

# KFW 40 KFN // Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Barßel

26676 Barßel, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: H0015/1



Wohnfläche ca.: **364,68 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **12** - Kaufpreis: **1.010.000 EUR**



## KFW 40 KFN // Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Barßel

Objekt ID	H0015/1
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	26676 Barßel
Etage	1
Wohnfläche ca.	364,68 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	995 m <sup>2</sup>
Zimmer	12
Baujahr	2022
Stellplätze gesamt	6
Verfügbar ab	2024
Balkon/Terrasse	Balkon, Garten, Terrasse
Böden	Fliesenboden, Kunststoffboden
derzeitige Nutzung	vermietet
Energieträger	Erdwärme
Fenster	Kunststofffenster
Haustyp	KfW 40, Massivhaus
Heizungsart	Fußbodenheizung, Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Keller	nicht unterkellert
Küche	Einbauküche
Sanitär	Bad mit Dusche, Bad mit Fenster
Sonstiges/Wohnen	Abstellraum, barrierefrei, Dach ausgebaut
Stellplatz	Carport, Stellplatz
Zustand	gehoben, Neubau
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Barrierefrei, Einbauküche, Garten, Neubau, Stellplatz, Terrasse
Käuferprovision	3,00 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2.770,00 EUR
Kaufpreis	1.010.000 EUR



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses moderne Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Siedlung im Zentrum von Barßel. Zudem bietet dieses Angebot gute Grundrisse, hochwertige Ausstattung und überdachte Carport-Parkplätze mit Geräteräumen.

Auch dieses Wohn- und Geschäftshaus wurde nach dem Effizienzhaus-Standard-40 KFN entsprechend geplant und umgesetzt. Eine moderne Sole-/Wasser-Wärmepumpe, eine entsprechende Gebäudedämmung, sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach lassen Sie unabhängiger von Energieanbietern und den unvorhersehbaren Preisentwicklungen werden. So steigern Sie nicht nur Ihren eigenen positiven Beitrag, sondern auch das Einsparungspotenzial Ihrer Betriebskosten.

Das massiv gebaute Neubauvorhaben bietet sich optimal für Paare, Familien oder Singles an. Die unterschiedlich großen Wohnungen, mit jeweils 3- oder 4-Zimmern und Wohnungsgrößen von 82,34 m<sup>2</sup> und 100,00 m<sup>2</sup>, bieten für jedermann ein richtiges Zuhause zum Leben.

## Auflistung Wohnungsgrößen

### Erdgeschoss

- Wohnung 1: 82,34 m<sup>2</sup> (3-Zimmer)
- Wohnung 2: 82,34 m<sup>2</sup> (3-Zimmer)

### 1. Obergeschoss

- Wohnung 3: 100,00 m<sup>2</sup> (4-Zimmer)
- Wohnung 4: 100,00 m<sup>2</sup> (4-Zimmer)

Eine Besichtigung der Immobilie kann nach Rücksprache durchgeführt werden.

Sollten Sie einen Termin wünschen oder noch weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

# Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Klingelanlage mit Gegensprechfunktion
- Moderne Bodenbeläge
- Stilvolles Badezimmer-Konzept inkl. Sanitär-Ausstattung
- 3-Fach Isolierverglasung - Kunststofffenster - einbruchshemmend einschließlich Pilzkopfverriegelung in Energiespar-Profilen
- Elektrische Jalousien in allen Räumen
- PV-Anlage mit 9,9 kW Peak
- Carport mit Geräteschuppen
- 4 x Einbauküche

Die Wohnungen sind bereits alle vermietet und bringen eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 3.000,00 € ein.



Jede der vier Wohneinheiten verfügt über einen eigenen Hauseingang, somit können die Nebenkosten neben vielen weiteren Faktoren gering gehalten werden, weil keine Flurreinigung benötigt wird.

Das Gebäude verfügt über eine zentrale Sole-Wasser-Wärmepumpe, die die notwendige Energie zur Raumheizung und Warmwasserbereitung aus dem Erdreich bezieht. Über eine 4-Leiter- Prinzip wird die effiziente Verteilung Bereitstellung der Wärmeenergie in die Wohnungen sichergestellt.

Jede Wohnung wird mit einer Wohnungsübergabestation ausgestattet und kann somit die Energie aus dem Erdreich nutzen. Wirtschaftlich optimiert wird das System durch eine Photovoltaikanlage (PV).

Auf dem Dach des Gebäudes wird eine moderne Photovoltaikanlage (PV) mit einer Leistung von ca. 9,9 kW Peak installiert. Die PV-Anlage erzeugt bei genügend Lichteinfall Strom, der im Gebäude als Eigenverbrauch genutzt wird und u.a. die für die Beheizung zuständige Wärmepumpe stromseitig versorgen kann. Stromüberschüsse werden in das örtliche Versorgungsnetz eingespeist und entsprechend der zur Anmeldung gültigen Einspeisevergütung vergütet.

Dieses Mehrfamilienhaus wird in KfW40KFN Bauweise erstellt, sodass pro Wohneinheit (4 Einheiten) die KfW Förderung mit einem Kreditanteil in Höhe von 100.000,00 € (Alter Stand - Neue Infos gibt es ab Februar/März 2024) zu günstigen Zinsen bei der KfW beantragt werden.

Gesamtaufstellung  
4 Wohnungen je 100.000,00 €  
= 400.000,00 € KfW Darlehen

Das Neubauprojekt ist bereits fertiggestellt und kann sofort gekauft werden.

Eine Besichtigung vor Ort kann nach Rücksprache durchgeführt werden.

Sollten Sie einen Termin wünschen oder noch weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	nach dem 1.5.2014
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2022
Primärenergieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	14,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Lage

In der ruhigen Seitenstraße in der Nähe des Zentrum von Barßel befindet sich dieses Neubau Mehrfamilienhaus.

Die Gemeinde Barßel hat ca. 13.100 Einwohner und liegt im nördlichen Teil des Landkreises Cloppenburg, ca. 50 km westlich von Oldenburg.

Barßel ist mit Hafenanlage, Hotels, Einkaufszentrum, Ferienwohnungen und vielen kleinen Geschäften in der „Lange Straße“ ein attraktiver Ferienort.

Geschäfte des täglichen Bedarf wie Supermärkte, Apotheke, Baumarkt oder Banken sind vorhanden.

Der Ort verfügt außerdem über Real-, Haupt- und Grundschule, Kindergarten, Kirchen, Tennishalle, Sporthalle, Schwimmhalle, Fußballplätze, Tennisplätze, Arzt, Zahnarzt, Seniorenwohnheime, Gesundheitszentrum und viele kleine Geschäfte.

Der Ortsteil Barßel ist Sitz der Gemeindeverwaltung (Rathaus).

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort von dieser Immobilie!





dji\_fly\_20240104\_161636\_495\_1704381441863



dji\_fly\_20240104\_160406\_485\_1704380852122

\_pho



dji\_fly\_20240104\_161446\_488\_1704381461909

\_pho



dji\_fly\_20240104\_161512\_489\_1704381458727

\_pho

\_pho





IMG\_5118.JPG



IMG\_5120.JPG

