



L Ü B B E R S  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

# EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN! AUCH IN EIN HAUS DARF MAN SICH VERLIEBEN.....

Objekt: 500-18-006 • 49733 Haren (Ems) • 225.000,00 €





L Ü B B E R S

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

## Daten

<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	1 Garage
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Stellplatzart</b>	Garage
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Seniorengerecht</b>	Ja
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Unterkellert</b>	Teilweise
<b>Kamin</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	ca. 247 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 17 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	12
<b>Anzahl</b>	4
<b>Schlafzimmer</b>	
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 580 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Einliegerwohnung</b>	Ja
<b>ImmoNr</b>	500-18-006
<b>PLZ</b>	49733
<b>Ort</b>	Haren (Ems)

<b>Dist. Kindergarten (km)</b>	0,2 km
<b>Dist. Grundschule (km)</b>	0,4 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	5 km
<b>Dist. Autobahn (km)</b>	4,5 km
<b>Dist. Zentrum (km)</b>	0,1 km
<b>Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)</b>	0,1 km
<b>Dist. Bus(km)</b>	0,2 km
<b>Kaufpreis</b>	225.000,00 €
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Baujahr</b>	1953
<b>Zustand</b>	Saniert
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	126,41 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	10.08.2028
<b>Baujahr lt.</b>	1953
<b>Energieausweis wesentlicher Energieträger</b>	Gas



L Ü B B E R S  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

## Beschreibung

### Grundstück:

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 580 qm. Der aufwendig angelegte Gartenbereich mit Rasenfläche liegt in Süd-Ausrichtung und ist uneinsehbar.

### Wohnhaus:

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1953 in massiver Bauweise errichtet und laufend modernisiert. Es ist teilunterkellert, die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 126 m<sup>2</sup>, im Dachgeschoss ca. 121 m<sup>2</sup>.

Letztmalig wurden 2015 umfangreiche Modernisierungen durchgeführt:

- komplette Dachsanierung mit Ziegelerneuerung und Einbringung neuer Dämmung
- nachträgliche Hohlschichtdämmung im zweischaligen Außenmauerwerk
- überwiegende Erneuerung der Kunststofffenster (3-fach Verglasung, tlw. Schallschutz), tlw. mit Außenrollläden
- Kunststoff-Außentür mit Verglasung
- Innentüren ausgeführt als hochwertige Lackstiltüren
- hochwertige Einbaulandhausküchen mit Gasanschluss (im Preis inbegriffen)
- im DG Eicheparkettboden in Landhausdielenoptik
- im Bad/WC tlw. Natursteinplatten und Keramikfliesen sowie hochwertige Badmöbel (im Preis inbegriffen)
- Warmwasseraufbereitung durch Solarthermie
- großzügige Dachterasse in Süd-Ausrichtung mit Stahl/Glas-Einfassung, Terrassendielen und Stahlaußentreppe in den Garten

Ein Energie - Verbrauchsausweis liegt vor. Er wurde am 10.08.2018 erstellt und ist bis zum 10.08.2028 gültig. Der Endenergieverbrauch beträgt danach 126,41 kWh/(m<sup>2</sup>a). Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Erdgas. Das Baujahr des Gebäudes im Energieausweis lautet 1953.



L Ü B B E R S  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

#### Garage:

Die Garage wurde 1980 in massiver Bauweise errichtet und ist über eine neuwertige zweiflügelige Kunststoffaußentür erreichbar. Die Nutzfläche beträgt ca. 17 m<sup>2</sup>.

#### Nebengebäude:

Zusätzlich stehen eine gemütliche Gartenhütte und zwei Holzschuppen zur Verfügung.

## Lage

Dieses gemütliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage finden Sie in zentraler Lage im Ortsteil Wesuwe der Stadt Haren (Ems). Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Arztpraxen, Kindergarten, Grundschule finden Sie fußläufig in wenigen Gehminuten in Wesuwe. Weiterführende Schulen sind mit dem Bus in wenigen Minuten in Haren erreichbar. Möglichkeiten zur Naherholung befinden sich in unmittelbarer Umgebung (Radeln am Dortmund-Ems-Kanal, Golfen auf Gut Düneburg, Vergnügen auf Schloss Dankern, Flanieren in der alten Schifferstadt Haren/Ems und vieles mehr).

#### Anbindung:

Die Autobahn A31 - AS Wesuwe ist in ca. 4,5 km erreichbar!

## Ausstattung

#### Räume:

Der Teilkeller verfügt über einen Vorratsraum.

Das Erdgeschoss umfasst einen großzügigen und offenen Wohn- und Essbereich von ca. 50 qm, eine Küche mit angrenzendem HW-Raum, ein Gäste/WC mit Tageslicht, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Büro und Bad/WC mit ebenerdiger Dusche. Vom überdachten Terrassenbereich haben Sie einen wunderschönen Blick in den Garten.



L Ü B B E R S  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohnküche mit ca. 46 qm, ein Bad/WC mit ebenerdiger Dusche sowie drei Schlafzimmer. Von der großzügigen Dachterasse hat man einen unverbauten Blick in die freie Natur. Der mediterran angelegte Garten ist direkt über die Außentreppe erreichbar.

Die beiden neuwertigen Landhausküchen verbleiben im Objekt und sind jeweils mit hochwertigen E-Geräten ausgestattet (z.B. Gasherd).

## Sonstiges

Verkauf:

Diese sehr gepflegte Immobilie kann nach Abstimmung mit dem Eigentümer übernommen werden. Es könnte von zwei Parteien bewohnt werden, wobei eine Nutzung als Einfamilienhaus durchaus möglich ist!

Für den Käufer fällt keine Vermittlungsprovision an.

Übrigens: Sie möchten über brandneue Angebote, die zu Ihrem Suchwunsch passen, vor allen anderen informiert sein? Dann liken Sie uns bei Facebook <https://www.facebook.com/Luebbers24/> Anruf oder kurze Nachricht mit Ihrem Suchwunsch genügt.

Informationen zu unserer Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Homepage [www.luebbers24.de](http://www.luebbers24.de)

## Fazit

Einziehen und Wohlfühlen.



L Ü B B E R S  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

## Impressionen



Frontansicht



Hofeinfahrt



L Ü B B E R S  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

## Einblicke



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Flur Erdgeschoss



Kaminzimmer Erdgeschoss



Kamin



Esszimmer Erdgeschoss



L Ü B B E R S  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO



Wohnen Erdgeschoss



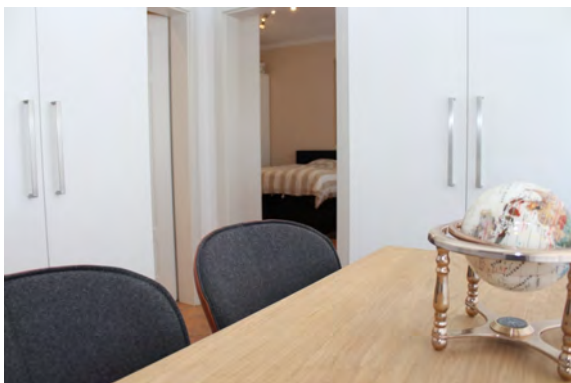
Küche Erdgeschoss



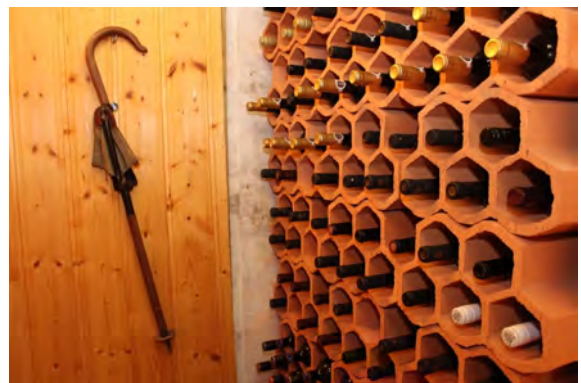
HWR Erdgeschoss



Schlafen Erdgeschoss



Büro Erdgeschoss



Weinkeller





L Ü B B E R S

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO



Natursteintreppe



Treppenhaus Dachgeschoss



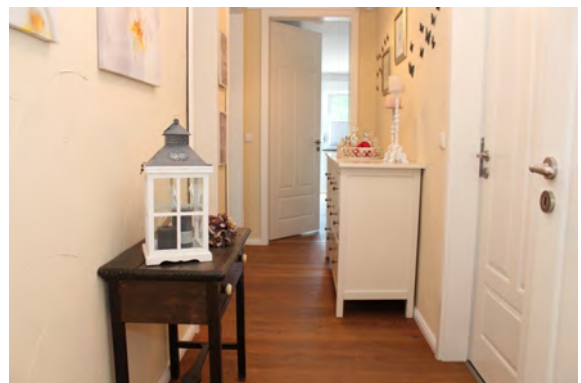
Einbauküche Dachgeschoss



Einbauküche Dachgeschoss



Wohnküche



Flur Dachgeschoss



L Ü B B E R S

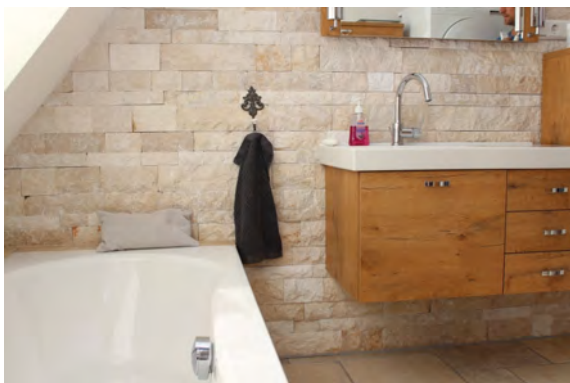
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO



Flur Dachgeschoss



Bad-WC Dachgeschoss



Bad-WC Dachgeschoss



Schlafen Dachgeschoss



überdachte Terrasse



Gartenimpressionen



L Ü B B E R S  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO



Gartenimpressionen



Gartenimpressionen



Gesamtansicht Gartenbereich



Gartenhütte



Holzschuppen



Rückansicht gesamt



L Ü B B E R S  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

## Grundriss



Erdgeschoss

## Grundriss Erdgeschoss



L Ü B B E R S

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO



Obergeschoss

Grundriss Dachgeschoss



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013 (gültig seit 1.Mai 2014)


Gültig bis: 10.08.2028

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2018-00211869

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	49733 Haren (Ems), Hemsener Straße 7		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1953		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2004		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	299 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizung: Erdgas H Warmwasser: Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: Solaranlage	Verwendung: Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf    (Änderung/Erweiterung)    (freiwillig)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer     Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller  
1000hands AG  
Dipl.-Bauing. (FH) Jörg Rauch  
Joachimsthaler Str. 12  
10719 Berlin

10.08.2018  
Ausstellungsdatum

1000hands AG  
Joachimsthaler Straße 12  
10719 Berlin  
Tel.: 030 - 609 6445 - 0  
Fax: 030 - 312 65 99  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.    <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

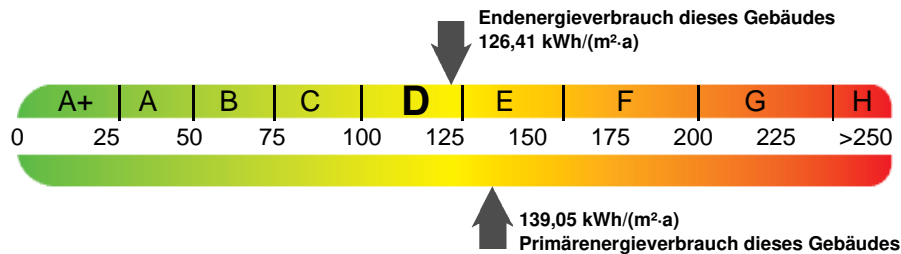
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2018-002111869

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

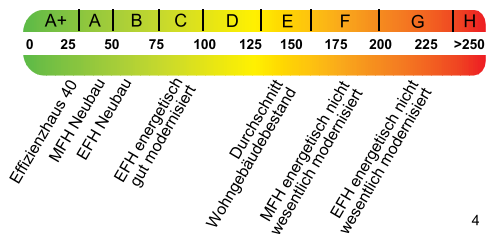
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

126,41 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.10.2016	30.09.2017	Erdgas H	1,10	29763.00	3585.60	26177.40	1,10
01.10.2015	30.09.2016	Erdgas H	1,10	32423.40	3585.60	28837.80	1,22
01.10.2014	30.09.2015	Erdgas H	1,10	38656.80	3585.60	35071.20	1,10

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



L Ü B B E R S  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Sandra Telkmann  
Lübbers Sachverständigenbüro  
Hinterstraße 33  
49716 Meppen

Telefon: 05931 / 496 57-15  
Fax: 05931 / 496 57-22

E-Mail: [s.telkmann@luebbers24.de](mailto:s.telkmann@luebbers24.de)  
Web: [www.luebbers24.de](http://www.luebbers24.de)

### Rechtshinweis

Da wir die Objektangaben nicht vollständig selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Der Zwischenverkauf des Objekts ist nicht ausgeschlossen. Die verwendeten Karten und Bilder sind in Teilen durch Urheberrechte Dritter geschützt und dürfen nicht separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.