

MODERN, BARRIEREFREI, RENTABEL!

Objekt: 00000 Musterstadt



Daten

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Stellplatzart	Carport
Dachform	Pulldach
Bauweise	Massiv
Seniorenerecht	Ja
Küche	Einbauküche
Unterkellert	Nein
Wohnfläche	ca. 89 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl	2
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	00000
PLZ	00000
Ort	Musterstadt
Etage	XX
Dist. Kindergarten (km)	0,6 km
Dist. Grundschule (km)	0,9 km

Dist. Autobahn (km)	7,9 km
Dist. Zentrum (km)	2,5 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,4 km
Dist. Bus(km)	0,2 km
Dist. Fernbahnhof (km)	3,2 km
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2012
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	00,00 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	00.00.0000
Baujahr lt.	0000
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

Es gibt Wohnungen, da öffnet man die Türe und weiß sofort eines: Hier bin ich zuhause.

Man lebt hier mittendrin statt nur dabei: Die attraktive Lage freut sich über die Vorzüge der Stadt, nicht weit zum Überall. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und ein paar Geschäften.

Die drei Zimmer haben eine schöne Ausstattung. Neben dem Wohn-/Esszimmer haben Sie in dieser Wohnung zwei weitere Zimmer, eines wird sicher zum Schlafzimmer werden: Das liegt ruhig zum Innenhof raus. Ein weiteres Zimmer schaut zur Seite und nach vorne, es kann als zweites Schlafzimmer oder auch als Arbeitszimmer genutzt werden.

DIE KÜCHE ... ist offen, mit allem, was der Mensch zum Kochen so braucht. Ein Herd mit Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine, Abzugshaube. Der ideale Platz, um gemeinsam mit der Familie und Freunden zu kochen und zu genießen. Außerdem verfügen Sie über einen weiteren Platz, und zwar an der Sonne: Denn zur Wohnung gehört ein privater Balkon!

Das Auto parkt regensicher im Carport (inklusive). Hier haben Sie einen extra Geräteraum mit separater, abschließbarer Tür für Ihre Räder. Im Treppenhaus bringt ein Aufzug Sie und Ihre Einkäufe bis zur Wohnungstür.

Diese Immobilie lässt Ihr Geld in den nächsten Jahren für Sie arbeiten und bietet Ihnen die Option, dort irgendwann selbst einzuziehen. Sie ist damit die perfekte Absicherung für Ihr Wohnen in späteren Jahren.

Wohnung:

Verkauft wird die Eigentumswohnung im XX-Geschoss eines 2012 errichteten 5-Parteien-Wohnhauses. Die moderne Wohnung umfasst ein Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, einen Abstellraum, zwei Schlafzimmer und ein Bad/WC. Die Wohnfläche beträgt ca. 89 m². Der Wohnung zugeordnet sind ein Kfz-Stellplatz im Carport und ein eigener Geräte-/Fahrradraum.

Grundstück:

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 850 m². Der Miteigentumsanteil beträgt 182,08/1.000stel. Es handelt sich um ein Volleigentumsgrundstück (kein Erbbaurecht). Der Balkon liegt in südlicher Ausrichtung.

Lage

Wohnlage:

Die Wohnung liegt in einer Anliegerstraße in einem gepflegten Wohngebiet von Musterstadt.

Anbindung:

Die nächste Bushaltestelle ist ca. 200 m, der Bahnhof (Musterstadt) ca. 3,2 km entfernt. Die Bundesstraße ist nach ca. 4,5 km. Anschlussmöglichkeiten an die Autobahn sind ca. 7,9 km entfernt (Anschlussstelle Musterstadt-Süd).

Ausstattung

Ausstattung:

- moderne Einbauküche (inklusive)
- Süd-Balkon
- 2 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- weiße Innentüren
- Fliesen, Vinyl-/Laminatboden
- weiße Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und Außenjalousien
- Abstellraum

Technik:

Die technische Ausstattung umfasst folgende Einrichtungen:

- Internet: 50 Mbit/s (lt. EWE)
- Gas-Heizung (Vaillant, Bj. 2012) inkl. WW
- Fußbodenheizung im Bad, Flur, Wohnen/Essen/Kochen
- Anschluss für Waschmaschine im Abstellraum
- Tür-/Gegensprechanlage mit Türöffner, Türspion
- Separate Zählereinrichtungen für den Verbrauch von Gas, Strom und Wasser
- Personenaufzug



Zustand:

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Sonstiges

Besichtigung:

Auf unserer Internetseite <https://www.luebbers24.de> haben wir einen 3D Rundgang (virtuelle 360° Besichtigung) bereitgestellt. Damit können Sie die Immobilie sofort von außen und innen besichtigen (auch mehrfach).

Der Zugang zum Außenbereich ist ohne Einschränkungen einsehbar. Der Innenbereich wird nach der Registrierung freigeschaltet. Die Besichtigung ist kostenlos und unverbindlich.

Während des Rundgangs stehen Ihnen das Exposé, Grundrisse, Infopoints und ein virtuelles Maßband zur Verfügung. Ebenso können Sie einen Besichtigungstermin anfragen.

Erwerb:

Der Kaufpreis beträgt 000.000 €

Provision:

Bei einem Kauf fällt keine Provision für den Käufer an.

Übergabe:

Die Immobilie ist vermietet. Nähere Angaben erteilen wir auf Anfrage.

Möbliering:

Zur Wohnungsausstattung gehört die Einbauküche sowie ein Einbauschränk im Abstellraum, in dem die Heizung untergebracht ist.

Finanzierung:

Für die Finanzierung des Kaufpreises stellen wir Kreditinstituten oder Finanzierungsvermittlern auf Anfrage ein digitales Datenpaket mit Unterlagen zur Verfügung (Grundrisse, Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Grundbuch, Liegenschaftskataster, Baulasten usw.). Dieser Service ist für Interessenten kostenlos.

Energieausweis:

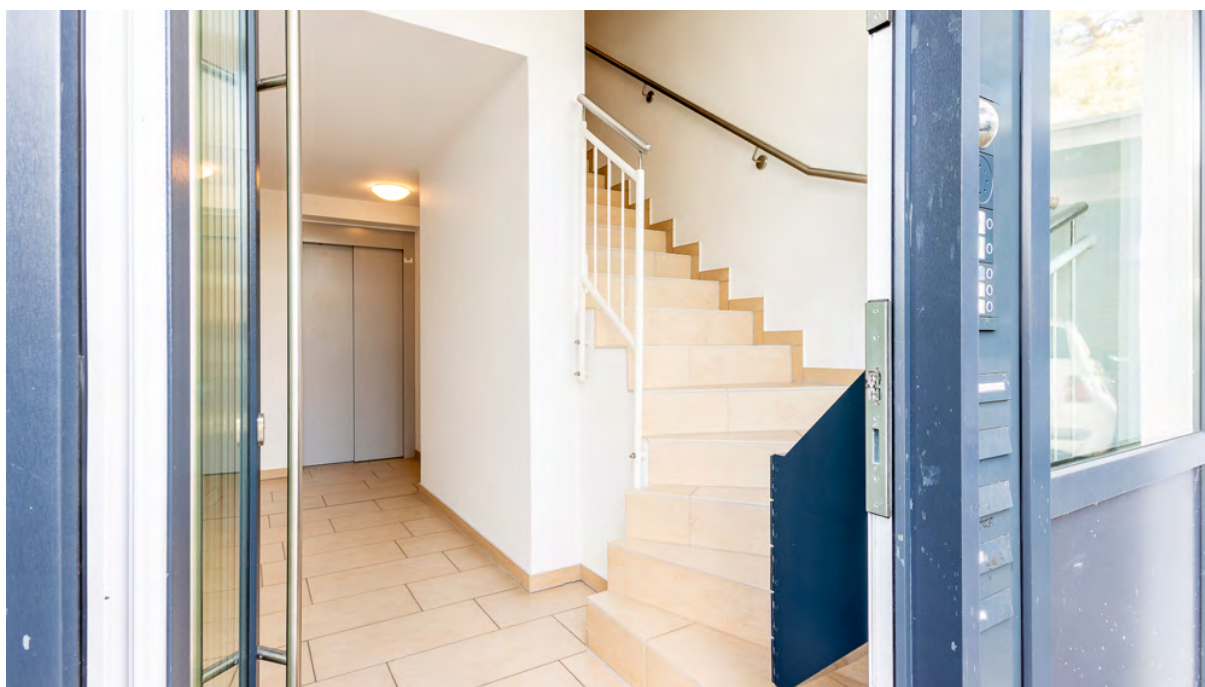
Ein Energie-Verbrauchsausweis liegt vor. Er wurde am 00.00.0000 erstellt und ist bis zum 00.00.0000 gültig. Der Endenergieverbrauch beträgt danach 00,00 kWh/(m²a). Das entspricht der Energieeffizienzklasse X. Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Erdgas. Das Baujahr des Gebäudes im Energieausweis lautet 0000.

Nach § 80 Abs. 4 GEG (Gebäudeenergiegesetz) hat der Käufer eines Wohnhauses mit nicht mehr als zwei Wohnungen nach Übergabe des Energieausweises ein informatorisches Beratungsgespräch mit einer nach § 88 GEG ausstellungsberechtigten Person für Energieausweise zu führen, sofern ein solches Beratungsgespräch unentgeltlich angeboten wird. Wir weisen darauf hin, dass solche unentgeltlichen Beratungsgespräche von den Verbraucherzentralen angeboten werden.

Datenschutz:

Alle Anfragen, Gebote und persönlichen Daten werden von uns vertraulich und auf Basis der gesetzlichen Vorschriften zum Datenschutz bearbeitet. Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzerklärungen. Informationen zum Datenschutz finden Sie in unseren Datenschutzerklärungen auf den Seiten <https://www.luebbers24.de/datenschutz>.

Impressionen



gepflegter Eingang



Hof

Einblicke



Wohnen/Essen/Kochen



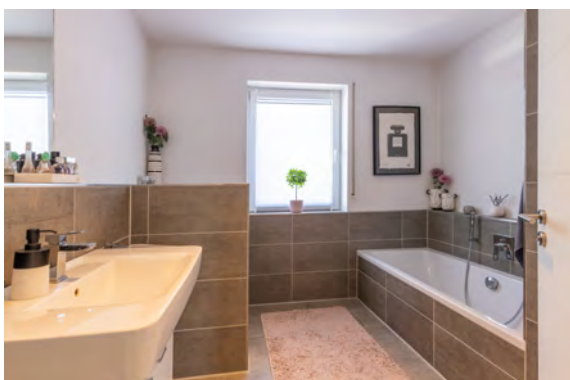
Wohnen/Essen/Kochen



Wohnen/Essen/Kochen



Flur



Tageslichtbad



Tageslichtbad



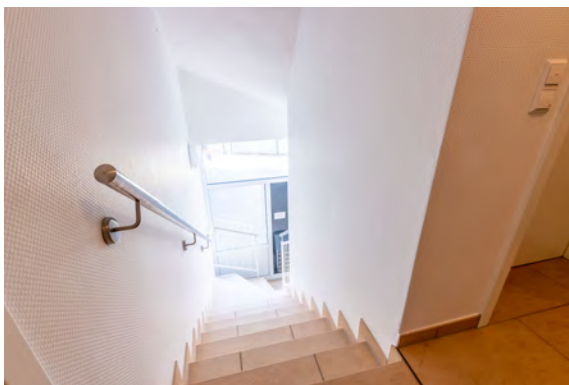
LÜBBERS
IMMOBILIENVERMITTLUNG



Schlafen



Eingang



Treppenhaus



Moderne Anlage



Einfahrt

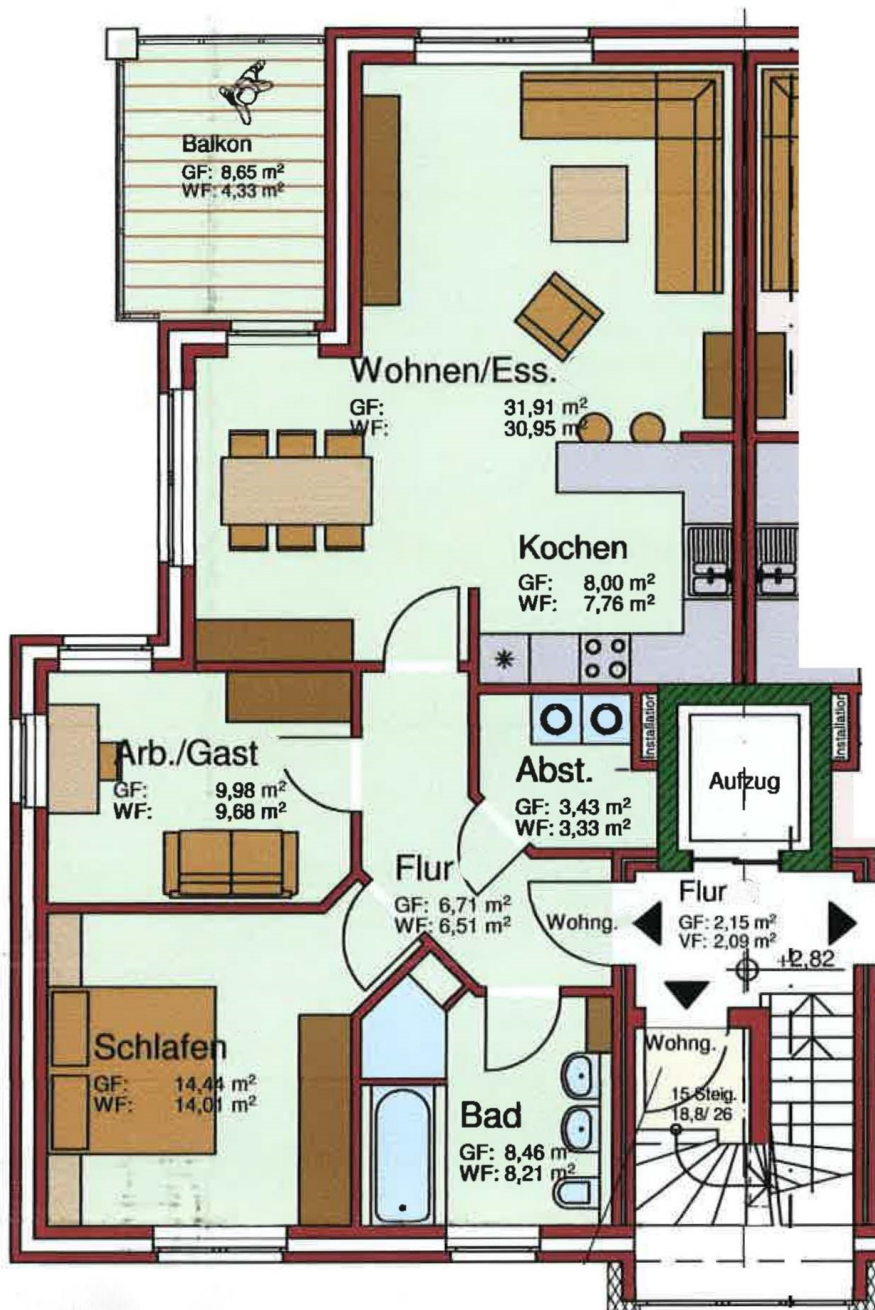


Moderne Anlage



LÜBBERTS
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Grundriss



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

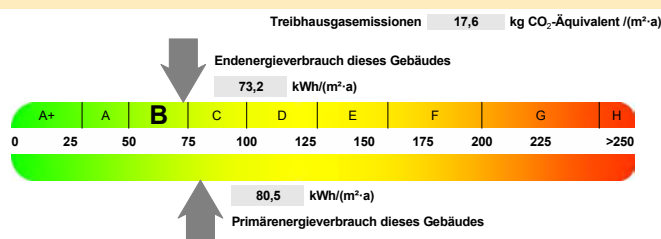
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-0000-000000000

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

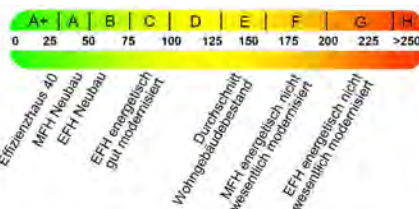
73,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2022	Erdgas LL	1,10	15817	4956	10861	1,21

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten 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 hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer 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 Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

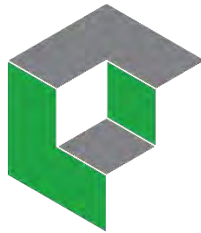
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.2.2

Ihr Ansprechpartner



L Ü B B E R S
I M M O B I L I E N V E R M I T T L U N G

Lübbers Sachverständigenbüro
Team Immobilienvermittlung
Hinterstraße 33, 49716 Meppen

Telefon: 05931 / 496 57-20

Fax: 05931 / 496 57-22

E-Mail: immovermittlung@luebbers24.de

Web: 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.