STOCK
BAU UND VERTRIEBS GMBH

# Exposé

## Doppelhaushälfte „Osterende Süd“ in Apen

## Hochwertiger Holzrahmenbau

## Klimafreundliches Wohngebäude (KFWG)

## QNG-ready (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)

## Förderfähig im Rahmen von KfW-Förderungen

Kaufpreis[1]: **425.000 €**

Ansprechpartnerin: Julia Streck und
Karina Kamedula
Telefon: 04489 3049356
Mobil: 0173 60 30 532

Baugebiet „Südlich Osterende“
26689 Apen
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|---|---|---|---|
| Baujahr | 2025 / 2026 | Heizung | Luft-Wärmepumpe |
| Grundstücksfläche | ~ 300 – 570 m² | Zustand | Erstbezug |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 5 | Badezimmer | 1 |
| Wohn- und Nutzfläche | ~ 140 – 165 m² | Gäste-WC | 1 |
| Übernahme | nach Baufertigstellung | Carport inkl. Geräteschuppen | 1 |
| Energieträger | Strom (inkl. Photovoltaik) | Stellplätze | 1 – 2 |

[1] Der Kaufpreis bezieht sich auf eine Doppelhaushälfte.

STOCK
BAU UND VERTRIEBS GMBH

# Objektbeschreibung

In einem ruhigen, familienfreundlichen und zugleich infrastrukturell bestens angebundenen Wohngebiet entsteht dieses moderne Doppelhaus in energieeffizienter Holzrahmenbauweise gemäß neusten energetischen Standards. Die Kombination aus innovativer Haustechnik, natürlichen Baustoffen und hochwertiger Innenausstattung bietet ein wohlfühlorientiertes Wohnkonzept für Menschen mit Anspruch an Umweltbewusstsein, Qualität und Komfort. Gerade in Zeiten des Klimaschutzes, sowie steigender Rohstoffpreise blicken Sie mit diesem Neubau entspannt in die Zukunft.

Jede Doppelhaushälfte bietet eine großzügige Wohn- und Nutzfläche von ca. 140 bis 165 $m^2$, die effizient auf fünf Zimmer verteilt ist. Die Raumaufteilung überzeugt mit drei Schlafzimmern, einer separaten Küche, einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Abstellraum, einem praktischen Hauswirtschaftsraum, einem stilvollen Badezimmer mit Dusche sowie einem zusätzlichen Gäste-WC. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich besticht durch seine optimale Süd- bzw. Westausrichtung und die bodentiefen Fenster, die zu jeder Tageszeit für eine hervorragende natürliche Belichtung sorgen und ein behagliches Wohnambiente schaffen.
Das moderne Gäste-WC und das hochwertig ausgestattete Badezimmer präsentieren sich in eleganter Optik – mit exklusiven Sanitärobjekten und stilvollen Armaturen. Maßgefertigte Waschtische aus Tischlerhand setzen besondere Akzente und unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch dieser Immobilie.

Die Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 300 und 570 $m^2$, wodurch individuelle Gartenkonzepte realisierbar sind – ob als Spielfläche für Kinder, als Entspannungsoase im Grünen mit Terrasse oder als nachhaltiger Selbstversorgergarten.

# Ausstattung & Highlights

- **Klimafreundliches Wohngebäude (KFWG)**: Energieeffizientes Wohnen mit staatlicher Förderung
- **QNG-ready** (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude): Förderfähig und zukunftssicher
- **Nachhaltige Holzrahmenbauweise**: Ökologisch und ressourcenschonend
- **3-fach Wärmeschutzverglasung**: Hervorragender Schall- und Wärmeschutz
- **Wärmepumpe & Fußbodenheizung**: Gleichmäßige, effiziente Wärmeverteilung
- **Raumthermostate in allen Wohnräumen**: Individuelle Temperaturregelung
- **Photovoltaik-Anlage** (Strom): Nutzung erneuerbarer Energien
- **Hochwertige Einbauküche** mit HPL-Oberfläche und Induktionskochfeld
- **Moderne Lampen**: Stilvolle Beleuchtung
- **Carport & Schuppen**: Funktionale Außenbereiche mit zusätzlichem Stauraum
- **Fußbodenbelag**: Fliesen und hochwertiger Vinylboden, passend zum modernen Wohnstil
- **Lüftungsanlage**: Für kontinuierliche Frischluftzufuhr und einem gesunden Raumklima

STOCK
BAU UND VERTRIEBS GMBH

# Lagebeschreibung

Aufgrund der ortsnahen Lage – der Ortskern von Apen ist weniger als 1 Kilometer entfernt – könnte nahezu alles zu Fuß oder mit dem Rad autofrei erledigt werden.

Der Ort Apen liegt in der Gemeinde Apen im wunderschönen Landkreis Ammerland und bietet mit seiner zukunftsorientierten und familienfreundlichen Infrastruktur in unmittelbarer Nähe nahezu alles, was das Leben lebenswert macht: Ärzte, Apotheken, Kitas, Kindergärten und Schulen, Freibad, Sporthallen, Sport- und Freizeitvereine, Fitnessstudios, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Cafés, Imbisse, Gärtnereien, Friseure, Baumärkte, Möbelhäuser etc. – getreu dem Motto der Gemeinde Apen: „natürlich lebenswert"!

Die Gemeinde Apen im Landkreis Ammerland hat derzeit gut 11.000 Einwohner und besticht durch seine idyllische, naturbelassene, familienfreundliche und küstennahe Lage. Gut ausgebaute Rad- und Wanderwege laden in der Region zu ausgiebigen Radtouren und Spaziergängen im Grünen ein.

Apen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindungen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in weniger als 1 Kilometer und schließt Sie hervorragend an das regionale Verkehrsnetz an. Des Weiteren liegt der Bahnhof „Augustfehn" mit Direktanschlüssen nach Leer / Emden bzw. Oldenburg / Bremen / Hannover nur 4 Kilometer entfernt. Neben dem Bahnhof ist die Autobahn A28 (Anschlussstelle Nr. 4) nur ca. 7 km entfernt. Die Kreisstadt Westerstede ist nur 10 km entfernt. Hier befinden sich u.a. die Ammerland-Klinik. Der bekannte Kurort Bad Zwischenahn mit dem Zwischenahner Meer ist in ca. 15 Auto- bzw. Bahnminuten erreicht, die Zentren von Oldenburg und Bremen in ca. ½ bzw. 1 Auto- bzw. Bahnstunde.

Aufgrund der küstennahen Region stellen die Nordseeküste sowie die Ostfriesischen Inseln (beispielsweise Wangerooge, Spiekeroog, Langeoog, Norderney etc.) wundervolle Ausflugsziele dar, welche innerhalb von 1 Autostunde erreicht werden.

**Infrastruktur im Überblick:**
Lebensmittelgeschäfte, Apotheke, Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Kita, Kindergarten, Grundschule, Haupt- und Realschule, Gymnasium, Restaurants, Öffentliche Verkehrsmittel

## Fördermöglichkeiten

Durch die vollumfängliche Umsetzung der KfW-Anforderung „Klimafreundliches Wohngebäude (KFWG)“ (inkl. QNG-ready) ist dieses Objekt förderfähig – profitieren Sie von zinsgünstigen Krediten und staatlichen Zuschüssen für nachhaltiges Bauen und Wohnen.

## Jetzt informieren und vormerken lassen!

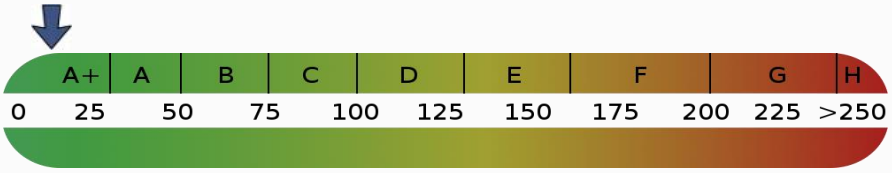
Aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sprechen Sie uns bereits jetzt frühzeitig an und reservieren Sie sich Ihr nachhaltiges und bezahlbares Eigenheim – förderfähig, modern, energieeffizient und zukunftssicher. In einem persönlichen Gespräch können Sie sich ein detailliertes Bild über die Doppelhaushälfte machen und wir können auf etwaige Fragen und Wünsche direkt eingehen.

## Kontakt

Julia Streck und Karina Kamedula
Telefon: 04489 3049356
Mobil: 0173 60 30 532

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | 2025 – 2026 |
| Endenergieverbrauch | 15,40 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



# Galerie

## Hinweise zu den Abbildungen:

Auf den folgenden Bildern finden Sie Dekorationsvorschläge, die Ihnen einen Eindruck vom möglichen Wohnambiente vermitteln. Möblierung & Dekorationsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Vor Baubeginn sind geringfügige Änderungen nach Absprache möglich.

Haupteingang / Flur

Wohnbereich EG

Essbereich EG

Einbauküche

Gäste WC

Schlafzimmer

Kinderzimmer 1

Bad mit Dusche

Bad mit Dusche

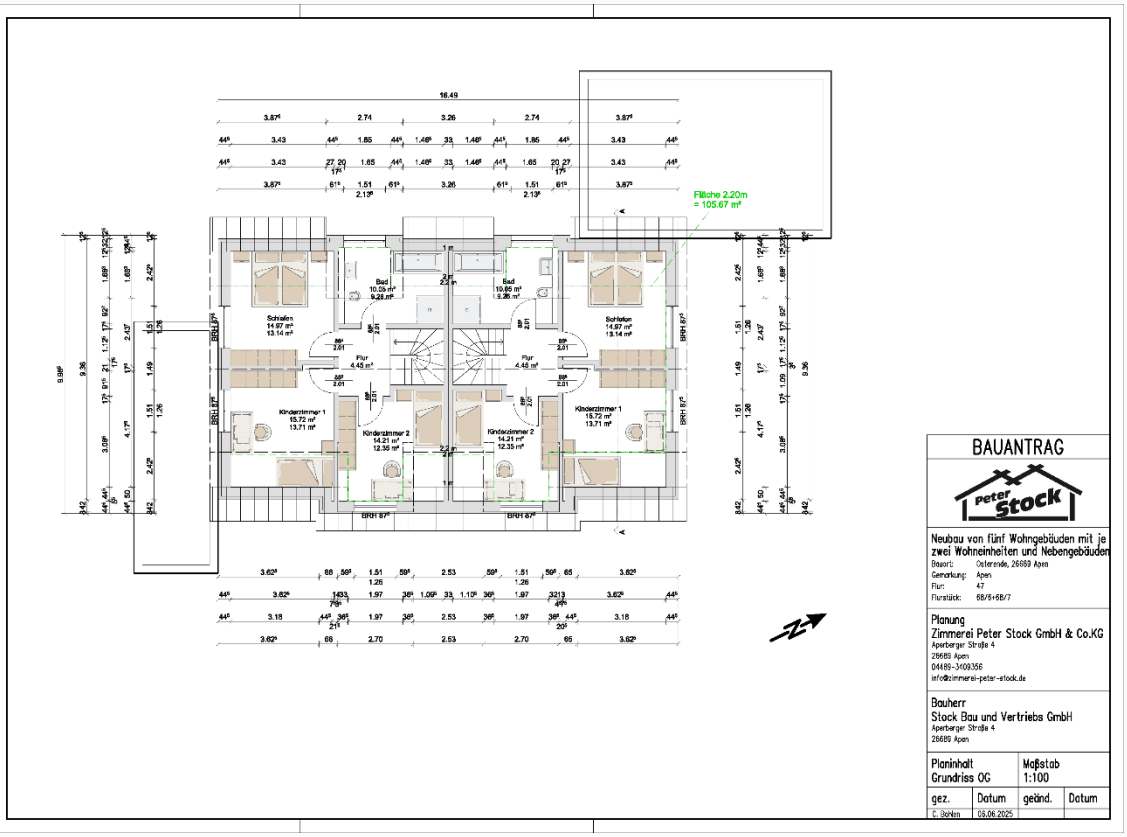
Kinderzimmer 2

Terrasse

Hauswirtschaftsraum

Außenansicht

# Grundrisse




BAUANTRAG

Neubau von fünf Wohngebäuden mit je zwei Wohneinheiten und Nebengebäuden

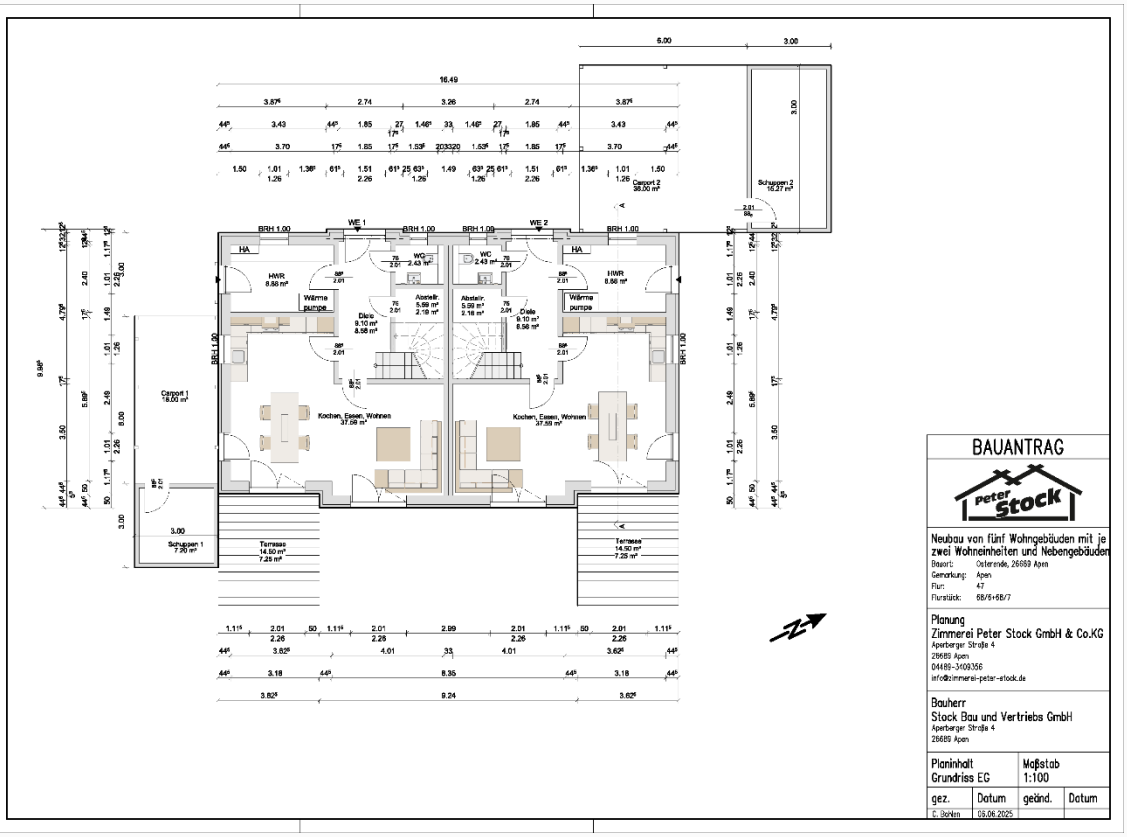
Bauort: Osterende, 26689 Apen
Gemarkung: Apen
Flur: 47
Flurstück: 68/6+68/7

Planung
Zimmerei Peter Stock GmbH & Co.KG
Aperberger Straße 4
26689 Apen
04489-3409356
info@zimmerei-peter-stock.de

Bauherr
Stock Bau und Vertriebs GmbH
Aperberger Straße 4
26689 Apen

| Planinhalt | Maßstab |
|---|---|
| Grundriss OG | 1:100 |

| gez. | Datum | geänd. | Datum |
|---|---|---|---|
| C. Behrn | 05.06.2025 | | |




BAUANTRAG

Neubau von fünf Wohngebäuden mit je zwei Wohneinheiten und Nebengebäuden

Bauort: Osterende, 26689 Apen
Gemarkung: Apen
Flur: 47
Flurstück: 68/6+68/7

Planung
Zimmerei Peter Stock GmbH & Co.KG
Aperberger Straße 4
26689 Apen
04489-3409356
info@zimmerei-peter-stock.de

Bauherr
Stock Bau und Vertriebs GmbH
Aperberger Straße 4
26689 Apen

| Planinhalt | Maßstab |
|---|---|
| Grundriss EG | 1:100 |

| gez. | Datum | geänd. | Datum |
|---|---|---|---|
| C. Behrn | 05.06.2025 | | |