

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wardenburg

### Hochwertiges Einfamilienhaus mit Idyllischer Aussicht in ruhiger Lage vor den Toren Oldenburgs



Objekt-Nr. OM-274256

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **698.000 €**

Mobil: 0160 97840990

26203 Wardenburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahmedatum	01.10.2024
Grundstücksfläche	1.100,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	267,37 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	69,90 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus aus dem Jahr 2006 erfüllt bereits die Anforderungen an die Energieeffizienzklasse C:

- durch einen Windfang zum Wohnbereich abgetrenntes Büro mit zwei Arbeitsplätzen
- helles, tageslichtdurchflutetes Treppenhaus mit offenen Galerien über drei Etagen.
- Gäste- WC mit Duschbad im EG
- offener heller Wohn und Essbereich mit traumhafter Aussicht in die Natur
- Hochwertige Einbauküche
- separater Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken
- zusätzlicher Vorratsraum im EG
- drei sonnige Außenterassen
- helles von 2. Seiten begehbare Duschbad mit Badewanne im OG
- großer Hobby / Freizeit / Wohnbereich im OG
- separates Wäsche / Bügelzimmer im OG
- großes Schlafzimmer mit Balkon im OG
- großes Kinderzimmer im OG ( teilbar )
- Gäste- bzw. Kinderzimmer u. Abstellraum oder weiteres Kinderzimmer im DG
- Doppelgarage mit zwei Stellplätzen und separatem Geräteraum

## Ausstattung

- 3 fach Verglasung
- zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Solaranlage mit Warmwasserspeicher ( 300 Liter )
- Zentralstaubsaugeranlage
- Rollläden zentral und einzeln steuerbar
- gemauerte Dachgauben
- Fußbodenheizung im EG Bad oben mit Rücklauferwärmung
- hochwertige Sanitär und Elektrik Ausstattung
- Doppelgarage mit Geräteraum ( beheizbar )
- Kaminvorbereitung
- Einfache Nachrüstung mit Wärmepumpe und PV Anlage möglich um die Energieeffizienz Klasse A zu erreichen

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Nach seriösen E-Mail-Kontakt ( Bitte mit vollständigen Kontaktdaten, die selbstverständlich vertraulich behandelt werden ) erhalten Sie gerne weitere Informationen zum Objekt.

Einen Besichtigungstermin können wir dann gerne telefonisch vereinbaren.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ländlicher, naturnaher und familienfreundlicher Lage in der Gemeinde Wardenburg

Von hier aus kann man zu Fuß oder mit dem Rad direkt zu erholsamen Ausflügen in die Natur starten, z.B. in den Naturpark Wildeshauser Geest mit zahlreichen Naturschutzgebieten.

Das großzügige und ruhig gelegene Grundstück ist für Familien mit Kindern auch besonders gut geeignet.

Verkehrstechnisch ist man hervorragend an Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Post/Bankfilialen, Grundschule und IGS in einer Entfernung von ca. 3 KM angebunden.

Der öffentliche Nahverkehr ( Bus ) ist in ca. 4. Minuten fußläufig erreichbar.

Die attraktive Innenstadt Oldenburg liegt in einer Entfernung von ca. 12 KM und die Stadtgrenze Oldenburg in ca. 7 KM.

Den Anschluss an das Autobahnnetz ( A 29 ) in Richtung Osnabrück, Wilhelmshaven, Oldenburg, Bremen erreicht man in nur zehn Minuten, die Autobahn A 28 in Richtung Emden und Leer in etwa 15. Minuten.

Auch die Nordsee Küstenbäder sind mit dem Auto in ca. 40. Minuten schnell erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Luftaufnahme

# Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Ansicht Süd Ost

# Exposé - Galerie



Aussicht Terasse Süd



Ansicht Nord West



Ansicht Nord

# Exposé - Galerie



Ansicht Süd



Ansicht West



Eingang Winfang

# Exposé - Galerie



Büro



Flur EG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Gäste WC



HWR

# Exposé - Galerie



HWR



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnen / Essen

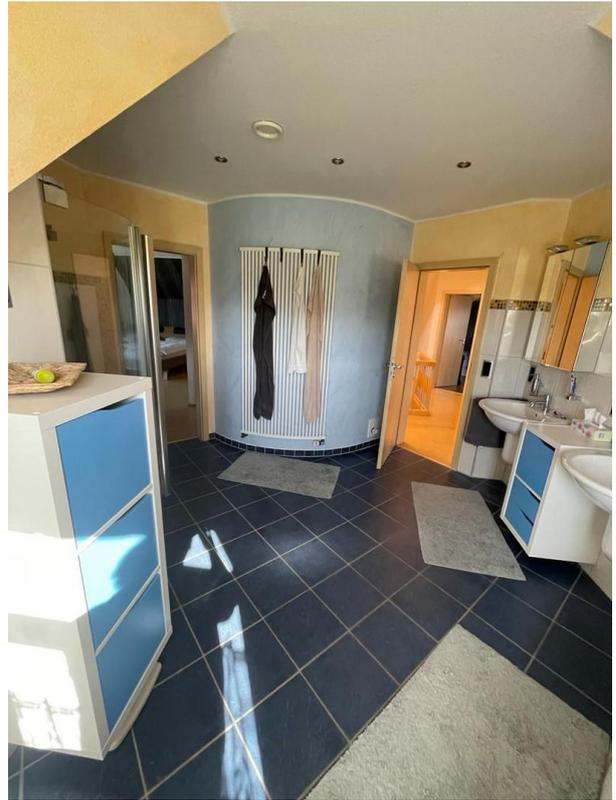


Wohnen

# Exposé - Galerie



Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Kind



Kind

# Exposé - Galerie

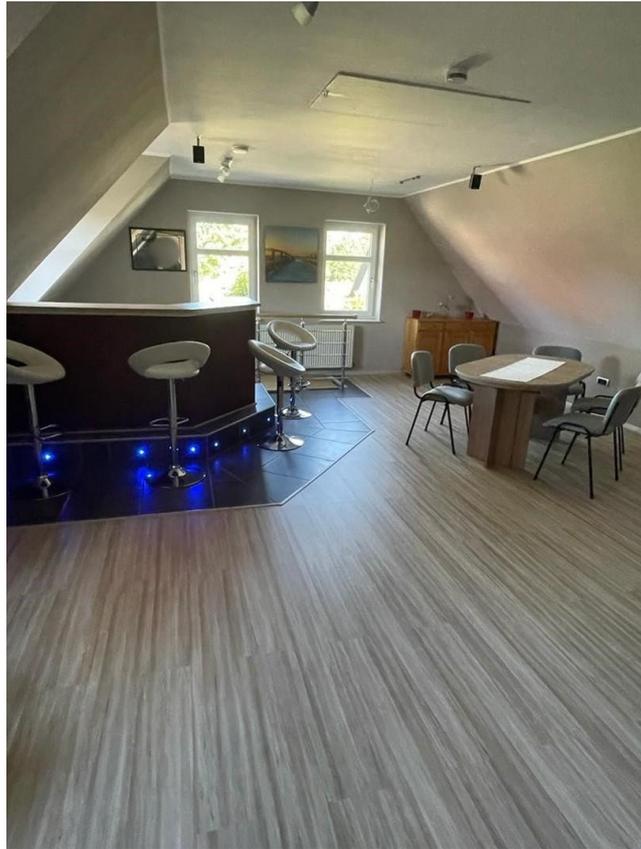


Eltern

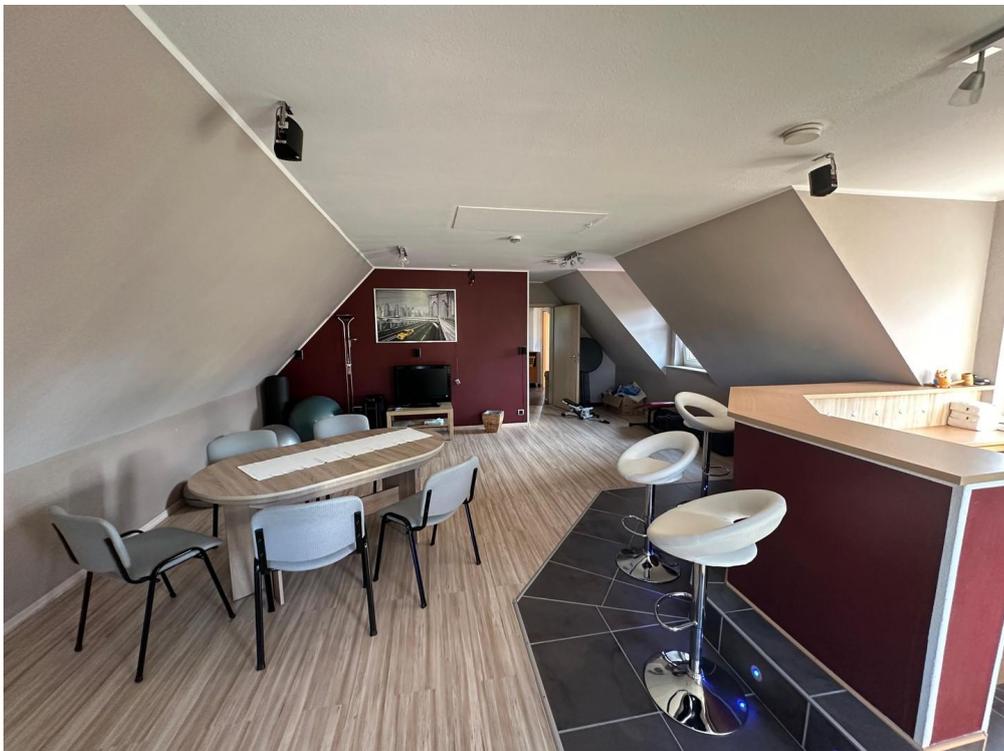


Eltern

# Exposé - Galerie



Hobby / Freizeit

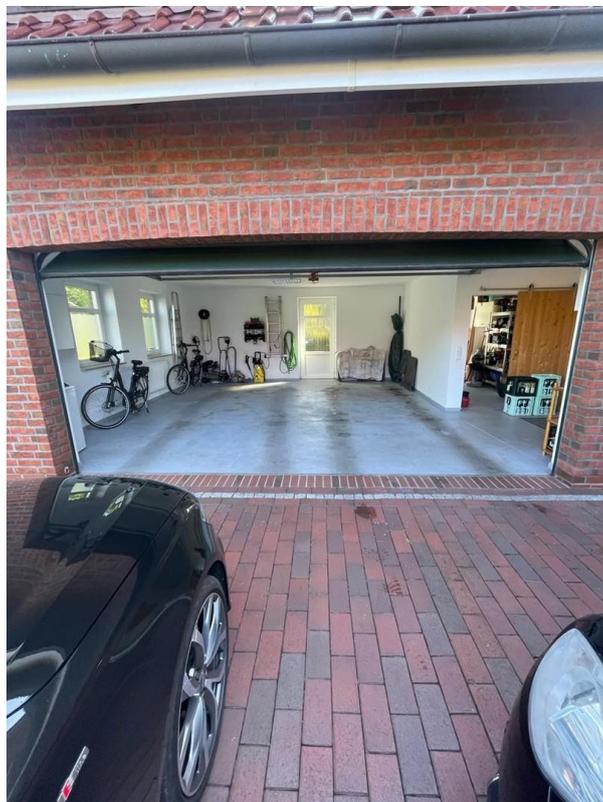


Hobby / Freizeit

# Exposé - Galerie



Geräte



Garage

# Exposé - Grundrisse



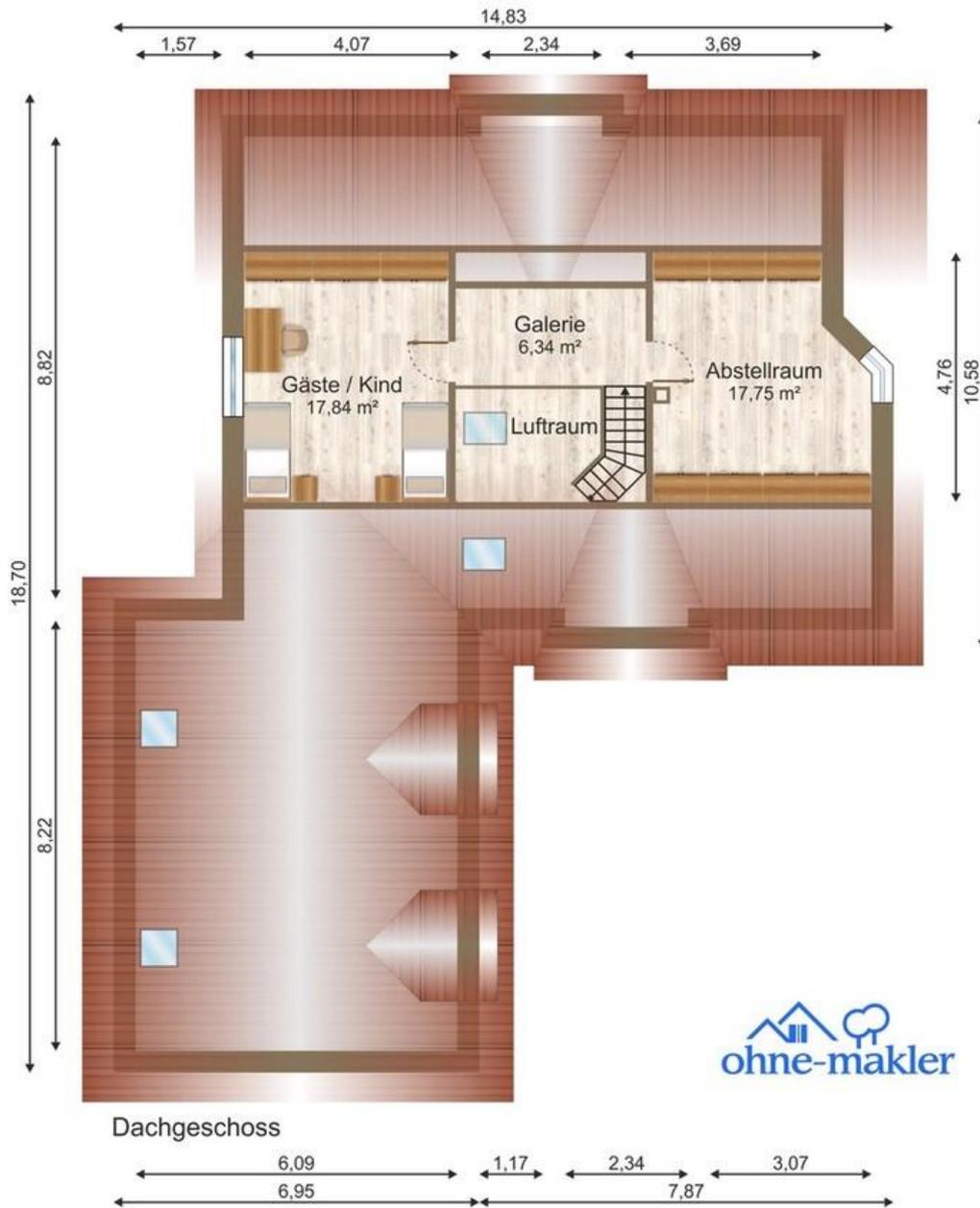
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss