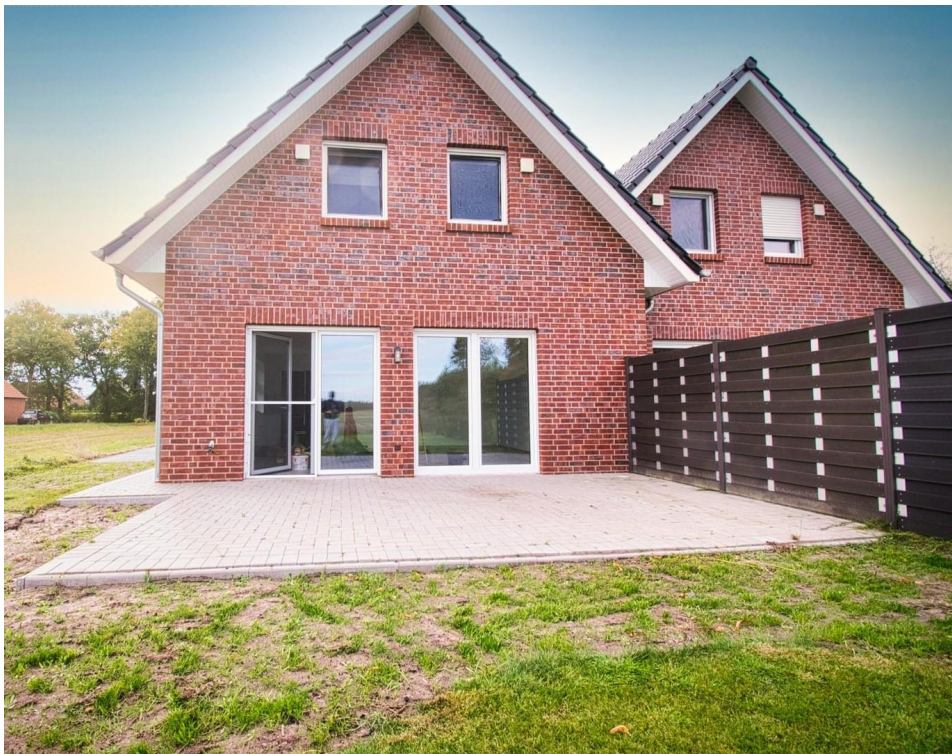
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Carport mit Schuppen (mitte)



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Badezimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Seitenansicht/Stellplatz



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich

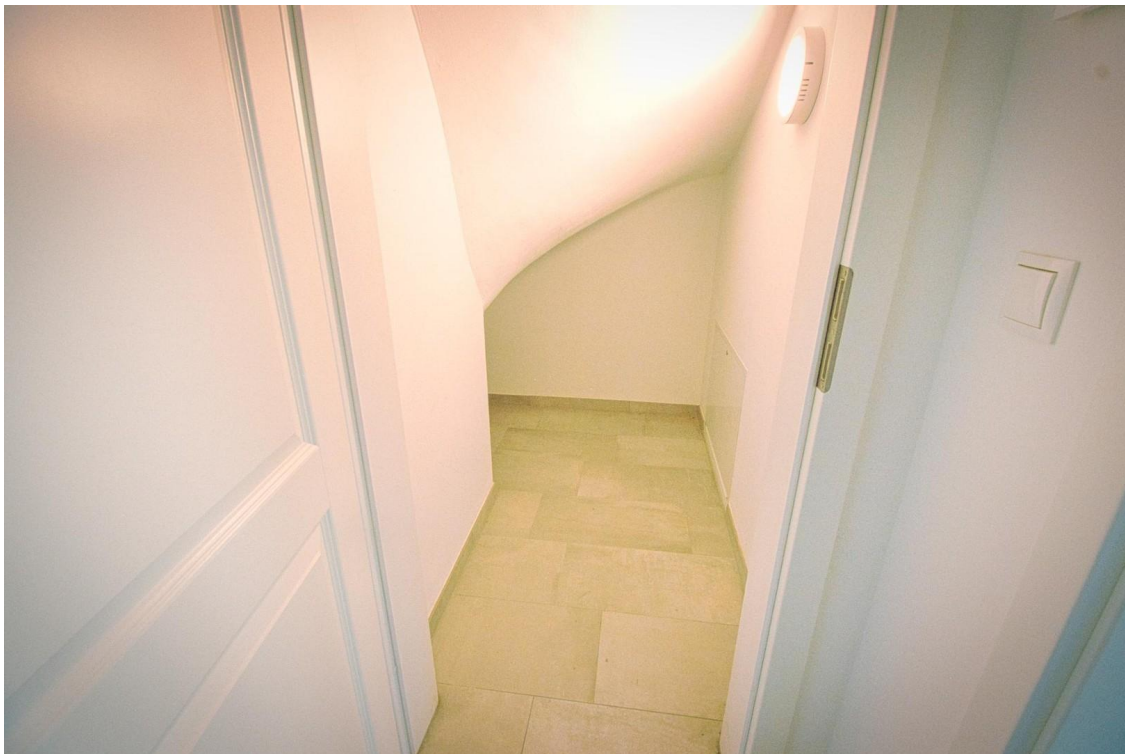


Flur Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Treppe zum Obergeschoss



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Flur/Nische für Garderobe



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Hausansicht



## Geschätzter Marktwert

Ein erster Blick auf deinen Immobilienwert!



**326.000€**

Niedrigster Preis  
286.899€

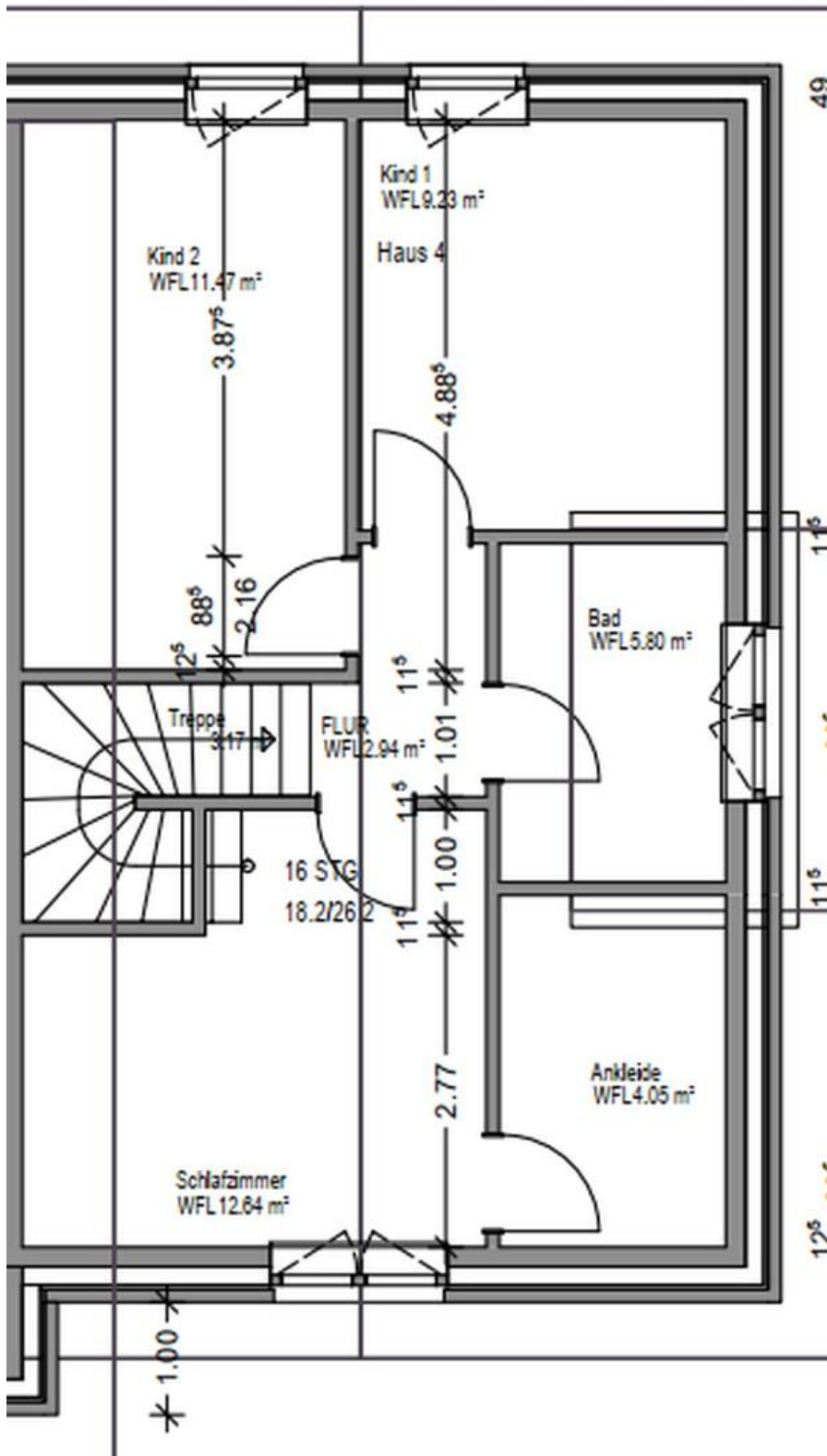
Höchster Preis  
365.145€

██████████, 26871 Papenburg

Haus • 104 m<sup>2</sup> • 4.5 Zimmer

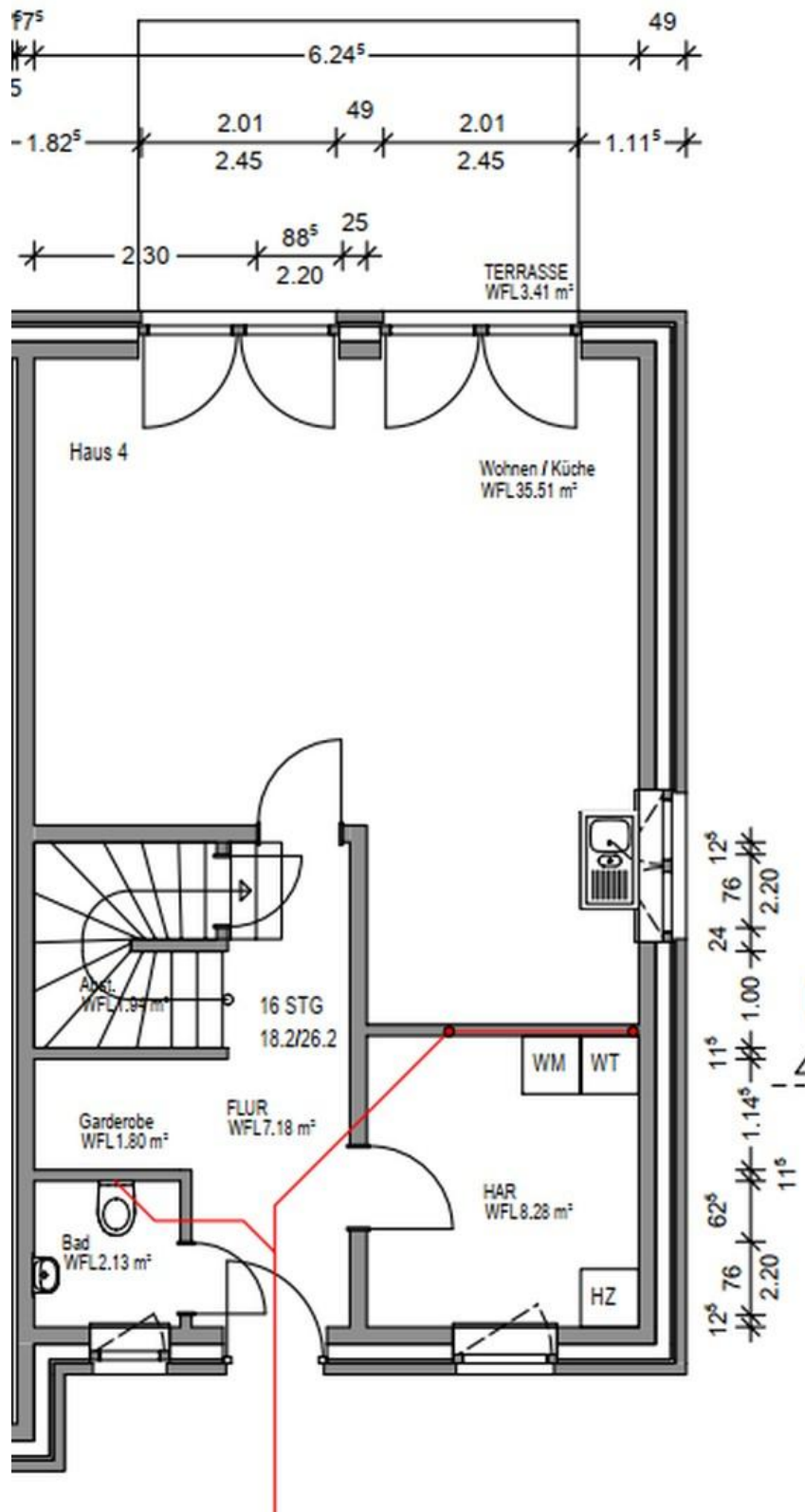
Marktwertschätzung

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

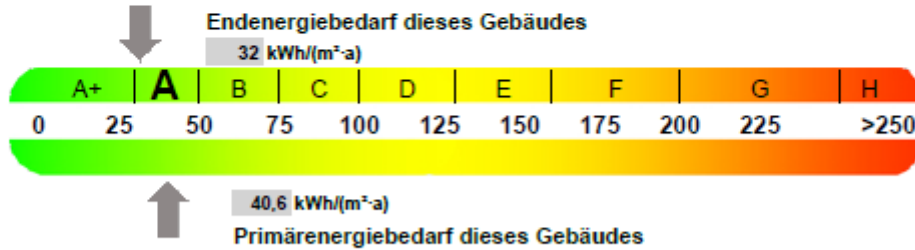
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2022-004149704  
(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 25 kg/(m<sup>2</sup>-a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 40,6 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 58 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,21 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert 0,35 W/(m<sup>2</sup>-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)

32 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Solaranlage	Deckungsanteil:	24 %
	Abwärme		32 %
			%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

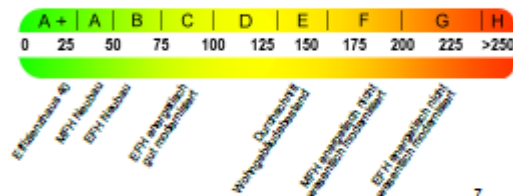
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 58 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: 0,35 W/(m<sup>2</sup>-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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.