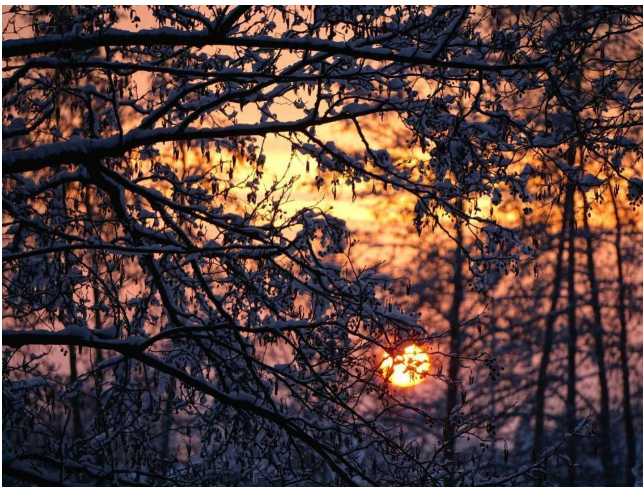


# Exposé

## Einfamilienhaus in Marklohe - Oyle, nahe Nienburg Weser

**Wohnen, wie andere Urlaub machen : Einfamilienhaus  
am Waldesrand,**



Objekt-Nr. **OM-305834**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **500.000 €**

31608 Marklohe - Oyle, nahe Nienburg Weser  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	910,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	225,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

AUCH MAKLERANFRAGEN SIND Möglich, WENN SIE, ÜBER SIE SUCHENDE KUNDEN HABEN UND VERMITTELN WOLLEN. EIGENE MAKLER - WERBUNG, Z.B. IN IMMO - PORTALEN, IST NICHT MÖGLICH !

Massiver Mauerwerksbau, Ziegelsteine außen, mit Kerndämmung Gasbeton / KSL innen , Verputzt, Tapezierung mit Rohfaser, weiß, Bäder vollständig gefliest. Böden überwiegend in Deutschem Marmor , Bäder 2017 tlw. erneuert , weiß , Volle Glas - Duschwand , Sauna für vier Personen , sehr gute Ausstattung , Neue Brennwerttherme Buderus, Gas, 2017, 14 kWh , Fenster fast komplett, mit neuem Glas, k = 1,0, Außentreppen aus rotem Ziegelmauerwerk , Wohnen und Essen im EG, komplett neue Küche 2018, mit Granit Arbeitsplatte, schwarzer Granit. Höhendifferenzen im Wohnraum . Raumhöhe maximal 2,90 bzw. 2,62 im Essbereich . Zugang zu Speisekammer und Garagen von der Küche aus . Ansonsten Fotos beachten und besichtigen !

## Ausstattung

Ich bitte die Fotos zu beachten. Im Erdgeschoss gibt es zwei Kaminöfen mit insgesamt 12 kWh , beide betriebsbereit und in der Lage fast das ganze Haus vollständig zu heizen. Der insgesamt offene Grundriss, bis ins OG. wird zur besseren Klimatisierung durch Glaswände - und -türen abtrennbar gestaltet. Der Wohnraum erweitert sich zum Garten / Wald hin um einen wintergartenartigen, verglasten Anbau, mit großer anschließender großer, gefliester Garten - Terrasse, Rolläden in allen Wohnräumen im EG und im Schlafzimmer OG . Bäder raumhoch gefliest auch mit Bidet in EG und OG.

Es gibt eine Vielzahl von allerlei Gartengeräten und Werkzeugen, die als Zubehör zur Immobilie mit übergeben werden können, wenn die Käufer es wünschen. U.a. Rasenmäher Kettensäge, Laubbläser u.v.mehr . Auch einige praktische Einbauten , die wir ansonsten anderweitig verschenken oder entsorgen müßten.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

In den letzten zwei Jahren haben wir das Haus komplett mit Holz beheizt. Warmes Wasser kommt aus der Heizanlage. Die Nebenkosten aus Heizung / Wasser, Elektro, Müll und sonstigen Kosten, einschließlich der Grundsteuer, belaufen sich derzeit auf ca. 340,- € / monatlich . Das komplette Haus ist mit abschließbaren Fenstern und Türen mehrfach gesichert, im Außenbereich sind rund um das Haus Bewegungsmelder mit der Anschaltung von Beleuchtungen.

Auf den Eingangspfeilern befinden sich Köpfe , von einem bekannten Künstler geschaffene Bronzen.

Es wäre besser diese Schilderung jetzt durch eine Besichtigung von ernsthaft interessierten Käufern zu ergänzen. Wir bitten darum sich auch Gedanken darüber zu machen, wie der Kaufpreis aufgebracht und wie dabei üblich gezahlt werden kann . Das ist ein wichtiger Punkt ! Wir haben eine erhebliche 6 stellige Summe zusätzlich seit 2015 investiert in die energetische Verbesserung des Hauses. U.a. auch die zusätzliche vollständige Dämmung des sehr großen Spitzbodens im Dachraum, der theoretisch und praktisch ausbaubar wäre !

Der Preis ist ggf. verhandelbar, im üblichen, normalen Rahmen . Mondpreise werden nicht akzeptiert.

## Lage

- Marklohe Oyle , liegt ca. 4,5 km von der Innenstadt von Nienburg / Weser entfernt.

- Bremen und Hannover Stadtzentrum ca. jeweils 50 km , je nach Tageszeit in ca 40 - 45 Minuten erreichbar.

Mit dem Zug zum Hauptbahnhof von Bremen und Hannover jeweils ca 30 Minuten Fahrzeit.

Das Grundstück selbst liegt am Rande einer schützenden Endmoräne, am Waldrand eines Eichen / Buchen Mischwaldes und ist vollständig gärtnerisch gestaltet , sodaß ständig im Jahr Pflanzen blühen. (s.Fotos ) Am Ende einer Sackgasse , eingerahmt von Wald und Wiesen. Auf dem Grundstück entspringen zwei nutzbare Wasserquellen, die den Beginn eines kleinen Baches darstellen. Über einen mittelgebirgsartigen Zugang im angrenzenden Wald, erschließt sich ein äußerst attraktives Waldgebiet, mit einem Quellgebiet und umrahmt von Feldern und Wiesen . ( s. Luftaufnahmen.) Das Grundstück ist durch eine Mauerwerks / verzinkte und gestrichene Metall Einfriedigung und tlw. zum Wald hin durch einen Maschendrahtzaun eingegrenzt. In den angrenzenden Siedlungsteilen gibt es ausschließlich Einfamilienhäuser, einen kleinen KFZ Ein - Mann Reparaturbetrieb und nicht mehr aktive landwirtschaftliche Gebäude. Im Außenbereich gibt es ausreichende Gebäudeteile und Dachüberstände für die Holzlagerung, sowie einen verzinkten Holzspeicher.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	17,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



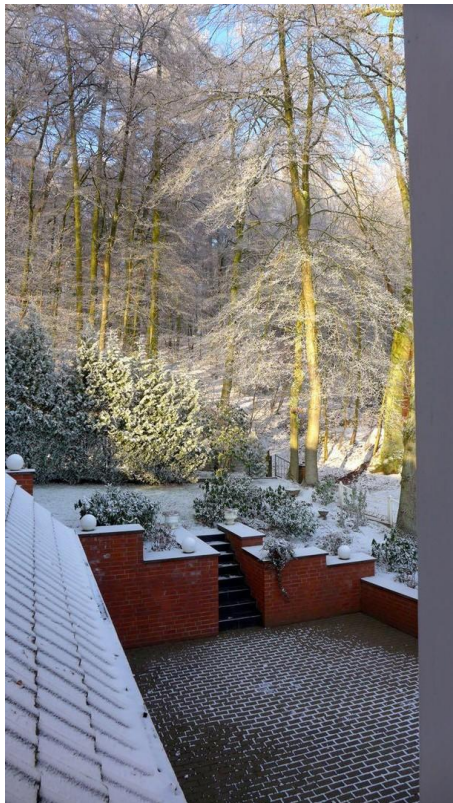
Dar Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Der Blick zum Nachbarn



Der Blick in de Vorhof Garagen



Der gegenüberliegende Nachbar



# Exposé - Galerie



kleiner Balkon zur Straße



Hauseingang im Frühling



Eingangsbereich / Diele



# Exposé - Galerie



Wohnraum zum Eingangsbereich



Vom Eingang zum Gartenausblick

# Exposé - Galerie



Blick in die Küche



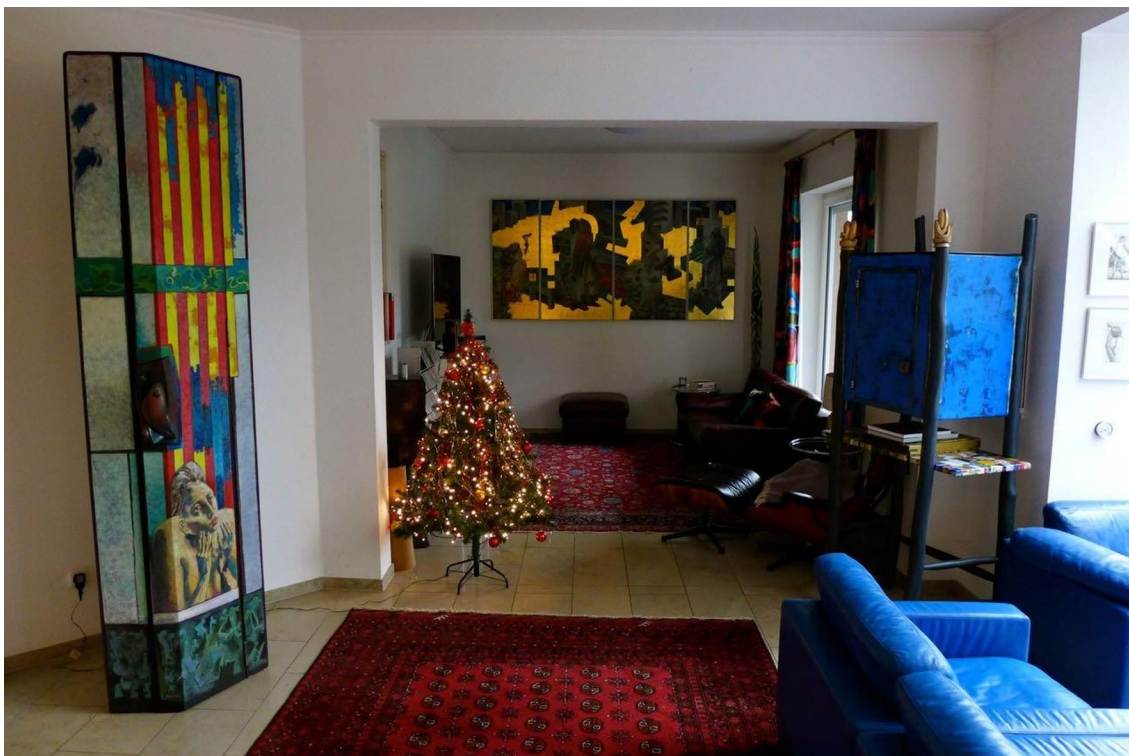
Die neue Küche



# Exposé - Galerie



Der Essplatz



Ein Teil des Wohnraumes



# Exposé - Galerie



Wohnen /Detail Einbauten



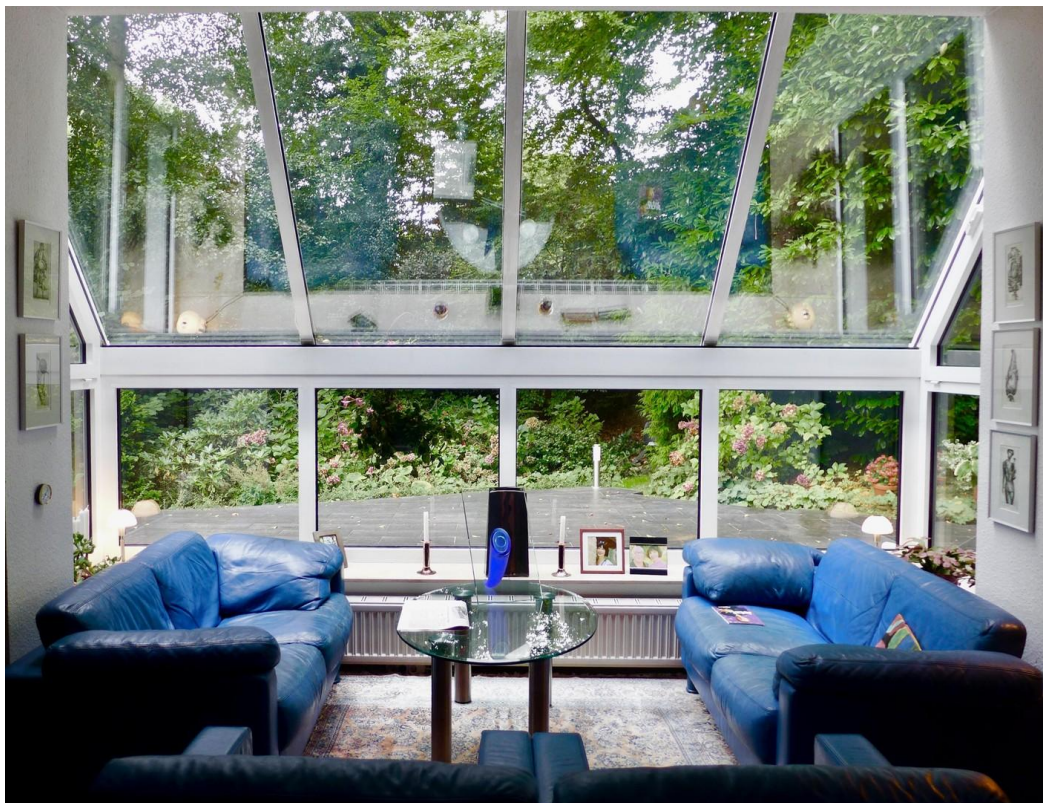
Wohnen Mitte



# Exposé - Galerie



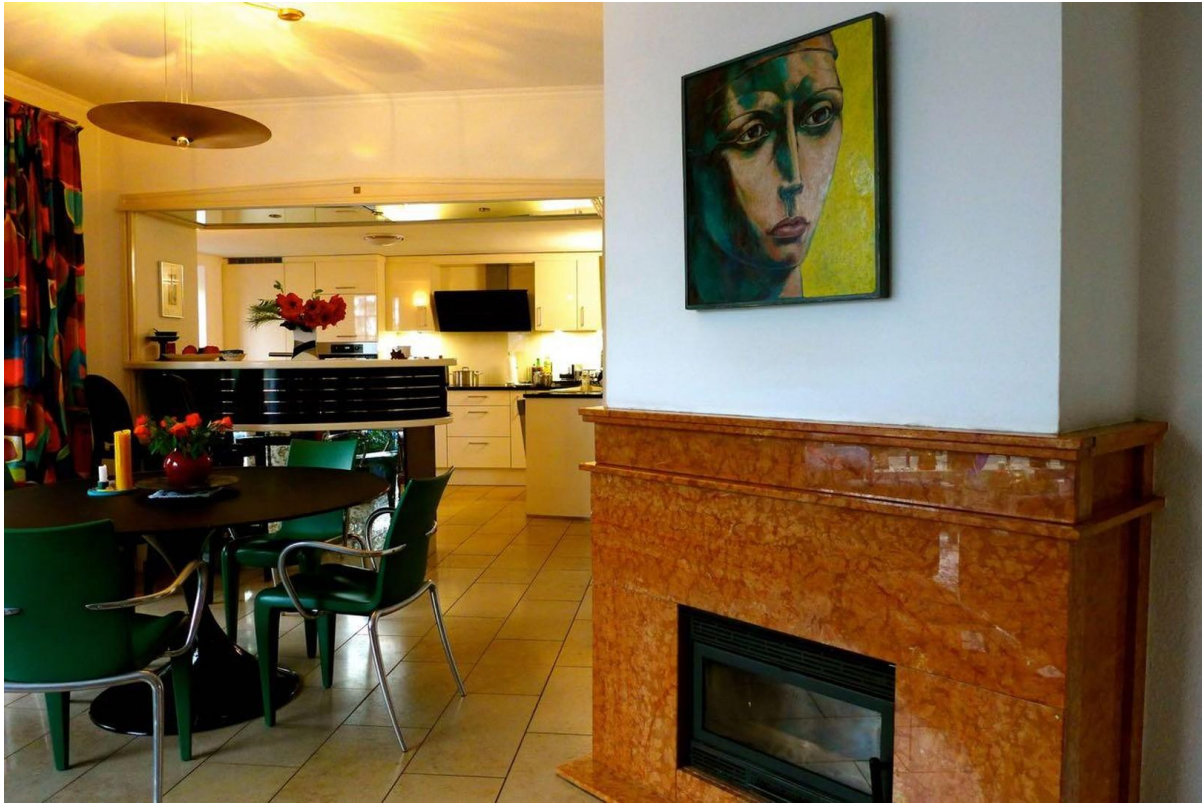
Blick in den Wintergarten



Wintergarten zur Terrasse



# Exposé - Galerie



Wärmequelle/ Kamineinsatz



Details /Nischen



Bad EG Dusche / Bidet



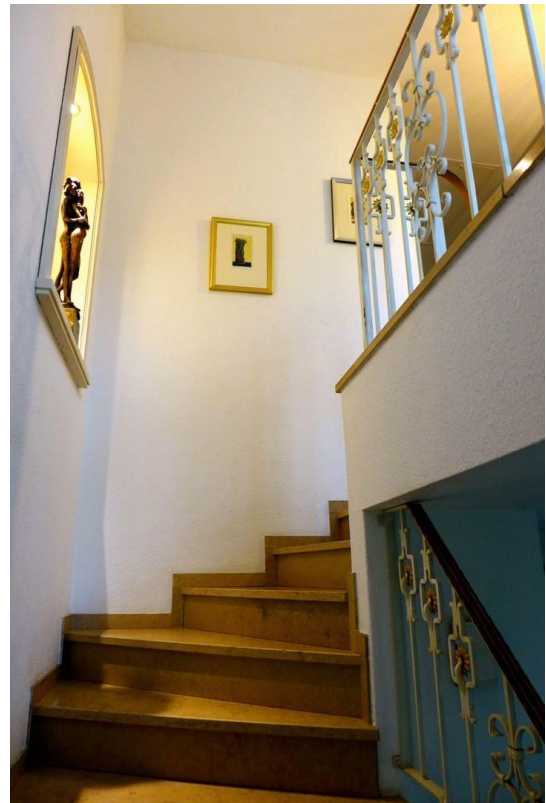
# Exposé - Galerie



Bad unten



Dusche eingebauter Wandschrank



Die Treppe nach oben



# Exposé - Galerie



Im 1. OG angekommen

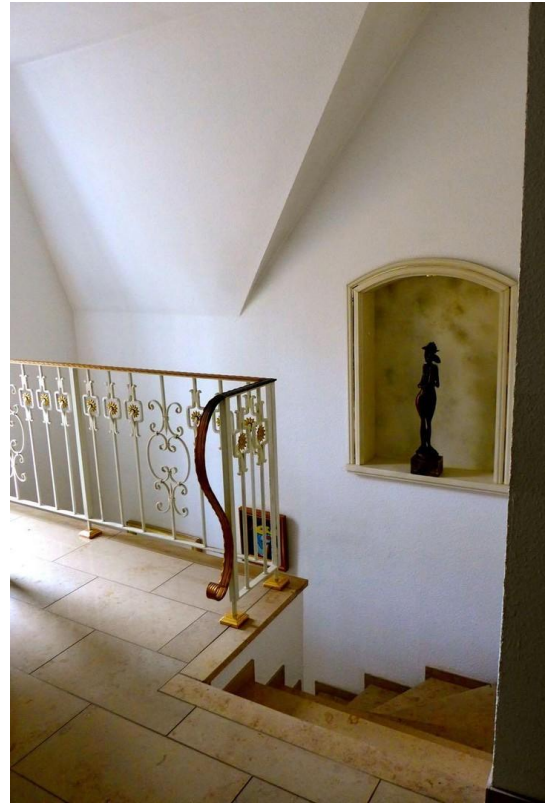


Oben im Flur zur Sauna

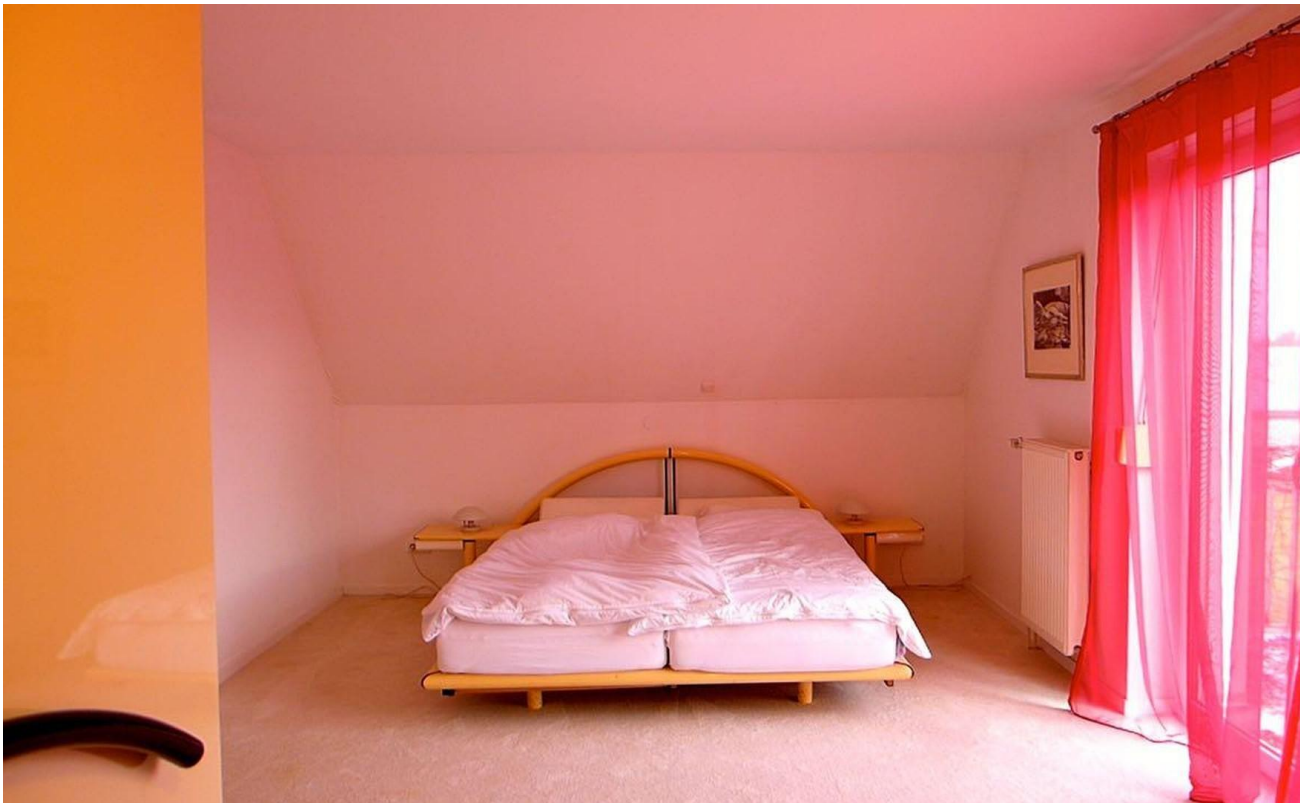
# Exposé - Galerie



Gast im 1. OG



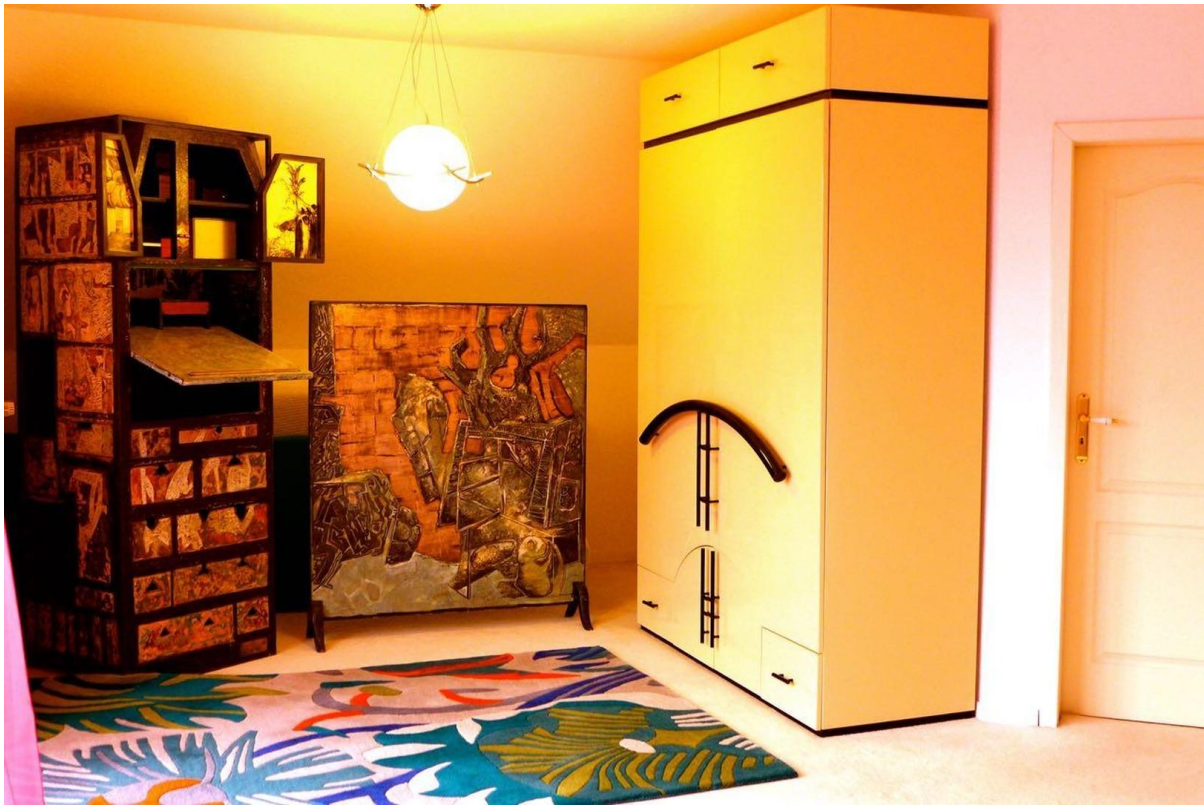
Es geht auch wieder nach unten



Das große Schlafzimmer oben



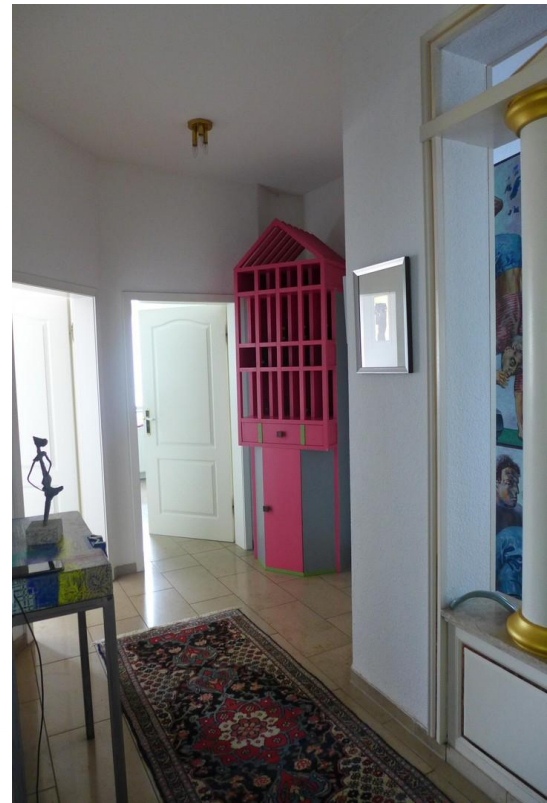
# Exposé - Galerie



Sehr groß das Schlafzimmer oben



Vom Eingang zum Garten



Flur Erdgeschoss



# Exposé - Galerie



Kaminofen 7 kWh



Im Fitness u. Saunabereich

# Exposé - Galerie



Heizung Warmwasser



In der Sauna wird es warm



# Exposé - Galerie



Bad oben mit Whirlpool



Zur Entspannung Whirlpool

# Exposé - Galerie



Ankleideraum n. SchlafzimmerDe

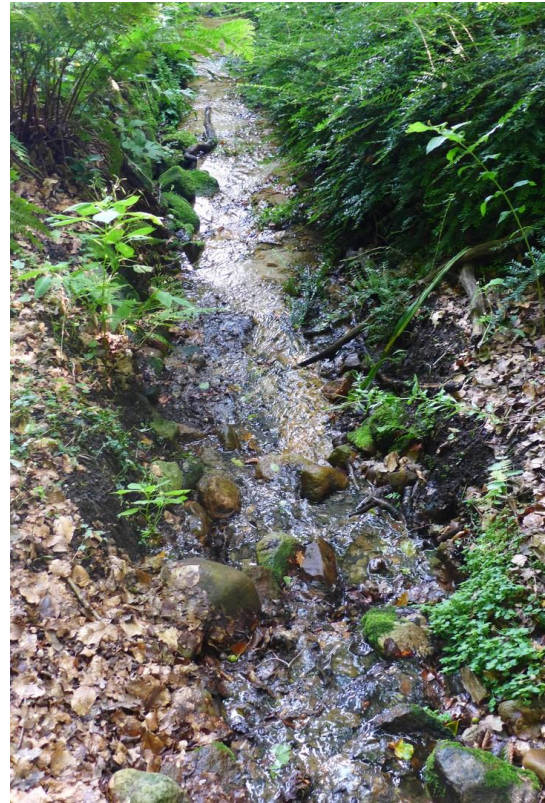




# Exposé - Galerie



Flur OG



Die Quelle wird zum Bach



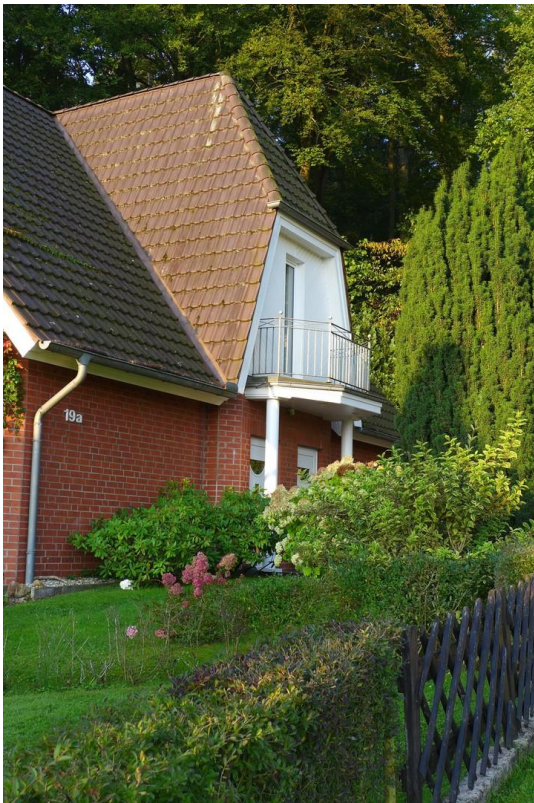
Zum Garten hin



# Exposé - Galerie



Giebel mit Balkon



Eingangsseite mit Zwerchgiebel



Wintergarten /Terasse



# Exposé - Galerie



Tor zum Grundstück



Einfriedung



# Exposé - Galerie



Morgenstimmung



# Exposé - Grundrisse

DIPL. ING. ARCHITEKT I.R. HANS VON RÜDEN - TECHNISCHER BEIGEORDNETER a.D.  
Unternehmensberatung

SCHILLERSTR. 14  
10 626 BERLIN  
030 - 88773878  
0177 - 8877387  
hans.v.rueden@arcor.de  
St. Nr. : 13/500/00423

Berlin, 26. März 2015  
vRÜ/vrÜ

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG ( graphisch ermittelt )

Objekt : Marklohe Oyle, Oyler Berg 19a

### ERDGESCHOSS :

1.	Gästezimmer 3,00 x 4,00 + 1,70 x 1 / : 2	=	12,85 qm
2.	Büro 2,80 x 3,00	=	8,40 qm
3.	Bad EG 2,3 x 2,75 + (1,0 + 2,75) : 2 x 0,90	=	8,01 qm
4.	Diele 2,30 x 2,75 + 3,75 /:2 x 0,9	=	8,01 qm
5.	Wohnen /Essen/ Küche / Wintergarten 4,00 x 3,6 + 3,00 x 0,12 + (3,6 + 4,3):2 x 0,85 + 8,30 x 3,40 + (1,90 + 2060):2x0,8 + (2,6+1,00):2 x 0,8 + 6,90 x 2,90 + 3,20 x 1,00 + 3,10 x 1,50 + (1,1 + 2,6):2 x 1,40 + 3,30 x 1,80	=	85,79 qm
<b>Wohnfläche EG ohne Terrassen</b>			<b>123,24 qm</b>

### Dachgeschoss :

6.	Schlafen 3,40 x 8,00 - 3,40 (Drempel !/2) + 1,6 x 1,6 + 4,5 x 0,7	=	29,51 qm
7.	Ankleideraum 3,90 x 2,90 - 1,45 (Drempel - 1/2) - 1,00	=	8,86 qm
8.	Flur 2,5 x 4,0 + 1,3 x 1,3	=	11,69 qm
9.	Zimmer 2,9 x 2,7 - 1,45 (Drempel -1/2)	=	6,38 qm
10.	Sauna , Heizungsraum 5,7 x 6,07 - 6,70 (Drempel - 1/2)	=	31,49 qm
11.	Bad 7,3 /:23 x 4 + 2,5x2,5 /:2 - 5,00 (Drempel -1/2)	=	15,22 qm
<b>Gesamt 1. OG /DG</b>			<b>103,15 qm</b>
12.	<b>Gesamte Wohnfläche ohne Balkone / Terrassen</b>	=	<b>226,39 qm</b>

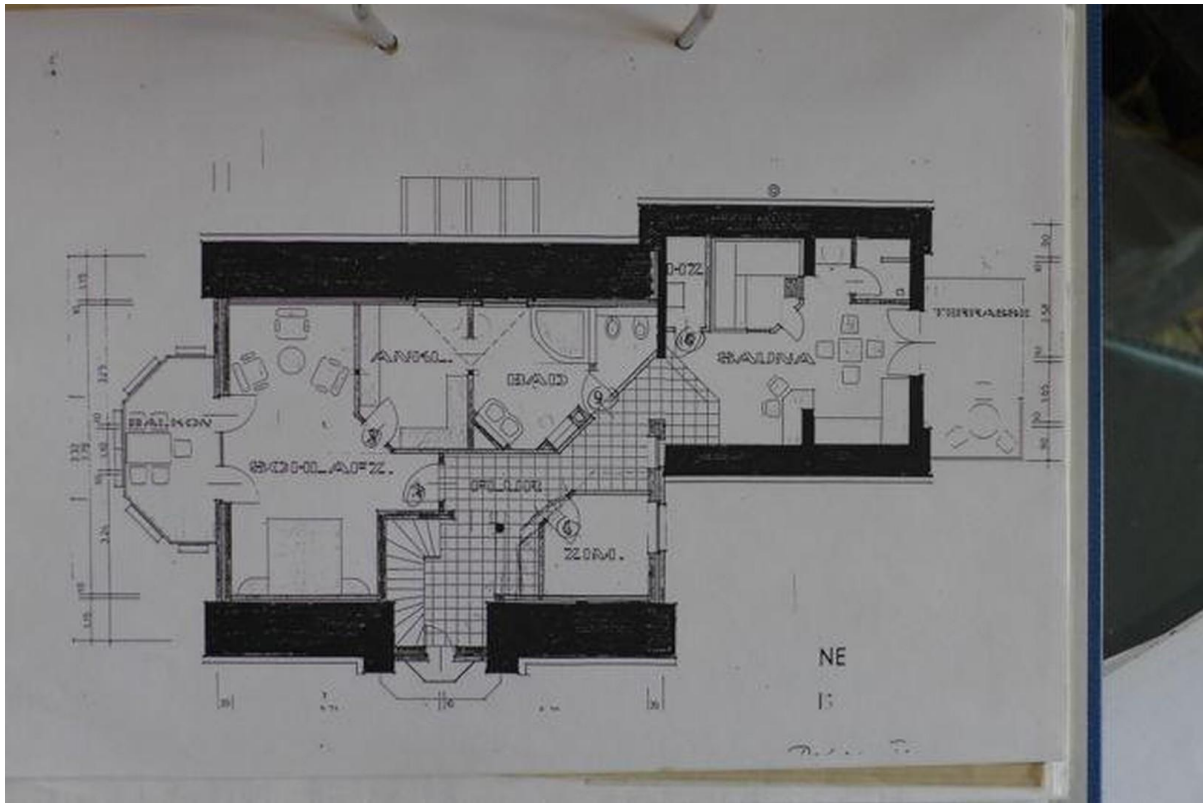
### NUTZFLÄCHEN

13.	Garagen : 3,2 x 6,00 + 2,60 x 4,40	=	30,64 qm
14.	Terrassen 2,8 x 5,00/:2 + 4,5x 2,4 : 2	=	17,75 qm
15.	Balkon : 5 x 1,3 + 7,5 /:2 x 1,2	=	5,50 qm
<b>Wohn- und Nutzflächen</b>			<b>280,28 qm</b>

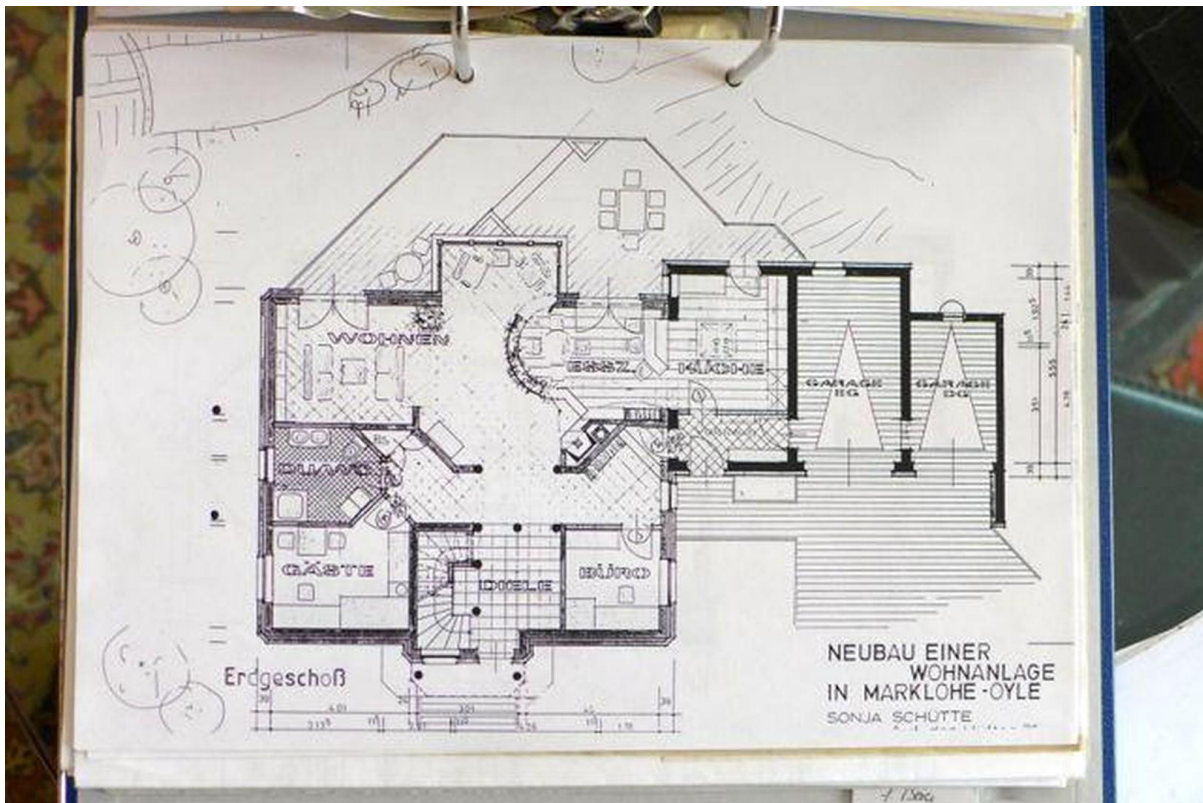
Berlin, 26. 03. 2015  
H. v. Rüden  
Architekt i.R.

Wohnflächenberechnung. Prüfung

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Erdgeschoss