

Nachhaltiges Wohnkonzept: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und energieeffizienter Ausstattung!

49716 Meppen / Apeldorn, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1735



Wohnfläche ca.: **187 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **345.000 EUR**



Nachhaltiges Wohnkonzept: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und energieeffizienter Ausstattung!

Objekt ID	1735
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	49716 Meppen / Apeldorn Niedersachsen
Wohneinheiten	2
Wohnfläche ca.	187 m ²
Nutzfläche ca.	121 m ²
Grundstück ca.	599 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2014
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Stellplatz	1 Stellplatz
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	Frühjahr 2025
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Fliesenboden, Gäste-WC, Kein Keller, Massivbauweise, Offene Küche, Satteldach, Seniorengerecht, Separates WC, Steinboden, Tageslichtbad, Terrasse
Kaufpreis	345.000 EUR



Objektbeschreibung

Sonnige Aussichten in Meppen - Apeldorn ...

- modernes und junges Einfamilienhaus mit zwei möglichen Wohneinheiten
- energieeffizient durch PV-Anlage / Speicher, Belüftungsanlage, Fußbodenheizung etc.
- Sommergarten, überdachte Terrasse, Dachterrasse uvm.
- provisionsfrei für den Käufer

Fordern Sie unser Exposé mit der Objektadresse, Grundrissen und weiteren Details, u.a. zur Photovoltaikanlage an! Wir freuen uns auf Sie - Peter Tiehen & Team!

Ausstattung

Flexibles Wohnkonzept trifft auf moderne Ausstattung:

Dieses moderne Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zeichnet sich nicht nur durch seine geschickte Raumaufteilung, sondern auch durch seine gute Energieeffizienz aus - das Haus wurde nach KFW70 Standard erbaut.

Das Herzstück der Energieeffizienz bildet die Photovoltaikanlage mit einer Kapazität von 7,105 kWp, kombiniert mit einem leistungsfähigen Batteriespeicher von 9,6 kWh, was eine optimale Nutzung der solaren Energie ermöglicht und Energiekosten reduziert.

Zusätzlich ist das Haus mit einer Gasbrennwerttherme sowie einer zentralen Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet. Die durchgängige Fußbodenheizung unterstützt ein effizientes Heizen und bietet ganzjährig Komfort.

Im Erdgeschoss ermöglicht ein Schlafzimmer mit Tageslichtbad en Suite altersgerechtes Wohnen, während die Dachgeschosswohnung mit bis zu drei Schlafzimmern flexible Nutzungsoptionen bietet.

Der Garten mit überdachter Terrasse und Sommergarten aus dem Baujahr 2019 sowie eine zusätzliche Dachterrasse bieten attraktive Außenbereiche, die das Wohnerlebnis abrunden. Eine Garage mit zwei Geräteräumen bietet zusätzlichen Stauraum runden das Angebot ab.

Das Einfamilienhaus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

- heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche inkl. Einbauküche und Zugang in den Sommergarten, auf die überdachte Terrasse und in den Garten (die Einbauküche inkl. E-Geräte ist im Kaufpreis enthalten)
- vom Wohn- und Essbereich führt eine separate, geflieste Betontreppe in einen Bodenraum im Dachgeschoss
- (Eltern-) Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper
- ein weiteres Zimmer (Lesezimmer)
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Abstellraum unter der Treppe
- Diele / Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe



Eine betonierte Treppe mit Steinteppichbelag führt in das Dachgeschoss.

Dachgeschoss - separate Einliegerwohnung:

- heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche / Küchenzeile (die Küchenzeile inkl. E-Geräte ist im Kaufpreis enthalten)
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC, Urinal und Handtuchheizkörper
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner (alternative Nutzung als Schlafzimmer denkbar)
- Technikraum
- gefliester Bodenraum als zusätzliche Abstellfläche (Ausbau zum Schlafzimmer / Büro denkbar)
- Flurbereich mit Zugang auf die Dachterrasse

Über eine Bodeneinschubtreppe ist der isolierte Dachboden erreichbar.

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück:

- der Erbbauzins beträgt derzeit 25,53 Euro mtl.,
- das Erbbaurecht wurde 2013 gegründet und läuft bis zum 30.10.2112 (Restlaufzeit 88 Jahre)
- bei Ablauf des Erbbaurechts wird entweder ein neuer Erbbaurechtsvertrag geschlossen (übliche Vorgehensweise) oder es kommt zum sogenannten Heimfall, d.h. die Immobilie geht in den Besitz des Erbbaurechtsgebers und dieser zahlt dem jeweiligen Eigentümer 2/3 des gemeinen Wertes, den die Gebäude und Anlagen bei Ablauf (hier: Jahr 2112) besitzen (Wertsteigerung beachten)
- ein Grundstücksverkauf kommt für den Erbbaurechtsgeber nicht in Frage

Weitere Ausstattungsmerkmale und Hinweise:

- TV-Anschluss: Satellit
- Internet: Glasfaseranschluss vor dem Haus verlegt, kann optional beantragt werden
- bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.04.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2014
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	70,90 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Die Immobilie mit Einliegerwohnung wurde 2014 auf einem 599 qm großen Erbpachtgrundstück in einem noch jungen Wohngebiet im Meppener Ortsteil Apeldorn erbaut.

Das Dorf Apeldorn liegt im Nordosten von Meppen, neun Kilometer Luftlinie von der Innenstadt entfernt. Historisch gehört der Ort zum Hümmling, einer leicht hügeligen Landschaft am Rand des Emstals. Die bekannteste Sehenswürdigkeit Apeldorns ist zweifellos das Großsteingrab, das in der Jungsteinzeit - ca. zwischen 2300 und 1800 vor Christus - aus mächtigen Findlingsblöcken errichtet wurde.

Vor Ort in Apeldorn finden sich ein Dorfladen mit den wichtigsten Lebensmitteln, ein Friseur und eine Physiotherapie.

Mit derzeit ca. 37.000 Einwohnern und zahlreichen Behörden verfügt die Kreisstadt Meppen über ein umfangreiches Angebot im schulischen, kulturellen und sportlichen Bereich. Einrichtungen für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte, Bahnhof, Restaurants, Kindergärten, Banken, Schulen sowie die Meppener Innenstadt sind z.T. fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.





Garten





Garten



Garten



Garten



Diele/Eingangsbereich



Diele/Eingangsbereich



Wohnen/Essen/Kochen





Wohnen/Essen/Kochen



Wohnen/Essen/Kochen



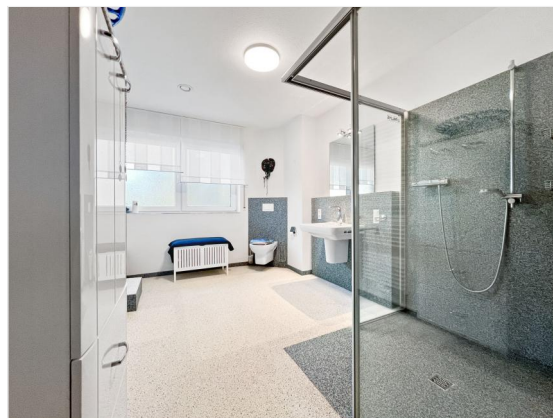
Wohnen/Essen/Kochen



(Eltern-) Schlafzimmer



(Eltern-) Schlafzimmer



Tageslichtbad Erdgeschoss

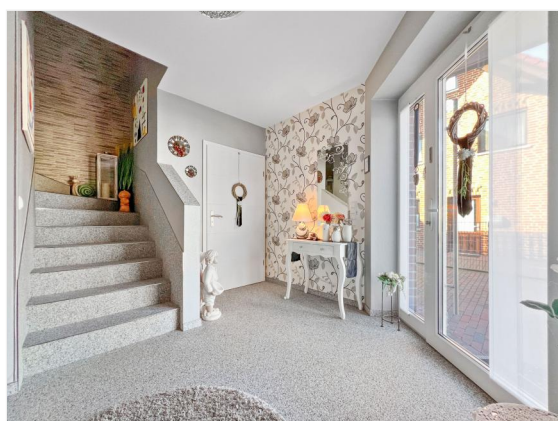




Tageslichtbad Erdgeschoss



Gäste-WC



Flur Erdgeschoss



Wohnen/Essen/Kochen Dachgeschoss



Wohnen/Essen/Kochen Dachgeschoss



Schlafen 1





Schlafen 1



Tageslichtbad Dachgeschoss



Tageslichtbad Dachgeschoss



Dachterrasse



Dachterrasse

