

# Exposé

## Einfamilienhaus in Blomberg

### Exklusives kernsaniertes Anwesen - zwei Wohneinheiten in idyllischer Alleinlage



Objekt-Nr. OM-312778

### Einfamilienhaus

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Geiben

26487 Blomberg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.244,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	301,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Idyllisch in ruhiger Alleinlage, auf einem 3.244 qm großen Grundstück gelegen, verfügt dieses wunderschöne Anwesen über eine reine Wohnfläche von 301 qm.

Diese Immobilie ist aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts in zwei Wohneinheiten eingeteilt.

Eine Wohneinheit umfasst 197 qm und die andere 104 qm. Eine Genehmigung zum Zweifamilienhaus wurde 2022 erteilt, jedoch bietet diese Immobilie auch als Einfamilienhaus einen großzügigen Komfort.

Beide Bereiche verfügen über je eine Einbauküche, Wannenbad bzw. Duschbäder, so dass diese Immobilie viel Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten bietet - sei es privat, zur Vermietung oder als Ferienobjekt.

Die Wohneinheiten bestechen durch je eine großzügige, lichtdurchflutete Galerie und ein aufgearbeitetes Holzständerbauwerk, die in ihrem Gesamtkonzept stimmig wirken.

Sie verleihen der Immobilie eine offene Atmosphäre, dadurch hat z.B. allein der Wohn-Essbereich mit seinem modernen Fischgrät Vinylboden eine Größe von ca. 65 qm.

Die andere Wohneinheit beeindruckt durch einen großräumigen offenen Loftcharakter auf zwei Ebenen mit imposanter Deckenhöhe, die dem Wohnraum ein Gefühl von Weite und Großzügigkeit geben. Highlight ist die offene Balkenlage mit aufgearbeiteten Originalbalken und 4 zusätzliche Velux-Fenstern, die für einen außergewöhnlichen Lichteinfall sorgen.

Beim Betreten des Hauses werden Ihnen die geschmackvollen Details und hochwertigen Materialien auffallen, welche im Objekt verwendet wurden.

Gerade die Kombination aus ursprünglichen Holzbalken und Holzständerwerken, edlen Fußböden, lichtdurchfluteten Wohnräumen, einer Designkalksandsteinwand und einem anmutenden Kachelofen verleihen der gesamten Immobilie eine besondere Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Das komplette Haus verfügt über eine Fußbodenheizung, daneben sorgt der Kachelofen der Firma Hark für wohlige Wärme.

Das Haus wurde ursprünglich 1964 erbaut und in den Jahren 2011-2013 vollständig kernsaniert, 2021/2022 modernisiert und in einen unvergleichlichen und einzigartigen Zustand gebracht.

Zu den Kernsaniierungen zählen: Dach, Dämmung, Neuverfugung der Außenfassade, Estrich, Fenster, Elektrik, Heizung, Fußbodenheizung, Wasser- und Abwasserleitungen, Türen, Bäder, Küchen.

Das Haus wurde in einen zeitgemäßen, modernen Gesamtzustand versetzt - somit konnte der Charme des Alten mit dem Luxus des Modernen aufgearbeitet werden, so dass dieses Objekt einem Neubau in keinsten Weise nachsteht.

2021 wurden die Böden erneuert - hochwertiges Vinyl-Parkett (u.a. Fischgrät) und qualitätvolle Zementfliesen der Fa. Miracolour fügen sich passend dem Stil des Hauses ein. Abgerundet wird dies durch Berliner Fußleisten.

Darüber hinaus wurde 2021 das gesamte Haus mit Vliestapete ausgestattet und gestrichen, sodass keine Renovierungsarbeiten anstehen und Sie sofort einziehen können.

Ebenerdiges Wohnen ist im gesamten Erdgeschossbereich möglich.

Ein Pluspunkt der Immobilie ist das neue Dach inkl. Dämmung sowie die Photovoltaikanlage zuzüglich einer Solar-Warmwasseraufbereitung von 2013.

Im Zuge der Genehmigung zum Zweifamilienhaus wurde 2022 eine neue Kläranlage (Biocleaner) genehmigt und eingebaut.

Auf dem Grundstück befindet sich u.a. ein Nebengebäude mit neuem Dachstuhl, neuer Dacheindeckung und angehobener Geschößhöhe (Grundfläche 24 qm groß zuzüglich Raumreserve im Dachstuhl). Nach Ausbau lässt sich dort ein Büro, Hobbyraum oder sogar ein Gästehaus realisieren.

Eine Nutzung zur Tierhaltung ist ebenfalls möglich.

Ein eingezäuntes Hühnergehege mit gemauerten Stall sowie ein Holzlager stehen zusätzlich zur Verfügung.

Abgerundet wird das Objekt durch 2 Garagen sowie Stellplätze in ausreichender Anzahl.

Ein Glasfaseranschluss bis ins Haus liegt bereits vor.

## **Ausstattung**

Kernsanierung (2011-2013) und Modernisierung (2021-2022) der Immobilie:

- neues Dach und neue Dämmung (2011)
- doppelschaliges Mauerwerk, Verfugung erneuert
- Neugestaltung der Grundrisse
- Austausch der gesamten Fenster und Türen
- Designkalksandsteinwand
- Photovoltaik (2013)
- Solar-Warmwasseraufbereitung (2013)
- neuer Estrich
- neue Elektrik
- neue Wasser- und Abwasserleitungen
- Genehmigung zum Zweifamilienhaus (2022)
- neue biologische Kläranlage mit Biocleaner (2022) für 8 Personen
- neue Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung
- neuer Warmwasserspeicher 1000 l
- neuer Wärmetauscher Heizung (2021)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- 3 neue Bäder
- Handtuchheizkörper
- 2 neue Einbauküchen mit Markengeräten
- Doppelspülbecken der Firma Villeroy & Boch
- Granitarbeitsplatte
- neuer Kachelofen der Firma Hark
- hochwertige Zementfliesen der Firma Miracour (2021)
- neues hochwertiges Vinyl-Parkett (Fischgrätmuster und Eiche in perForm Qualität) (2021)
- Berliner Fußleisten (2021)
- Maler- und Tapezierarbeiten im gesamten Haus (2021)

- Verwendung von Malervlies und Silikatfarbe im ganzen Haus (2021)
- großzügige Velux-Fenster im ganzen Haus
- offene Galerien mit sichtbaren Holzständerwerk
- Aufarbeitung aller Holzbalken (2021)
- Glasfaseranschluss (2024)
- Malerarbeiten im Außenbereich (2021)
- Kernsanierung Nebengebäude (Dach, Dachstuhl, Anhebung Geschoßhöhe, Strom)

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

**Sonstiges**

Bei Interesse liegt ein Exposé mit Grundrissen vor.

Um weitere Angaben zur Immobilie zu erhalten, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und e-Mail Adresse).

**Lage**

Die Immobilie liegt absolut idyllisch in einem großen Garten (3.244 qm) mit Obstbäumen (Mirabelle, Apfel, Pflaume, Birne, Kirsche, Maulbeere, Aronia etc.) und altem Baumbestand in der Ortsrandlage von Blomberg.

Das Anwesen hat eine ruhige Außenrandlage und ist komplett mit Bäumen und Sträuchern eingefriedet. In nur wenigen Minuten erreicht man den naheliegenden Wald.

Ein Paradies für Menschen und Tiere, die die Ruhe und Natur lieben.

Blomberg verfügt über eine gute Infrastruktur u.a. über Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arzt, Kindergarten, Grundschule, Apotheke, Sportplatz, Restaurants, Handwerksbetriebe und Autowerkstätten, die Sie fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichen können.

Nur wenige Kilometer entfernt befinden sich u.a. die Nordseeheilbäder Bengersiel und Carolinensiel-Harlesiel, Dornum mit dem Nordseebad Dornumersiel, der entspannte Badeort Nessmersiel, das romantische Fischerdorf und Nordseeheilbad Neuharlingersiel, Norden/ Norddeich und nicht zuletzt die ostfriesischen Inseln.

In wenigen Autominuten können Sie die Meeresluft genießen und die Weite der Nordsee spüren.

Die Städte Esens, Aurich, Norden, Wittmund, Emden, Leer und Wilhelmshaven sind durch die zentrale Lage der Immobilie schnell erreichbar.

Weiterführende Schulen befinden sich in Esens und Aurich.

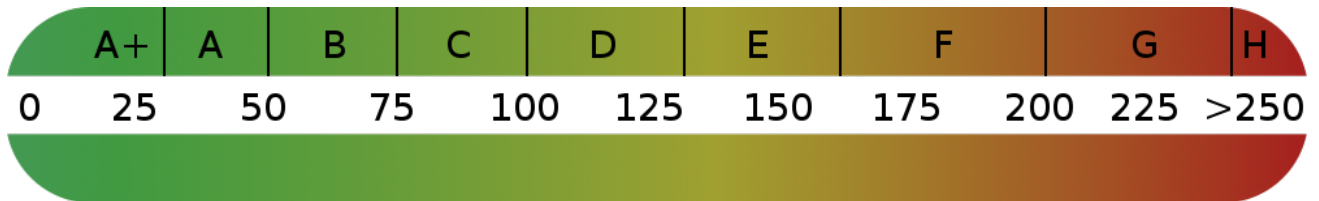
**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Rückansicht



# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Garten



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Loft Galerie



Loft Galerie



# Exposé - Galerie



Loft



Loft Galerie



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Galerie



Galerie



Galerie



# Exposé - Galerie



Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Treppe mit Empore



Empore



# Exposé - Galerie



Empore



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Zimmer



# Exposé - Galerie



Zimmer



Badezimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Terrasse



Sitzecke



# Exposé - Galerie



Garten



Nebengebäude



# Exposé - Galerie



Strasse



Feuerstelle



# Exposé - Galerie



Garten