

# 1,64 % Zinsen // Moderne 2-Zimmer 1. OG Neubau Wohnung in Ahlhorn | Wohnung 13

26197 Großenkneten, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: H0012/13



Wohnfläche ca.: **61,59 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **224.500 EUR**



## 1,64 % Zinsen // Moderne 2-Zimmer 1. OG Neubau Wohnung in Ahlhorn | Wohnung 13

|                        |                                                                          |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID              | H0012/13                                                                 |
| Objekttypen            | Etagenwohnung, Wohnung                                                   |
| Adresse                | 26197 Großenkneten                                                       |
| Etage                  | 1                                                                        |
| Wohnfläche ca.         | 61,59 m²                                                                 |
| Zimmer                 | 2                                                                        |
| Baujahr                | 2023                                                                     |
| Stellplätze gesamt     | 1                                                                        |
| Verfügbar ab           | Anfang 2024                                                              |
| Aufzug                 | Personenaufzug                                                           |
| Balkon/Terrasse        | Balkon                                                                   |
| Böden                  | Fliesenboden, Kunststoffboden                                            |
| Energieträger          | Elektro, Solar                                                           |
| Fenster                | Kunststofffenster                                                        |
| Haustyp                | KfW 40, Minergie Bauweise, Minergie zertifiziert, Neubaustandard         |
| Heizungsart            | Fußbodenheizung, Luft-/Wasser-Wärmepumpe                                 |
| Klima/Belüftung        | kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage                                  |
| Sanitär                | Bad mit Dusche                                                           |
| Sonstiges/Wohnen       | Abstellraum, barrierefrei, Haustiere erlaubt                             |
| Stellplatz             | Stellplatz                                                               |
| Zustand                | gehoben, Neubau                                                          |
| Ausstattung / Merkmale | Balkon, Barrierefrei, Neubau, Neubaustandard, Personenaufzug, Stellplatz |
| Käuferprovision        | 2,38 % inkl. MwSt.                                                       |
| Kaufpreis              | 224.500 EUR                                                              |



## Objektbeschreibung

In Ahlhorn entsteht das moderne Mehrfamilienhaus Neubauprojekt „Vechtaer Straße“ mit 18 Einheiten. Es punktet nicht nur mit der ruhigen, dennoch zentralen Lage und der durchdachten Raumaufteilung sondern auch mit einer sehr guten Ausstattung.

Die Wohnungen mit gut ausgerichteten Terrassen und Balkonen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Metropark-Ahlhorn aber auch zum Zentrum, indem alle Läden für den täglichen Bedarf vorhanden sind. Außerdem wird eine exzellente Autobahn-Anbindung angeboten, mit der Oldenburg in 30 Minuten zu erreichen ist.

Das massiv gebaute Wohnhaus, welches über eine moderne Klinker-Fassade sowie einer ansprechenden Außenarchitektur verfügt, wird nach aktuellen KfW 40 KFN Anforderungen erstellt und sorgt somit für zukunftsorientierten Wohnraum. Ob Single oder Paare, die unterschiedlich großen 2-Zimmer oder 3-Zimmer Wohnungen, mit Größen von 56 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>, bieten für jedermann ein richtiges Zuhause zum Leben.

Die angebotene Wohneinheit Nr. 13 befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über 2 Zimmer sowie einer Wohnfläche von 61,59 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich wird auf der Wohnanlage noch ein Fahrradhaus/Müllhaus mit einer Größe von 42 m<sup>2</sup> errichtet, indem die Mülltonnen trocken stehen und jeder Eigentümer oder Mieter bequem sein Fahrrad abstellen kann.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Satelliten-TV Anlage
- Personenaufzug auf jeder Etage - geeignet für Rollstuhlfahrer
- Klingelanlage mit Gegensprech-, Kamera- und Türöffnerfunktion
- Moderne Bodenbeläge
- Stilvolles Badezimmer-Konzept inkl. Sanitär-Ausstattung
- 3-Fach Isolierverglasung - Kunststofffenster - einbruchshemmend einschließlich Pilzkopfverriegelung
- Weißlack Zimmertüren
- Elektrische Jalousien in Wohn- und Schlafräumen
- PV-Anlage

Fertigstellung des Neubauprojektes ist zum 1. Quartal 2024 geplant. Eine Baustellen Besichtigung vor Ort auf dem Grundstück kann nach Terminabsprache erfolgen.

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

## Sonstiges

### Lage

Interessant ist und wird der Metropark Ahlhorn in unmittelbarer Nähe. Hier wird Amazon den Standort erweitern und ab dem nächsten Jahr circa 1000 Arbeitsplätze schaffen. Aktuell sind im Metropark



Ahlhorn bereits 500 Arbeitsplätze geschaffen worden. Eine Bahnverbindung, eine gute Infrastruktur, eine direkte Autobahnanbindung und die Nähe zu Cloppenburg und Vechta unterstreichen die Werthaltigkeit in Ahlhorn.

Ahlhorn im Überblick:

- ca. 8.500 Einwohner
- Größter Ortsteil der Gemeinde Großenkneten
- Sehr gute Autobahnanbindung A1 und A29
- Bahnstrecke Oldenburg - Osnabrück
- Grundschule
- Oberschule
- Gymnasium
- Kindergärten und Kinderkrippe
- Diverse Ärzte und Apotheken
- „Ahlhorner Fischteiche“ 465 ha großes Naturschutzgebiet
- Sportvereine
- Vielzahl an Parks und Grünflächen
- Nordseeküste schnell und bequem zu erreichen

Metropolpark Ahlhorn

- Einer der größten Logistik-, Industrie-, und Gewerbeparks des Nordwestens
- Drehscheibe des nationalen und internationalen Warenverkehrs
- 307 ha großer Gewerbepark
- Amazon, Gazeley und viele weitere Unternehmen
- Mehr als 500 geschaffene Arbeitsplätze

### **KFW Kredit (1,64 %)**

Dieses Haus wird ein KFW40 KFN Haus und somit kann die neue KFW Förderung mit einem Kreditanteil in Höhe von 100.000,00 € beantragt werden. Der Kredit ist bereits gesichert und kann an Sie weitergegeben werden. Die Zinsen bei der KFW Bank betragen hier 1,64 %.





Verkauf.jpg



Bild 8



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5





Bild 6



Bild 7

| Nr. | Grundst. m² | Lage                          | Kaufpreis    | Estimierter Kaufpreis |
|-----|-------------|-------------------------------|--------------|-----------------------|
| 1   | 60,49       | Endgeschoss mitte             | 217.000,00 € | 210.000,00 €          |
| 2   | 60,56       | Endgeschoss links             | 226.000,00 € | 221.000,00 €          |
| 3   | 62,28       | Endgeschoss hinten            | 219.000,00 € | 213.000,00 €          |
| 4   | 58,42       | Endgeschoss hinten links      | 199.000,00 € | 195.000,00 €          |
| 5   | 60,25       | Endgeschoss hinten mitte      | 215.000,00 € | 209.000,00 €          |
| 6   | 61,62       | Endgeschoss hinten rechts     | 219.000,00 € | 213.000,00 €          |
| 7   | 64,11       | Endgeschoss rechts            | 229.000,00 € | 222.000,00 €          |
| 8   | 75,43       | 1. Obergeschoss mitte         | 263.000,00 € | 255.000,00 €          |
| 9   | 69,56       | 1. Obergeschoss links         | 246.000,00 € | 241.500,00 €          |
| 10  | 63,97       | 1. Obergeschoss hinten links  | 225.000,00 € | 218.000,00 €          |
| 11  | 56,42       | 1. Obergeschoss hinten mitte  | 206.000,00 € | 200.500,00 €          |
| 12  | 60,05       | 1. Obergeschoss hinten rechts | 217.000,00 € | 210.000,00 €          |
| 13  | 61,59       | 1. Obergeschoss rechts        | 224.000,00 € | 217.500,00 €          |
| 14  | 75,20       | 1. Obergeschoss rechts        | 277.000,00 € | 269.500,00 €          |
| 15  | 90,33       | Parterre links                | 319.000,00 € | 309.000,00 €          |
| 16  | 89,50       | Parterre hinten links         | 316.000,00 € | 306.000,00 €          |
| 17  | 89,45       | Parterre hinten rechts        | 349.000,00 € | 338.500,00 €          |
| 18  | 88,43       | Parterre rechts               | 317.800,00 € | 308.500,00 €          |

Bild 9



Bild 1

