

Exposé

Doppelhaushälfte in Oldenburg

KfW 55-Doppelhaushälfte in 26135 Oldenburg/ Krusenbusch (PROVISIONSFREI)



Objekt-Nr. OM-307954

Doppelhaushälfte

Verkauf: **489.900 €**

26135 Oldenburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	412,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	151,22 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

KfW 55-Doppelhaushälfte in 26135 Oldenburg/Krusenbusch

Grundstücksgröße 412 m²

Wohnfläche ca. 151,22 m²

Anzahl Zimmer 5

Anzahl Schlafzimmer 4

Anzahl Badezimmer 1

Anzahl sep. WC 1

Befuerung Gas

Heizungsart Fußbodenheizung

Stellplätze 2 (Carport)

Garten Ja

Baujahr 2021

Baujahr lt. Energieausweis 2021

wesentlicher Energieträger Gas (mit Solarthermieanlage und Warmwasserpumpe)

Energieeffizienzklasse A+ (21,5 kWh/m² x a)

Kaufpreis 509.900 €

OHNE MAKLER & PROVISION

Die Doppelhaushälfte ist durch ihre durchdachte und gemütliche Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 151,22 m² wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss: Kinder-/Arbeitszimmer, Flur, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer, Hauswirtschafts- und Abstellraum.

Obergeschoss: Flur, Badezimmer, 3 Schlafzimmer inkl. Ankleideraum.

Ausstattung

Eine moderne und gehobene Ausstattung ist hier selbstverständlich, z. B. pflegeleichte Bodenbeläge wie Fliesen und Klebevinyl. Besonders hell und lichtdurchflutet wirken die Räume aufgrund der vielen breiten und bodentiefen Fenstern. Die dreifach verglasten Kunststofffenster sind mit elektrischen Aluminium-Außenjalousien sowie teilweise mit Fliegengitter mit Aluminiumrahmen versehen. Durch den 1-Meter hohen Dremmel und den zwei Gauben bieten die großzügig geschnittenen Räume im Obergeschoss viel Platz.

Das Haus verfügt über eine Fußbodenheizung sowie eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (per App steuerbar). Das Badezimmer ist mit einer begehbaren Regendusche, einer extra großen Badewanne, einem WC und einer Doppelwaschbeckeneinheit ausgestattet. Das Gäste-WC mit über 5m² bietet genügend Platz für eine ebenerdige Dusche im Erdgeschoss. Zudem wurde eine Klimaanlage der Marke Toshiba (Wärmepumpe mit 2 von 3 Splitgeräten, auch über App steuerbar) im Eltern-Schlafzimmer sowie im Wohnzimmer nachgerüstet. Mit dabei ist eine sehr große Einbauküche der Marke Nolte im gehobenen Windsor-Look (ohne E-Geräte). Im Außenbereich befindet sich ein west-süd-west ausgerichteter Garten mit einer gemütlichen Terrassenüberdachung (Baujahr 2023; ca. 24 m²) aus Holz. Außerdem ein mit hochwertigen Faserzementplatten (langlebig & pflegarm) verkleideter neuer Carport inkl. Schuppen, der über den Carport mit einer Schiebetür verbunden ist. Zudem besteht die Möglichkeit zusätzlich einen ca. 26 m² großen Balkon/

Wintergarten auf dem verputzten Anbau zu errichten. Genügend Platz und Stauraum findet man auf dem Dachboden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich auf einem Hintergrundstück in Oldenburg im familienfreundlichen Ortsteil Krusenbusch, etwa 6 km von der Oldenburger City entfernt. Mit dem Auto erreichen Sie das Stadtzentrum in 10 Minuten. Gegenüber unseres Hauses, nur durch eine kurze Spielstraße getrennt, befindet sich ein Baugebiet, das mit einem sehr schönen Wanderweg umrandet worden ist und an dem vor kurzem verschiedenste Fitnessgeräte zur freien Nutzung errichtet worden sind. Dieser lädt zu schönen Spaziergängen ein. Auch Hunde haben daran ihre Freude. Ein dort angrenzender sehr großer Spielplatz lädt mit besonderen Spielgeräten wie Seilbahn und Kletterelefanten etc. Kinder jeden Alters zum Spielen ein. Hier finden auch viele der spannenden Gemeinschaftsfeste statt. Wenn man möchte, hat man noch die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe einen großen Wald aufzusuchen. Alle einschlägigen Einkaufsmöglichkeiten, Kinder-/Hausärzte, Schule und Kindertagesstätte sind fußläufig sehr gut und schnell zu erreichen. Die Autobahnanbindung Richtung Bremen, Emden Leer, Wilhelmshaven und Osnabrück ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Außenansicht 2

Exposé - Galerie



Flur



Gäste-WC



Büro (Kinderzimmer 3)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



HWR



Flur oben

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleideraum



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2