

# Exposé

## Einfamilienhaus in Großenkneten

**Idyllisch gelegenes EFH in Alleinlage auf ca. 8.000 m<sup>2</sup>  
Waldgrundstück**



Objekt-Nr. OM-313361

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **525.000 €**

26197 Großenkneten  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahmedatum	01.07.2025
Grundstücksfläche	8.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Idyllisch gelegenes freistehendes Einfamilienhaus auf einem ca. 8.000 m<sup>2</sup> Waldgrundstück im Außenbezirk des Naturparks Wildeshauser Geest in Alleinlage - Kaufpreis € 525.000 - provisionsfrei von privat

Makleranfragen sind unerwünscht.

Ein Mietkauf ist nicht möglich.

Baujahr 1978

Teilrenoviert 2010/12

Grundstück 7.907 m<sup>2</sup>

Haus 180 m<sup>2</sup>

Zimmer 7

Bäder 2

Gäste-WC 1

Küche 1

Abstellraum 1

Teilkeller

Terrasse 1 (Süd)

Balkon 1 (West)

Garage 1

Geräteraum 1

Einbauküche im Landhausstil

Edelstahlschornstein (außen) für möglichen Kamin im Wohnzimmer

Rollläden im Erdgeschoss und im Obergeschoss (Schlafzimmer und Büro ohne Rollläden)

Wolf Gas-Brennwert-Heizung 2012

Satellitenanlage 2013

Kleinkläranlage 2013 umgerüstet

Glasfaseranschluss (100 Mbit/s)

Energieverbrauchsausweis

Gültigkeit: 10.06.2023 – 10.06.2033

Idyllisch gelegenes Einfamilienhaus, umgeben von Feldern und Wald im Außenbezirk des Naturparks Wildeshauser Geest in der Gemeinde Großenkneten, Landkreis Oldenburg, in exponierter Alleinlage. Wer Ruhe, Entspannung und Privatsphäre sucht, findet sie hier.

Das Haus hat eine sehr gute und stimmige Raumaufteilung mit großen Fenstern mit Blick in die umliegende Natur. Durch die großen Fenster sind die Räume hell und freundlich. Auch im Obergeschoss sorgen ausreichend Fenster für helle Räumlichkeiten. Das Velux-Fenster zur Südseite ist mit einem solarbetriebenen Außenrollladen ausgestattet.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohnzimmer mit Panoramafenster und Doppelflügeltür ins angrenzende Esszimmer. Esszimmer mit direktem Zugang zur Küche, ein großes Zimmer mit eingebautem Kamin und gemauertem Holzfach sowie einer großen Glasschiebetür mit Zugang zur Terrasse und Garten, ein Bad (aus dem Baujahr) mit 2 Waschbecken, Badewanne und Anschlüssen für Abluft-Trockner und Waschmaschine, ein Gäste-WC (Bj. 2012) und ein großer Flur mit offener Steintreppe, die ins Obergeschoss und den Keller führt.

Im Obergeschoss befinden sich ein großes Schlafzimmer, ein Büro, ein Ankleidezimmer mit Einbauschränken, ein weiteres Zimmer, ein Duschbad mit Waschbecken und WC (aus dem Baujahr) sowie ein Abstellraum. Das Schlafzimmer und das Büro haben Zugang zum Balkon mit Dachüberstand mit West-Ausrichtung. Die Kniestockhöhe beträgt 1 m, sodass entsprechende Möbel an den Wänden mit Dachschräge problemlos gestellt werden können.

Die Terrasse ist transparent überdacht und hat eine Süd-Ausrichtung. Sowohl das Haus als auch das Grundstück bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Verwirklichung eigener Vorstellungen und Wünsche. Der Garten kann aufgrund des fließenden Übergangs in den Wald beliebig vergrößert oder verkleinert werden. Das Haus ist über eine lange Zufahrt (ca. 50 m) zu erreichen. Die Zufahrt gehört zum Grundstück. Weder das Haus noch der Garten sind einsehbar und bieten einen unschätzbaren Wert an Privatsphäre. Das Haus ist völlig in die Natur eingebettet und garantiert ein Höchstmaß an Erholung und Ruhe, was für Naturliebhaber den besonderen Wert dieser Immobilie ausmacht. Die Kombination aus der abgeschiedenen Lage in einem Naturpark und der schnellen Verfügbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht das Objekt außergewöhnlich und sehr selten.

Im angrenzenden Nebengebäude befinden sich eine Garage mit 2 Fenstern und ein Geräteraum mit Waschbecken und Fenster. Durch den breiten Dachüberstand des Nebengebäudes ist das Haus durch die zweite seitliche Eingangstür auch bei schlechter Witterung trockenen Fußes von der Garage und vom Geräteraum erreichbar. Der Geräteraum ist zusätzlich von der Terrasse zugänglich, um das Unterbringen der Gartenmöbel oder der Gartengeräte zu vereinfachen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die exponierte Alleinlage schließt die Einrichtungen des täglichen Bedarfs im näheren Umkreis dennoch ein. Dort befinden sich Supermärkte, Bäcker, Gastronomie und Tankstellen sowie Vereine, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken ebenso wie Bahnhöfe in Ahlhorn, Großenkneten und Wildeshausen. Des Weiteren bestehen Anbindungen an die Autobahnen A1 (ca. 5 km), A29 (ca. 7 km) sowie B213.

Umliegende Ortschaften/Städte sind in folgender Entfernung erreichbar: Ahlhorn (ca. 4,5 km), Großenkneten (ca. 8 km), Wildeshausen (ca. 10 km), Oldenburg (ca. 35 km), Bremen (ca. 50 km).

In der näheren Umgebung befinden sich wunderschöne Ausflugsmöglichkeiten inmitten der Natur sowie Ausflugslokale. Hier verlaufen zahlreiche Rad- und Wanderwege durch Felder, Wiesen und Wälder ebenso diverse Naherholungsgebiete wie z. B. die Ahlhorner Fischteiche.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Blick aus dem Esszimmer



# Exposé - Galerie



Blick aus dem Esszimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Blick aus der Küche



# Exposé - Galerie



Flur EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Zimmer mit Zugang zur Terrasse



# Exposé - Galerie



Zimmer mit Zugang zur Terrasse



Terrasse



# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

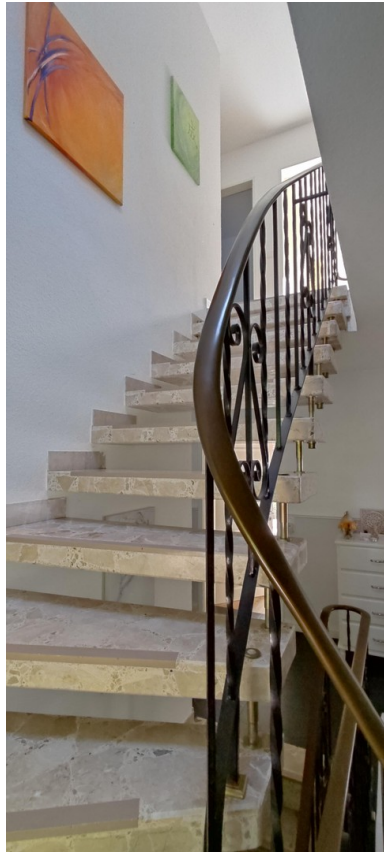


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Flur OG

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Ankleidezimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Bad OG



# Exposé - Galerie



Blick aus dem Bad OG



Hof Richtung Straße



# Exposé - Galerie



Auffahrt Richtung Straße



Auffahrt Richtung Straße



# Exposé - Galerie



Auffahrt Richtung Haus





# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Garten Richtung Süden



# Exposé - Galerie



Garten im Westen Richtung Nord



Straße vor dem Haus West



# Exposé - Galerie



Straße vor dem Haus Ost



Ansicht von der Auffahrt Osten

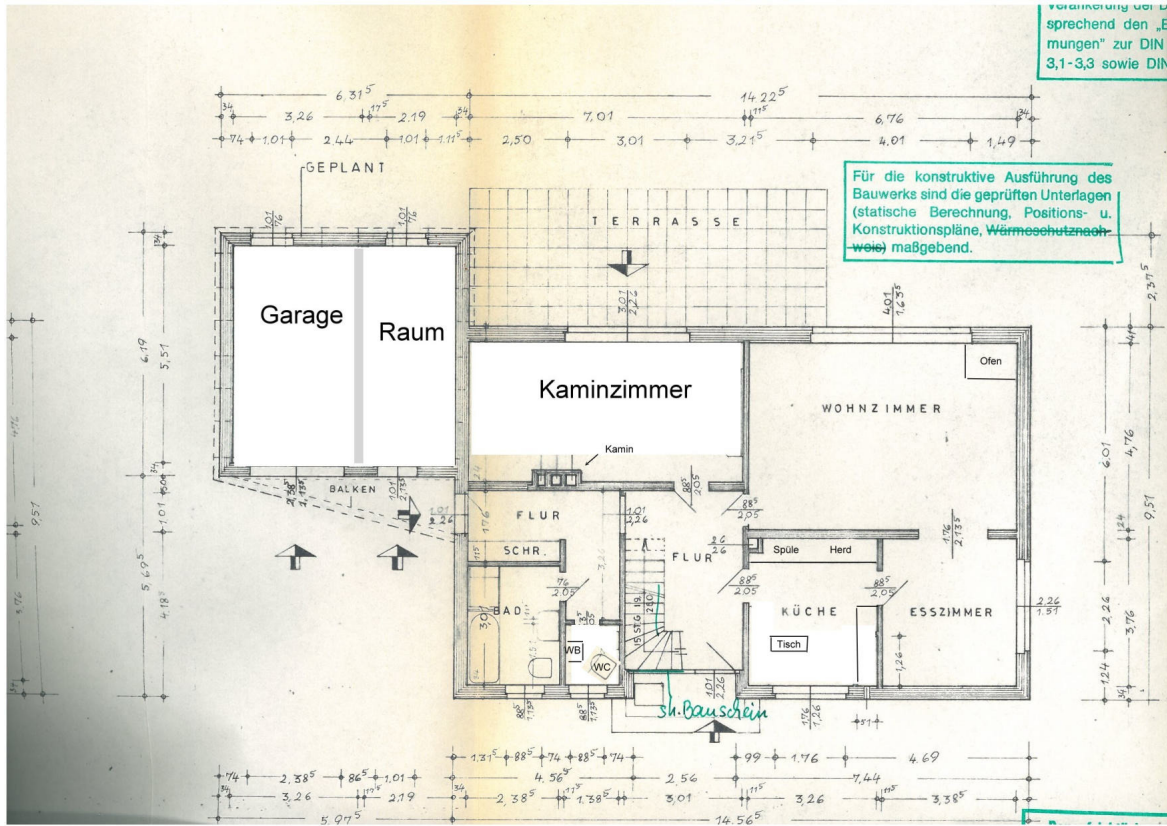


# Exposé - Galerie



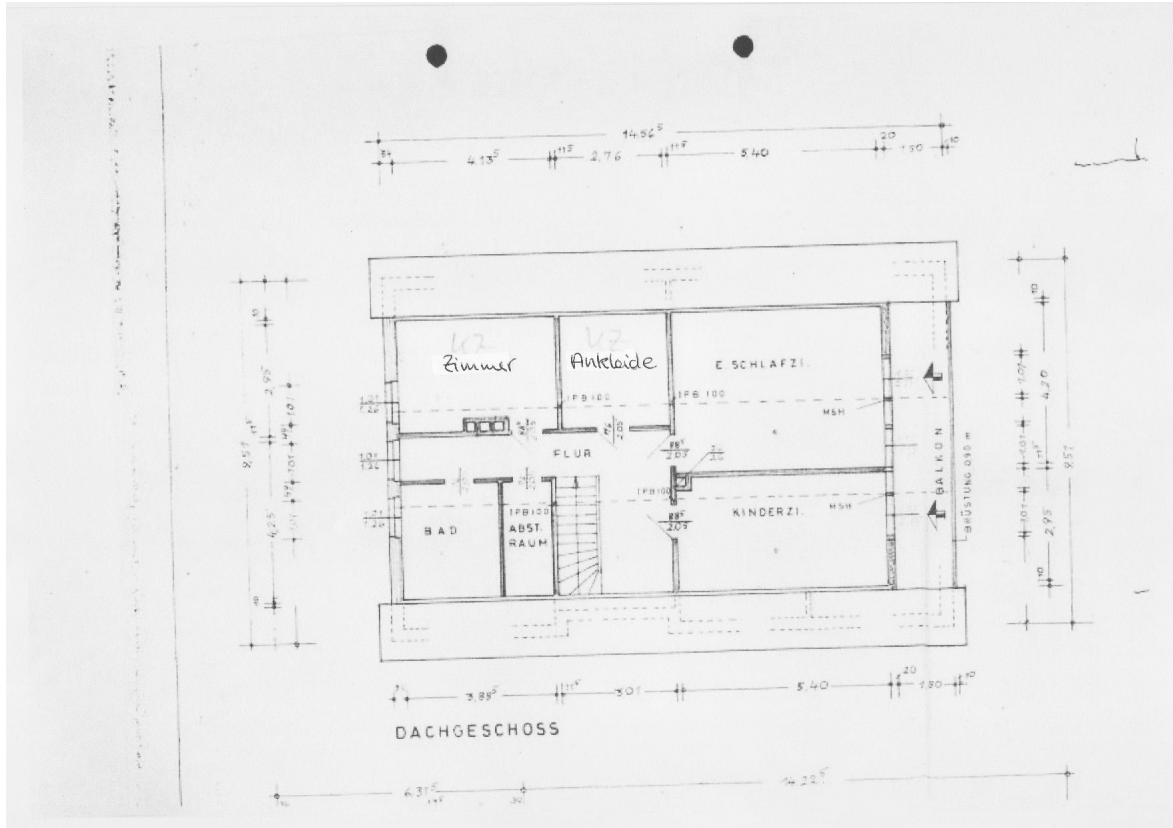


# Exposé - Grundrisse



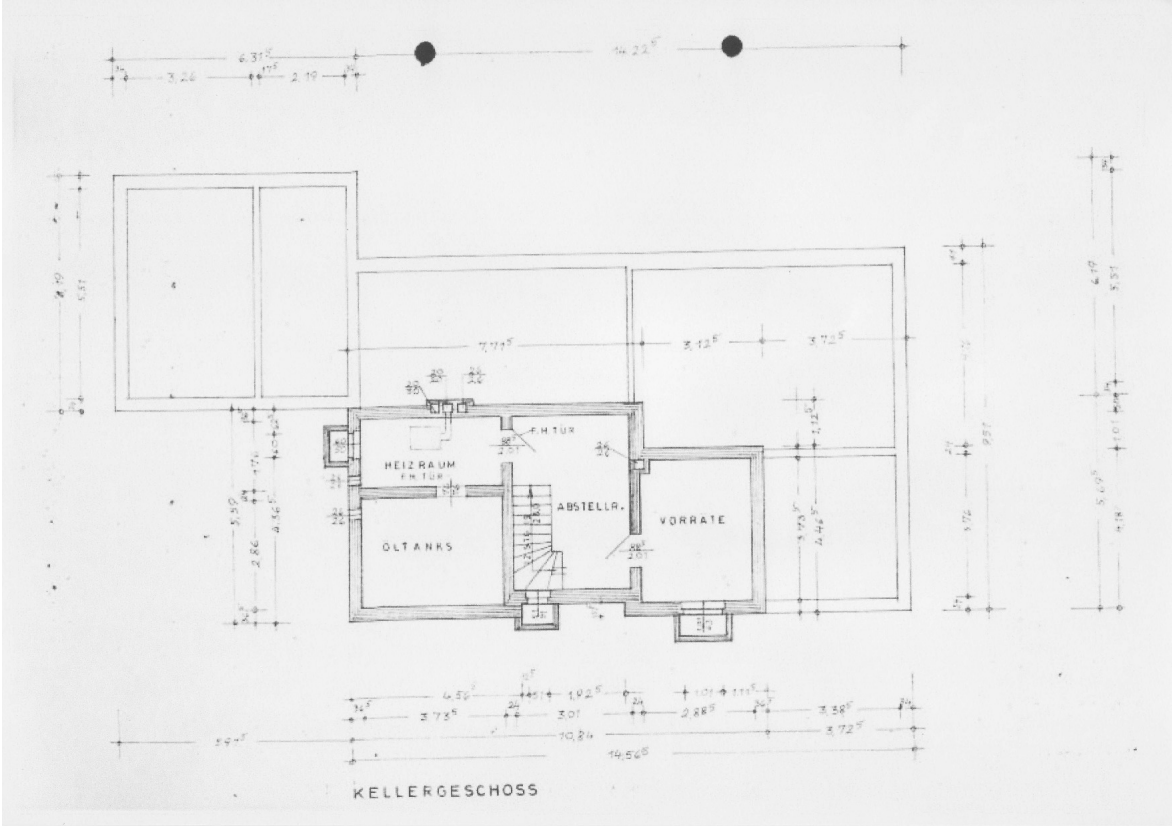


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



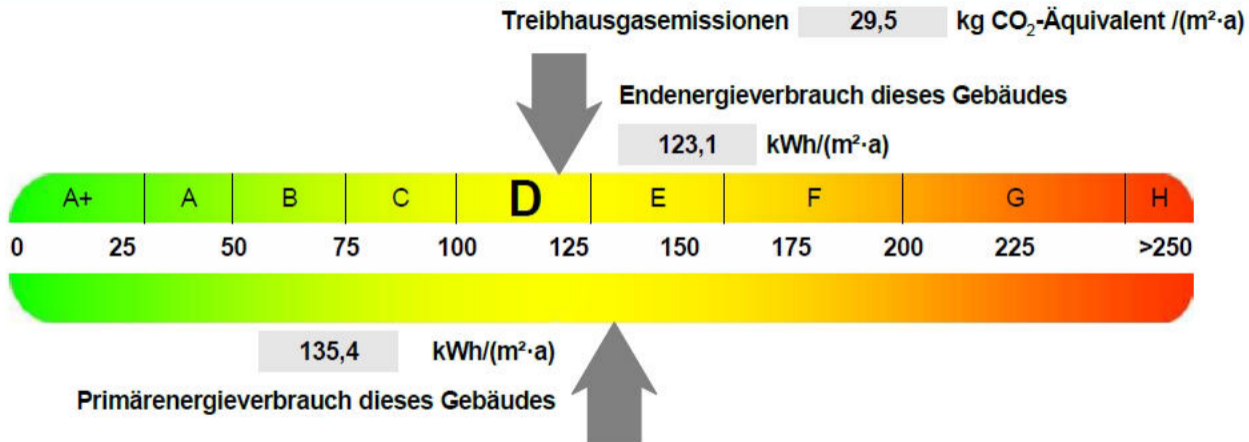


# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

123,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)