

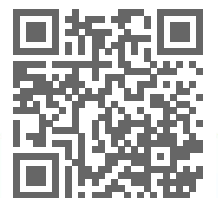
# Hier zu wohnen ist Gold wert: 3-Zimmer- Obergeschosswohnung als Erstbezug

26689 Augustfehn, Etagenwohnung zur Miete

Objekt ID: 31604



Wohnfläche ca.: **85,47 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaltmiete: **770,00 EUR**





## Hier zu wohnen ist Gold wert: 3-Zimmer-Obergeschosswohnung als Erstbezug

Objekt ID	31604
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Hengstforder Allee 13 26689 Augustfehn
Etage	1
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	85,47 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	2022
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Verfügbar ab	01.06.2022
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon, Barrierefrei, Gäste-WC, Personenaufzug
Kaution	1.540,00 EUR
Kaltmiete	770,00 EUR
Nebenkosten	180,00 EUR

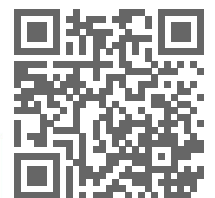


## Objektbeschreibung

In Apen im westlichen Ammerland entsteht in den Ortsteilen Augustfehn und Hengstforde auf einer Gesamtfläche von 30 Hektar ein modernes, zukunftsorientiertes Wohnquartier mit insgesamt 300 Wohneinheiten. Es verbindet energetisch klimafreundliche Versorgung, exzellente digitale Infrastruktur und innovative Mobilitätskonzepte mit naturnahen, durchmischten Wohnformen und nachhaltiger, ganzheitlicher Lebensqualität. Das Wohnquartier zeichnet sich zudem durch besondere Standortfaktoren aus wie z.B. der nahegelegene Bahnhof mit IC-Halt, die Nähe zur Autobahn A28 (Leer-Oldenburg), die bereits vorhandenen gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Schulzentrum, Sportanlagen sowie viele Versorgungsbetriebe. Weitere Faktoren, wie das hohe Naherholungspotenzial, das kulturelle Angebot und das rege Vereinsleben vor Ort runden das Bild ab. Das Wohngebiet wurde nach Prüfung als erstes Quartier im ländlichen Umfeld mit dem Vorzertifikat in Gold der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) ausgezeichnet und nimmt damit eine Vorreiterrolle sowohl in Niedersachsen als auch bei der DGNB ein. Im Zentrum dieses neuen Wohnquartiers an der Hengstforder Allee entsteht zurzeit dieses moderne KfW-Effizienzhaus mit insgesamt zehn Wohneinheiten. Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung Nr. 06 befindet sich im ersten Obergeschoss dieser Wohnanlage und verfügt über rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf ein kombiniertes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer, Duschbad/WC, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und Flur verteilt. Zur Wohnung gehören ein Balkon sowie ein PKW-Stellplatz auf dem Hof. Fahrräder können in einem Nebengebäude abgestellt werden. Der monatliche Nebenkostenabschlag in Höhe von 180 € beinhaltet alle anfallenden Betriebskosten (inkl. Heizung & Warmwasser) mit Ausnahme der Stromkosten. Letztere sind direkt an den jeweils gewählten Stromanbieter zahlbar. Der Erstbezug dieser Neubau-Wohnung ist zum 01.06.2022 möglich. Nutze die Chance, eine 3-Zimmer-Obergeschoss-Wohnung mit modernem Grundriss und komfortablen Ausstattungsdetails in diesem ausgezeichneten Wohnquartier als Erstbezug zu mieten!

## Ausstattung

- energiesparende Ausführung als KfW-55 Effizienzhaus
- Kunststofffenster (anthrazit/weiß) mit Dreifachverglasung
- Außenjalousien, teils elektrisch
- Fußbodenheizung in allen Räumen, raumweise regelbar
- heterogener Vinyl Design-Bodenbelag in Wohnbereich, Flur und Küche
- pflegeleichte Bodenfliesen in Betonoptik hellgrau im Bad und Abstellraum
- Gäste-WC
- weiße Zimmertüren mit Edelstahlgriffen
- dezentrale, kontrollierte Wohnraumlüftung
- SAT-TV-Anschluss in Wohn- und Schlafzimmer
- Personenaufzug
- Klingelanlage mit Videoübertragung
- Schließanlage
- Balkon
- Nebengebäude für Fahrräder





- PKW-Stellplatz

## Lage

Die Gemeinde Apen mit ihren Ortsteilen Augustfehn und Hengstforde ist die westlichste Gemeinde im Ammerland. Apen wird umgrenzt von der Gemeinde Edewecht und der Stadt Westerstede (Landkreis Ammerland), der Gemeinde Barßel (Landkreis Cloppenburg), der Samtgemeinde Jümme und der Gemeinde Uplengen (Landkreis Leer). Charakteristisch für Apen ist sein Wasserreichtum im Übergang von der Parklandschaft Ammerland zur ostfriesischen Fehnlandschaft. Die Gemeinde bietet hohen Freizeitwert für alle, die ursprüngliche Natur lieben, Erholung suchen, aber auch aktiven Urlaub beim Fahrradfahren, Wandern, Angeln oder Paddeln genießen möchten. Die Landschaft ist geprägt von kleinen geschwungenen Wasserläufen, Fehnkanälen, Brücken, grünen Deichen sowie dem einzigartigen Süßwasserwatt der Region, das durch den Rhythmus von Ebbe und Flut entstanden ist und die Nähe zur Nordsee spüren lässt. Durch den Bahnhof in Augustfehn mit IC-Anschluss wird eine optimale Verkehrsanbindung zu den naheliegenden Städten Bremen, Oldenburg und Leer gewährleistet. Die Autobahn A 28 grenzt mit der Abfahrt Apen/Remels unmittelbar an die größten Ortsteile Apen und Augustfehn. Apen ist eine lebendige 12.000-Einwohner-Kommune mit regem mittelständischen Wirtschaftsleben, guten Einkaufsmöglichkeiten und bereits vorhandenen gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Schulzentrum, Sportanlagen sowie vielen Versorgungsbetrieben. Neben einigen tollen Sehenswürdigkeiten lockt auch das Freibad Hengstforde im Sommer viele Gäste an.

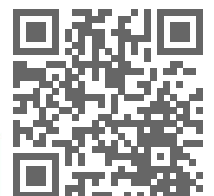
## Energieausweis

Energieausweis	wird bei Besichtigung vorgelegt
----------------	---------------------------------

Baujahr	2022
---------	------

## Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies gilt auch für die Anlagen. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.





Hausansicht schräg



Straßenansicht



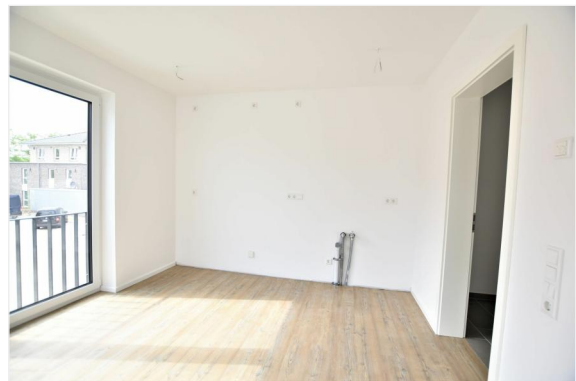
hintere Ansicht



offener Wohnbereich



offener Wohnbereich



offener Küchenbereich





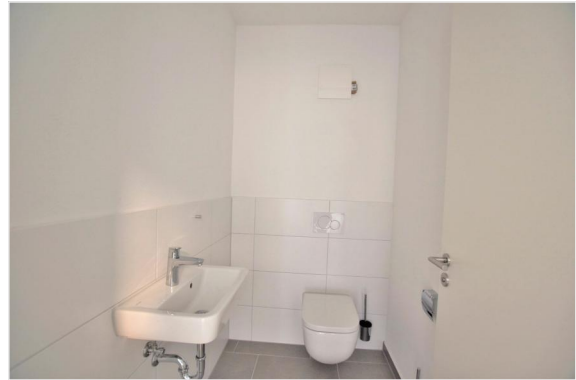
Schlafzimmer



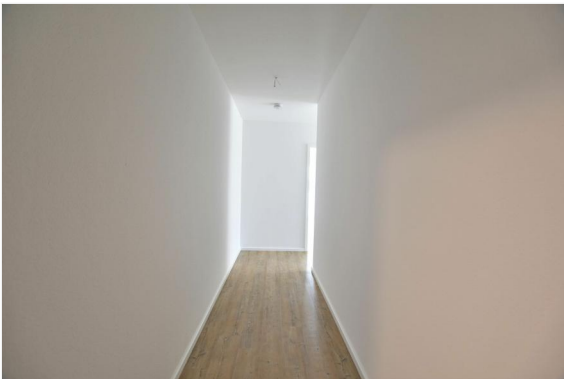
Kinderzimmer



Badezimmer



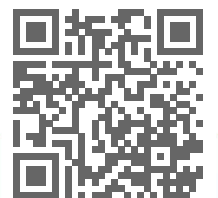
Gäste-WC



Flur



Flur





HWR



Balkon



Parkplatz



Grundriss

