



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# "Mi casa es su casa" Schnuckeliges RMH in Sulingen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRW_311	<b>Stand vom:</b>	02.02.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Ort:</b>	27232 Sulingen	<b>Wohnfläche:</b>	93,30 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	242,25 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenovierungsbedürftig		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	177.000,00 €	<b>Provision</b>	3,57% Käufer-Provision (inkl. 19 % ges. MwSt.)
-------------------	--------------	------------------	--

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2035-01-30
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1996
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	127.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Rotenburg GmbH	<b>Name:</b>	Paulina Mikolajczuk
<b>Straße:</b>	Harburger Straße 8	<b>Ort:</b>	27356 Rotenburg (Wümme)
<b>Telefon:</b>	0170 680 4669	<b>E-Mail:</b>	Paulina.mikolajczuk@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses Reihenmittelhaus steht ab sofort zum Bezug bereit und eignet sich auch ideal für Familien, die bis zu zwei Kinderzimmer benötigen.

Es liegt in einer kinderfreundlichen Nachbarschaft mit zahlreichen Ein- und Mehrfamilienhäusern, einem nahegelegenen Spielplatz und viel Raum für Aktivitäten.

Das Haus selbst verfügt über eine gute Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss sorgt ein praktischer Abstellraum für viel Stauraum, während das Wohnzimmer genügend Platz für eine großzügige Wohnlandschaft und eine Essecke bietet.

Die Terrasse und der Garten sind pflegeleicht und bieten ausreichend Privatsphäre dank der hohen Hecken.

Ein Gäste-WC ist ebenfalls auf dieser Etage vorhanden.

Im Dachgeschoss stehen drei flexibel nutzbare Zimmer und ein klassisch weiß gefliestes Badezimmer zur Verfügung.

Der Außenbereich punktet mit einem uneinsehbaren Garten, einem Balkon, einem Geräteschuppen und einem privaten Stellplatz.

Diese Immobilie bietet viel Potenzial und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die ein gemütliches und vielseitiges Zuhause suchen.

Neugierig geworden?

Bitte fordern Sie das Exposé an, erst dann kann ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Lage:

---

Das Reihenmittelhaus liegt in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend, mitten in Sulingen – ideal für Familien und Berufstätige.

Die Umgebung punktet nicht nur mit einer guten Infrastruktur, wie nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten,

sondern auch mit ihrer Einbettung in die Natur.

Die umliegenden Grünflächen und Parks laden zu Spaziergängen und entspannten Outdoor-Aktivitäten ein.

Rad- und Wandertouren sind hier ebenso möglich wie Momente der Erholung in der malerischen Landschaft.

Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie zudem Städte wie Bremen oder Osnabrück schnell und unkompliziert.

## Ausstattung:

---

#### Reihenmittelhaus

- Baujahr 1996
- Wohnfläche ca. 93 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 242 m<sup>2</sup>
  
- insgesamt 4 Zimmer inklusive großzügigem Wohn- Essbereich
- Einbauküche ohne Kühlschrank
- Duschbad
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Terrasse
- kleiner privater Garten
- Geräteschuppen vorhanden (befindet sich vor dem Hauseingang)
  
- ein Stellplatz ist inklusive

Neugierig geworden?

Bitte fordern Sie das Exposé an, erst dann kann ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Herzliche Grüße, Paulina Mikolajczuk

Um Verzögerungen bei der Zusendung des Exposés zu vermeiden, geben Sie bei Ihrer Anfrage bitte Ihre vollständige Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

Weitere interessante Angebote finden Sie unter:

[www.kensington-rotenburg.com](http://www.kensington-rotenburg.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und damit unabhängige Immobilienmakler ist ein rechtlich selbständiges Unternehmen bzw. handelt eigenverantwortlich.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. Der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

# Bilder

Erdgeschoss



Dachgeschoss





Flur Erdgeschoss



Wohnzimmer



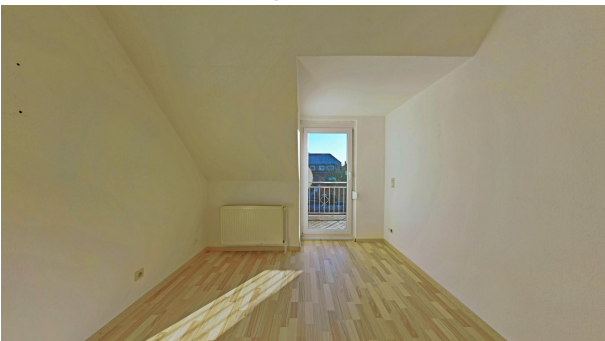
Terrasse



Flur Dachgeschoss



Zimmer 2 von 3 im Dachgeschoss



Garten



\* gesamtes Grundstück



## Der Energieausweis

**DER ENERGIEAUSWEIS**

Der Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist, nachfolgende Merkmale:

- Heizwärmebedarf (HwB)
- Primärenergiebedarf (PEB)
- CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Gesamten Energieeffizienzfaktor (GEF)

Das wichtigste Merkmal darüber ist der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienzklasse des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzklasse?

Die Energieeffizienzklasse eines Hauses weist aus, wie energieeffizient ein Haus ist. Konkret bedeutet die Klassen-Werte die Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, zu kühlen, zu lüften. Die Energie wird hierzulande in Kilowattstunden gemessen.

Die unterschiedlichen Klassen (A bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer farbigen Skala.

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauchs	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche*
A	unter 50 kWh/m <sup>2</sup> /a	weniger als 2 Euro
B	50 bis unter 75 kWh/m <sup>2</sup> /a	3 Euro
C	75 bis unter 100 kWh/m <sup>2</sup> /a	5 Euro
D	100 bis unter 120 kWh/m <sup>2</sup> /a	7 Euro
E	120 bis unter 150 kWh/m <sup>2</sup> /a	8 Euro
F	150 bis unter 200 kWh/m <sup>2</sup> /a	13 Euro
G	200 bis unter 250 kWh/m <sup>2</sup> /a	18 Euro
H	über 250 kWh/m <sup>2</sup> /a	20 Euro und mehr

Merkmale zu beachten, ob es sich um einen Altbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Altbau zeigen die Energieeffizienzklassen folgende Ausprägung:

D	100 - 150	gut sanierte Altbauten
E	110 - 150	sanftere Altbauten
F	160 - 200	sanftere Altbauten
G	200 - 250	teilweise sanierte Altbauten

Unser Experte Herr Hoppe von HomeConsult-Bremen sagt: Der mittlere Altbau liegt energetisch im Bereich D bis H. Im Altbaustand bekommen die häufig geringeren Renovierungen im Bereich der Energieeffizienz meist nur eine Verbesserung zum E bis D, das heißt, dass umgerechnet saniert wurde, besser als D ist kein Altbau.