

Exposé

Einfamilienhaus in Marklohe - Oyle

**Aussergewöhnl. Einfamilienhaus am Waldesrand, nahe
Nienburg-Weser. Traum für Großstadtmüde**



Objekt-Nr. OM-305834

Einfamilienhaus

Verkauf: **510.000 €**

Telefon: 05021 9038505
Mobil: 01525 9483770

31608 Marklohe - Oyle
Niedersachsen
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Massiver Mauerwerksbau, Ziegelsteine außen, mit Kerndämmung Gasbeton / KSL innen , Verputzt, Tapezierung mit Rauhfaser, 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, Außentreppe 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

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 Eingangspfählern 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 !

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,

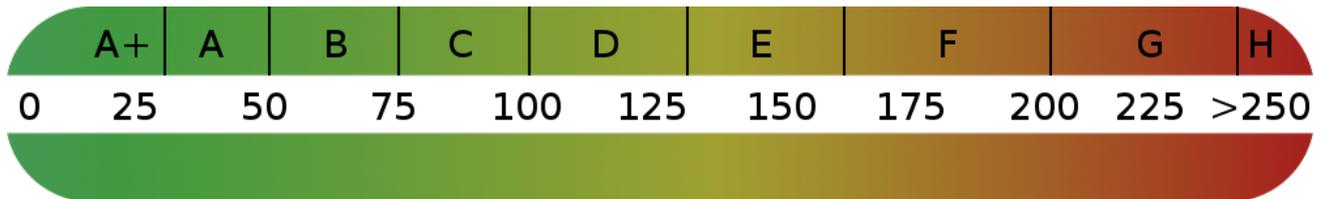
einen kleinen KFZ Ein - Mann Reparaturbetrieb und nicht mehr aktive landwirtschaftliche Gebäude. Im Außenbereich gibt es ausreichende Gebäudeteile und Dachüberstände für die Holzlagerung, sowie einen verzinkten Holzspeicher.

Infrastruktur:

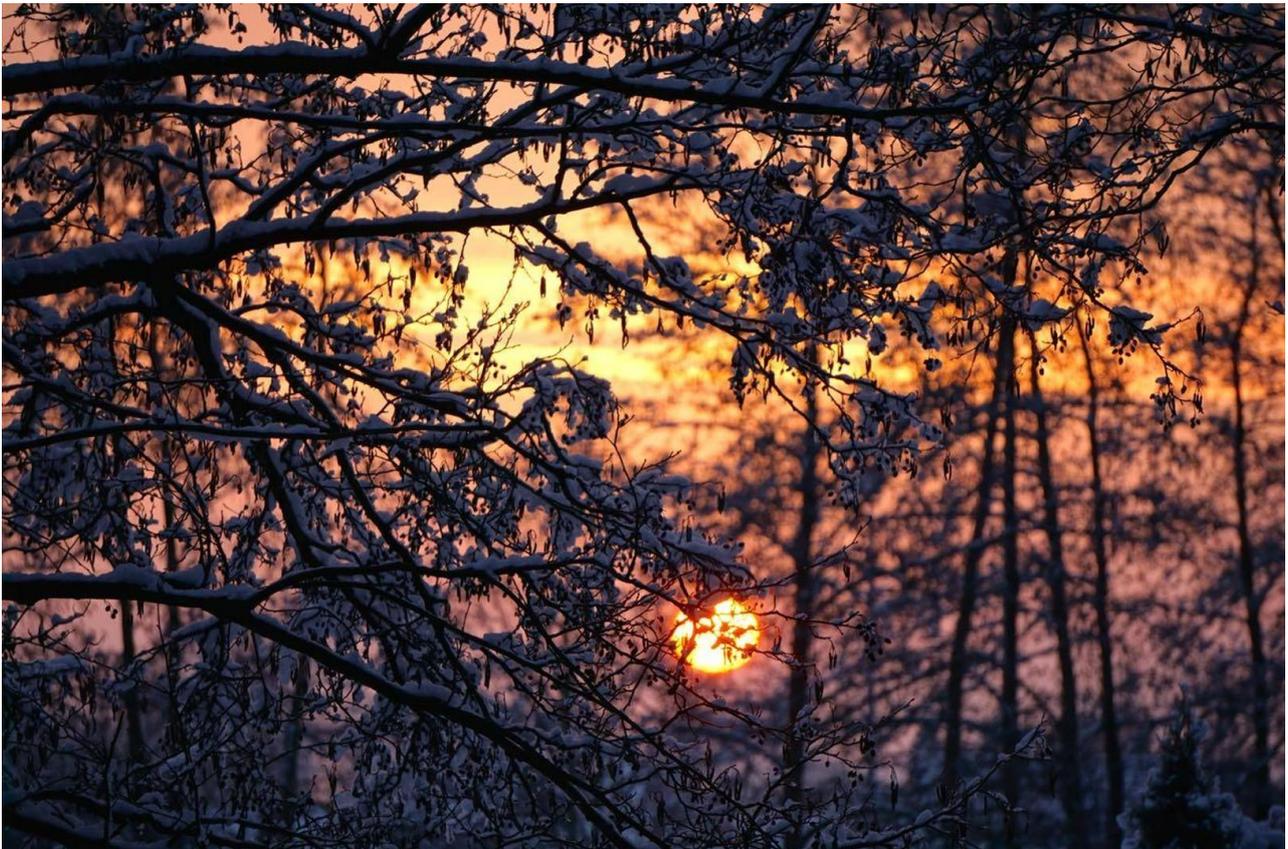
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie

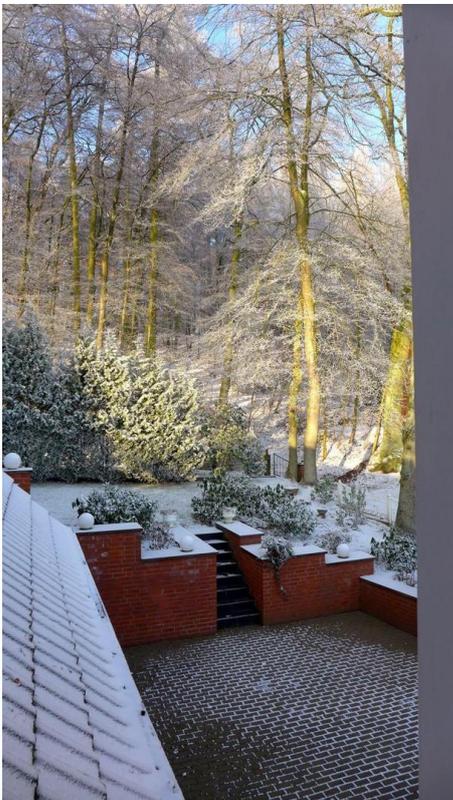


'Winterliche Impression'

Exposé - Galerie



Blick zum Nachbarn



Blick zum Vorhof Garagen



Der andere Nachbar

Exposé - Galerie



kleiner Balkon zur Straße



Eingang im Frühling



Eingangsraum

Exposé - Galerie



Wohnraum zum Eingangsbereich



Vom Eingang zum Gartenausblick

Exposé - Galerie



Blick in die Küche



Essplatz zur Küche

Exposé - Galerie



Die neue Küche



Der Essplatz

Exposé - Galerie



Ein Teil des Wohnraumes



Exposé - Galerie

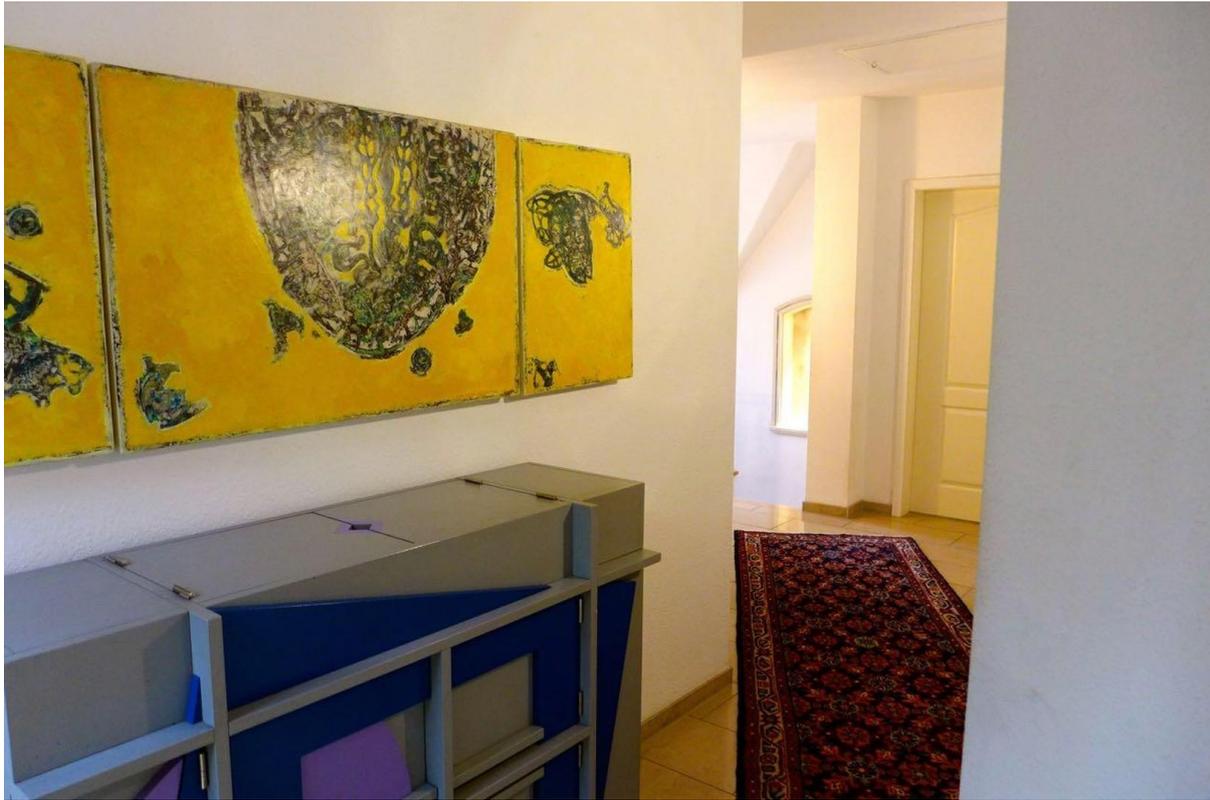


Die Treppe nach oben



Im 1. OG angekommen

Exposé - Galerie



Oben im Flur zur Sauna



Gast im 1. OG



Es geht auch wieder nach unten

Exposé - Galerie



Das große Schlafzimmer oben

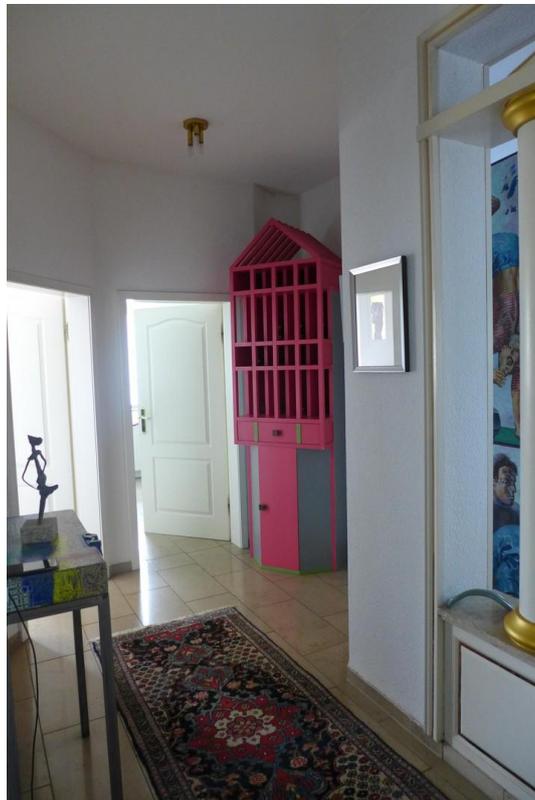


Sehr groß das Schlafzimmer obo

Exposé - Galerie



Vom Eingang in den Garten



Flur Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Kaminofen 7 kWh



Im Fitness u. Saunabereich

Exposé - Galerie

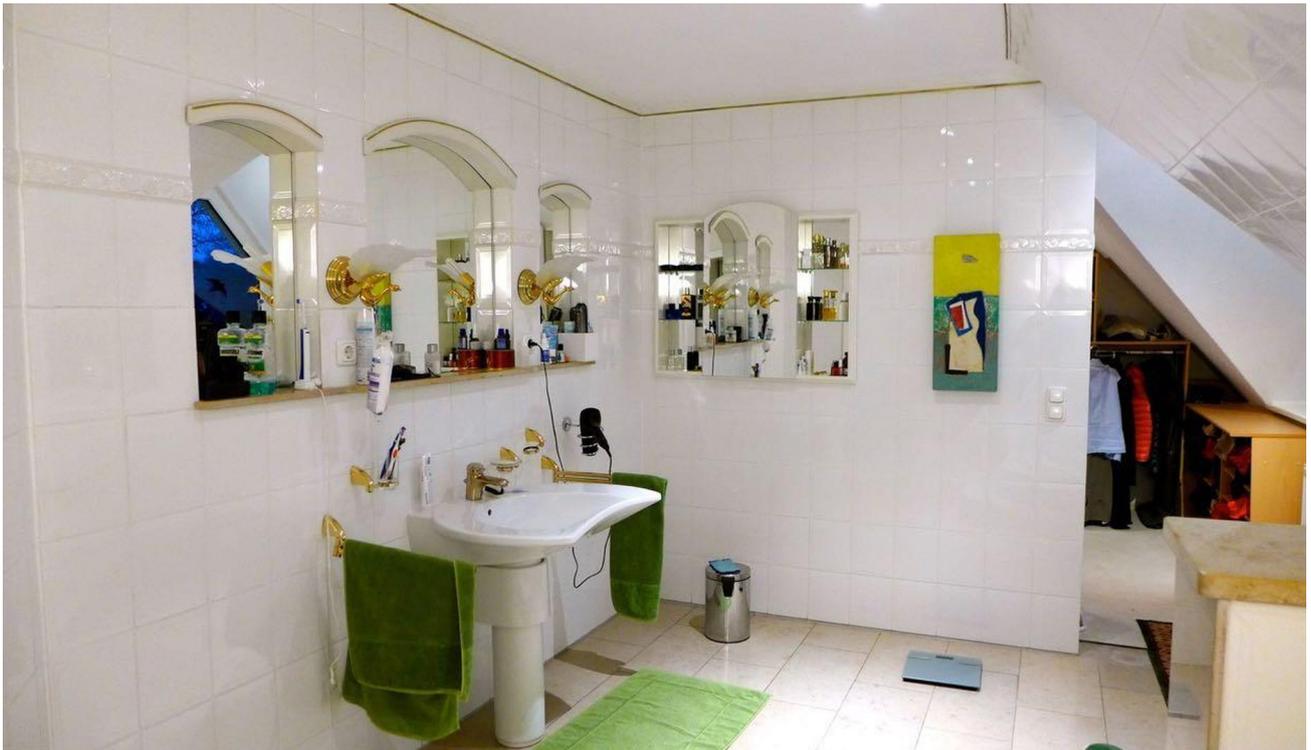


Heizung Warmwasser



In der Sauna wird es warm

Exposé - Galerie



Bad oben mit Whirlpool

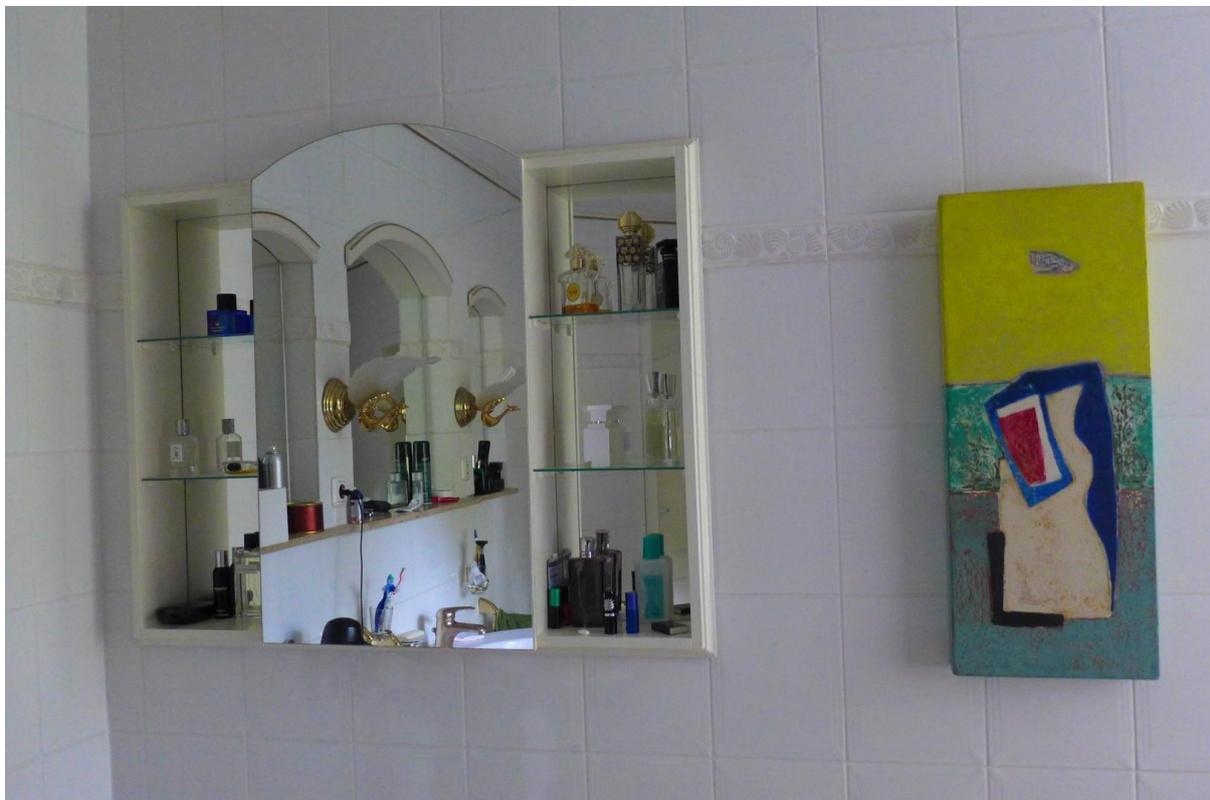


Mit Bidet natürlich , EG + OG

Exposé - Galerie



Zur Entspannung Whirlpool



Detail Bad

Exposé - Galerie



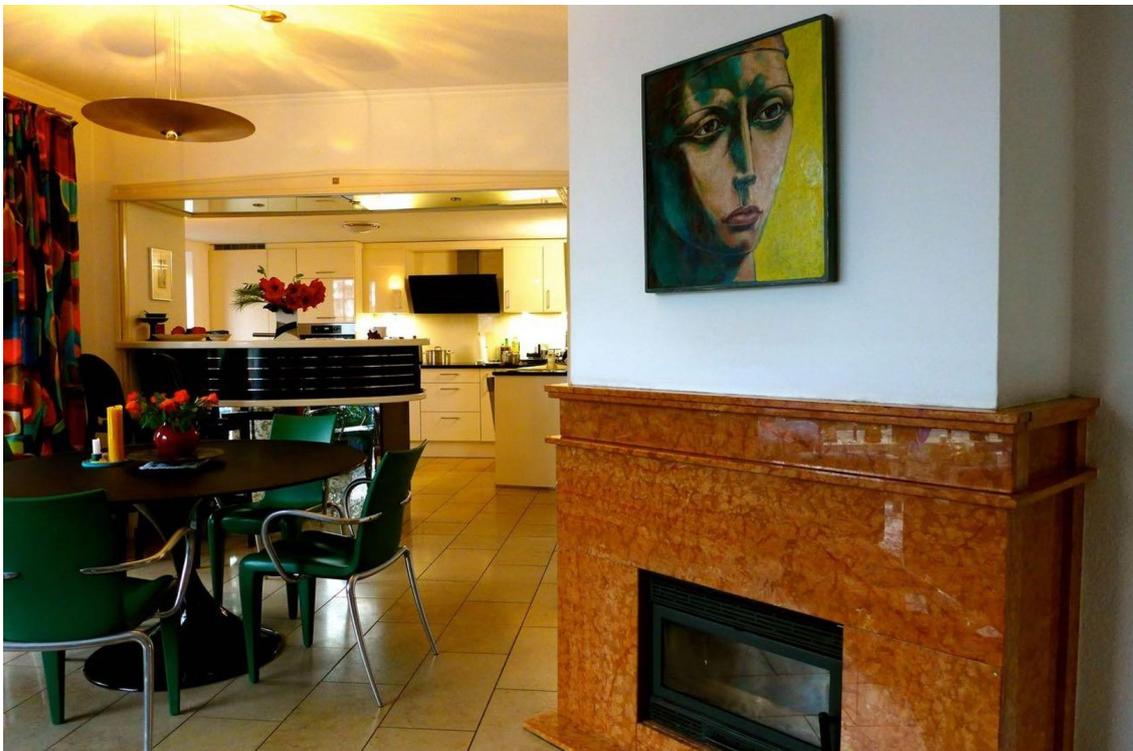
Ankleideraum n. SchlafzimmerDe



Exposé - Galerie

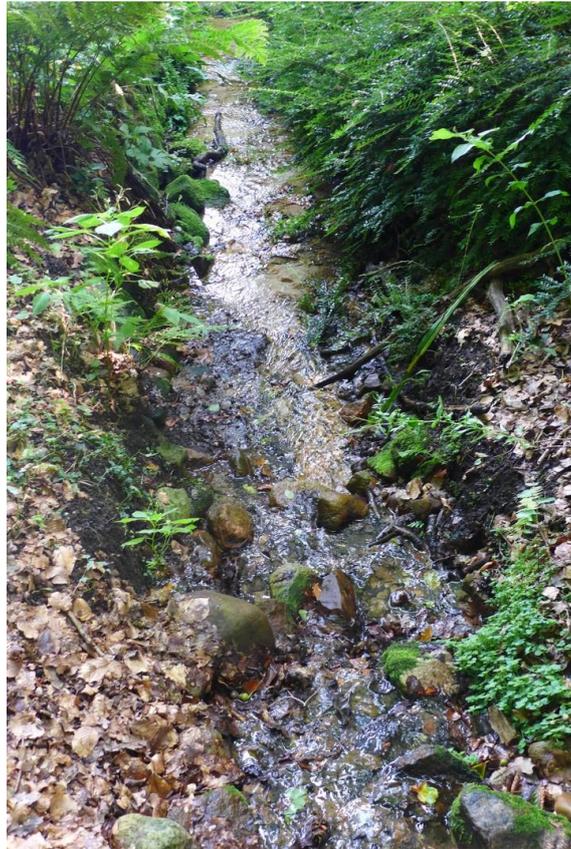


Flur OG

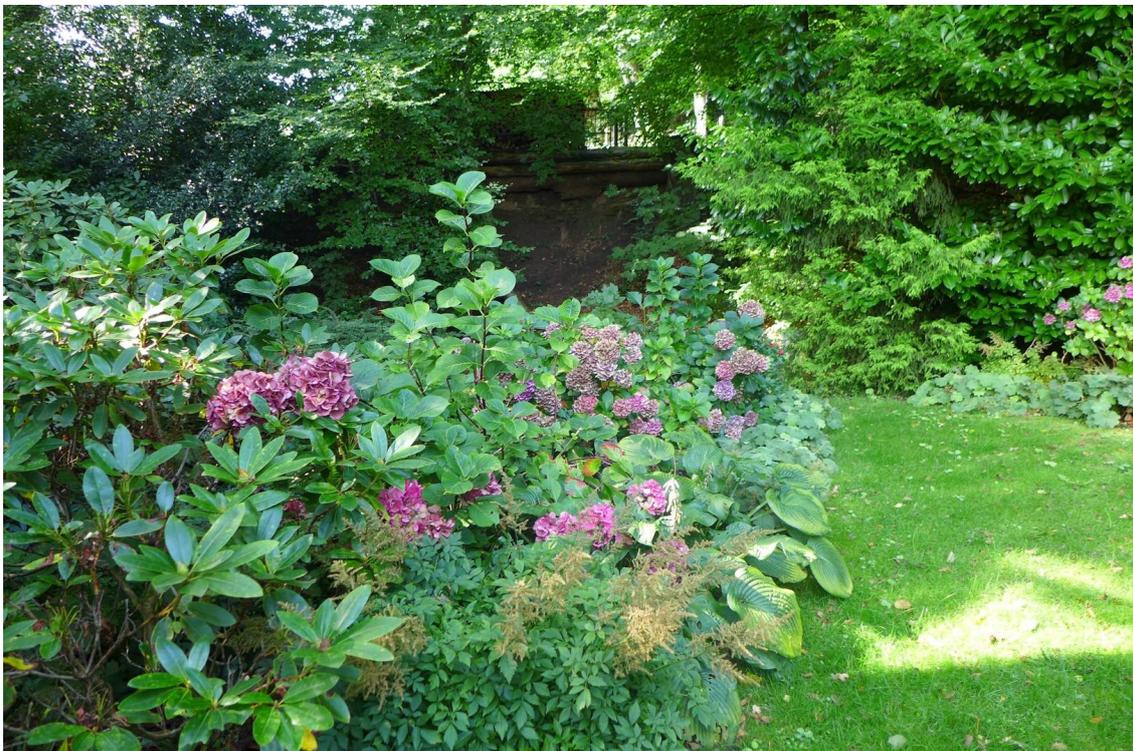


Wärmequellen genug

Exposé - Galerie

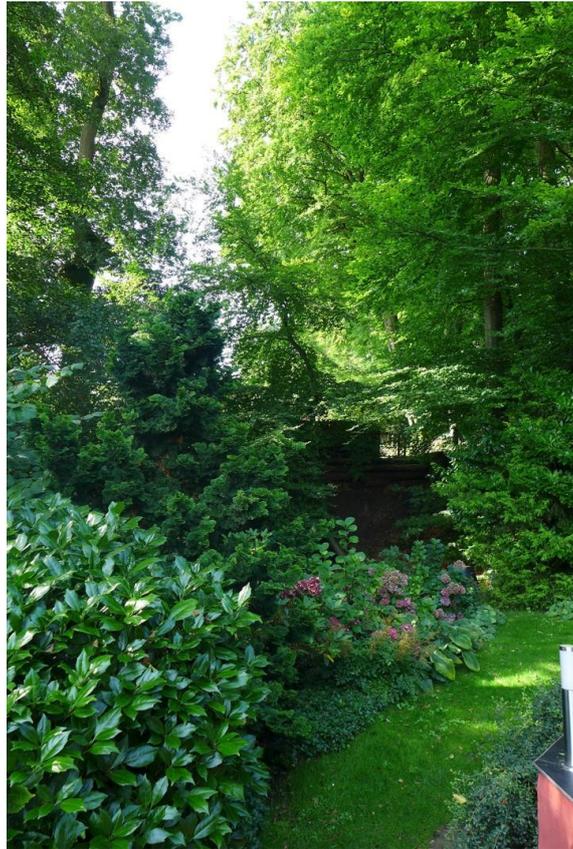


Die Quelle wird zum Bach

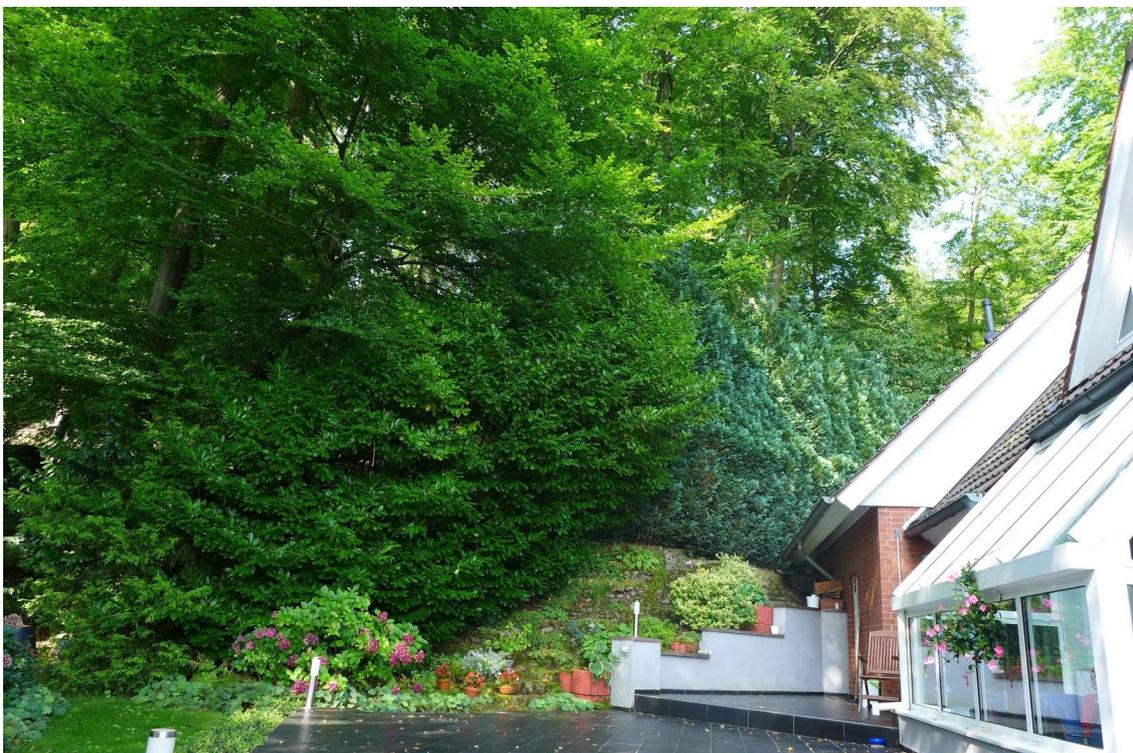


Garten im August

Exposé - Galerie



Die grüne Hölle



Zum Garten hin

Exposé - Galerie



Terrasse / Garten



Tor zum Grundstück

Exposé - Galerie



Morgenstimmung



Vogelperspektive, Haus links

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):2 x 0,8 + (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
Wohnfläche EG ohne Terrassen			= 123,24 qm

Dachgeschoss :

6.	Schlafen 3,40 x 8,00 - 3,40 (Drempel 1/2) + 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 + 2,5 x 2,5 /:2 - 5,00 (Drempel - 1/2)	=	15,22 qm
Gesamt 1. OG /DG			= 103,15 qm
12.	Gesamte Wohnfläche ohne Balkone / Terrassen	=	226,39 qm

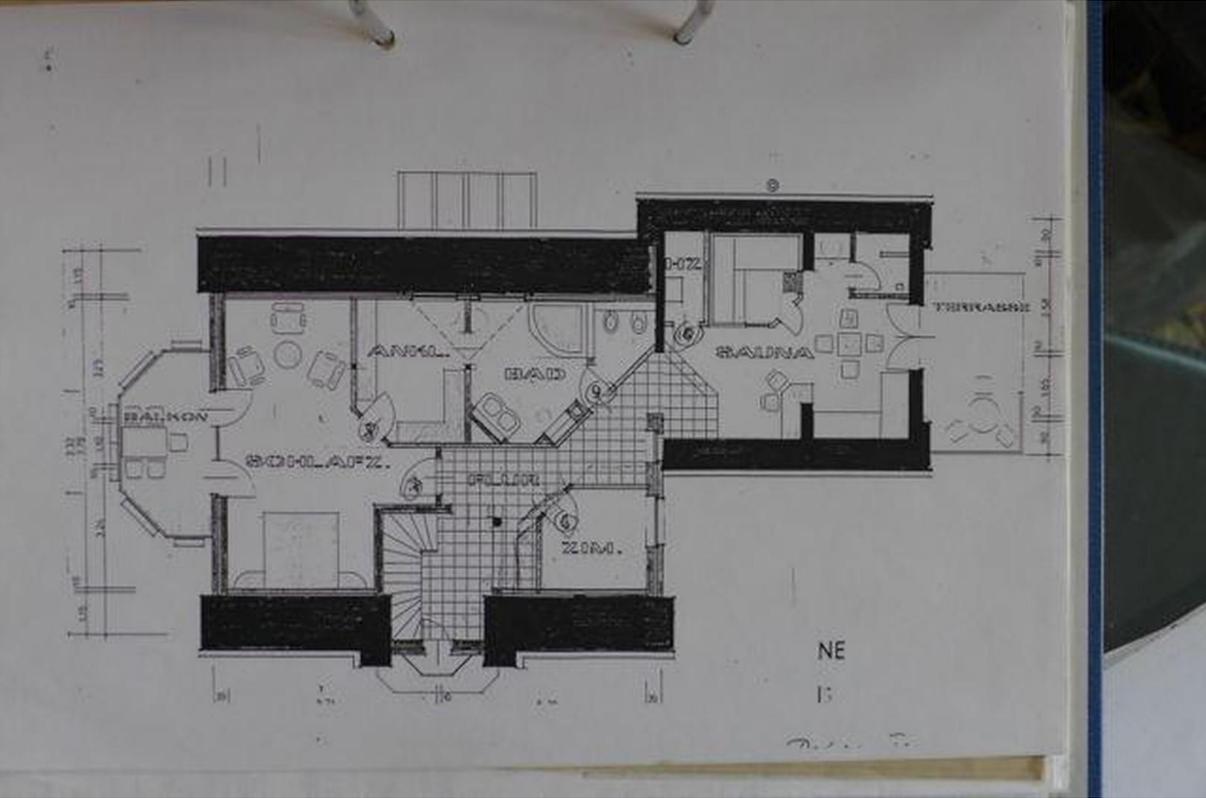
NUTZFLÄCHEN

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

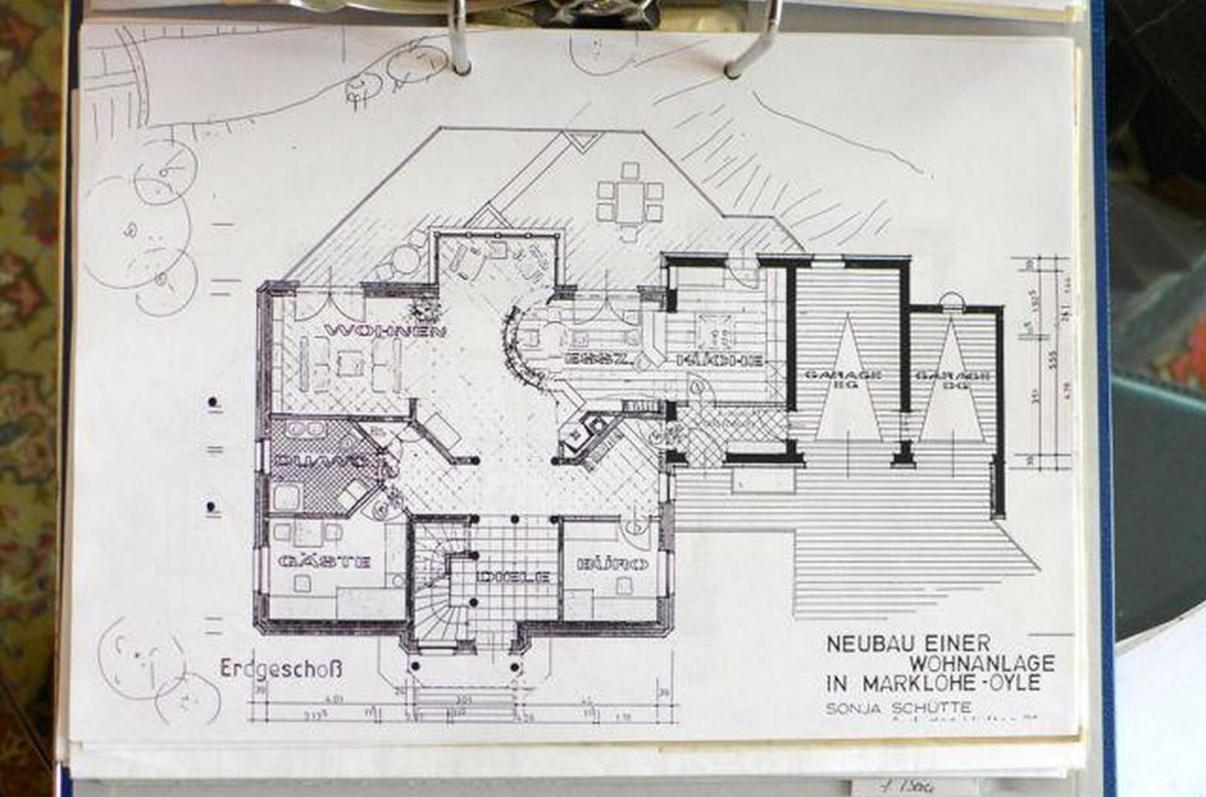
Berlin, 26. 03. 2015
H. v. Rüden
Architekt i.R.

Wohnflächenberechnung. Prüfung

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Erdgeschoss