

# Exposé

## Villa in Osterholz-Scharmbeck Traumhafte Stadtvilla OHZ bei Bremen



Objekt-Nr. OM-319054

**Villa**

Verkauf: **670.500 €**

27711 Osterholz-Scharmbeck  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1999	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	847,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem seltenen Juwel !

Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit einer sehr ansprechenden Grundrissgestaltung auf einem parkähnlich angelegten Grundstück in Osterholz-Scharmbeck Zentrum.

Exklusive Stadtvilla mit repräsentativem Entree und hochwertiger Ausstattung wie 42 qm großem Wohn-/Esszimmer mit Kamin, Fußbodenheizung, großen Fliesen, Marmortreppe, fünf weiteren Zimmern (davon ein Masterbedroom mit Bad-en-suite inkl. Eckwanne und Dusche), zwei weitere Bäder, ruhig gelegen, traumhafter Garten mit Koi-Teich in Parkatmosphäre zu verkaufen.

Die neuwertige Stadtvilla wurde 1999/2000 in Massivbauweise errichtet. Das Massivhaus steht für höchsten Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und Wertbeständigkeit. Das Haus ist gedämmt und von außen mit sehr schönem, weißem Kalksandstein verblendet.

Das Erdgeschoß empfängt Sie mit einem repräsentativem Entree, integrierter Garderobe, einem Gäste-Bad inklusive Dusche sowie einem Masterbedroom mit Bad-en-suite (inkl. Eckwanne und Dusche) und einem weiterem Zimmer (nutzbar als Kinder-, Gästezimmer oder Büro), 42 qm großem Wohn-Esszimmer mit Kamin, Küche, Hauswirtschaftsraum und Abstellraum. Diese Etage hat Fußbodenheizung und ist mit großen Fliesen ausgestattet.

Über die Marmortreppe erreicht man das Obergeschoß mit drei Zimmern, einem Bad sowie einem weiteren Hauswirtschaftsraum. Alle Räume haben Tageslichtfenster.

Die neben dem Haus angeordneten zwei Garagen erreichen Sie über eine stufenlose, straßenseitige Zufahrt mit fernbedienbarem Tor. Auch ist ein zusätzlich Lagerraum für das Kaminholz vorhanden.

In dem angelegten und gepflegten Garten voller blühender Pflanzen finden Sie neben einem Koi-Teich vier gepflasterte Terrassen in West-/Süd- und Ostausrichtung, so daß Sie zu jeder Tageszeit die Sonne im Freien genießen können.

Hoher Wohnkomfort, ein großes Raumangebot mit entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten, die an den jeweiligen Lifestyle angepaßt werden können, gepaart mit dieser attraktiven, ruhigen Lage ist selten zu finden.

## Ausstattung

- Parkähnlich angelegtes Grundstück
- Lichtdurchflutetes Architektenhaus
- Repräsentatives Entree
- Hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung
- Wohn-/Esszimmer mit Kamin
- Fünf Schlafzimmer
- Zwei Hauswirtschaftsräume und zusätzliche Abstellräume
- Drei Bäder
- Marmortreppe
- Integrierte Garderobe
- Zwei Garagen mit stufenloser, straßenseitiger Zufahrt mit fernbedienbarem Tor
- Vier gepflasterte Terrassen in West-/Süd- und Ostausrichtung
- Traumhaft angelegter, gepflegter Garten voller blühender Pflanzen mit Koi-Teich

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Dies ist ein Privatverkauf im Bieterverfahren, daher fallen keine Maklergebühren an. Der Mindestpreis beträgt 670.500 Euro. Dies ist kein Notverkauf! Bitte aus Zeitgründen nur ernst gemeinte Gebote. Für den Besichtigungstermin, das gesamte Procedere und weitere Fragen können Sie sich mit uns gerne in Verbindung setzen. Gebotsabgaben werden nur mit Finanzierungsbestätigung berücksichtigt. Die exklusive Villa steht frühestens ab Februar 2025 oder später nach Vereinbarung zur Verfügung, ist nicht vermietet, kann selbst oder auch als Anlage genutzt werden.

## Lage

Das Objekt befindet sich in sehr guter Stadtlage von Osterholz-Scharmbeck, im Grünen, ruhig, zentral (Nähe Krankenhaus).

Osterholz-Scharmbeck profitiert zudem von der schnellen Anbindung an Bremen. Mit dem Regionalexpress erreicht man ohne Zwischenstop in 13 Minuten den Bremer Hauptbahnhof (kostenloses P&R in OHZ). Ausflugsziele wie das Teufelsmoor, Tietjens Hütte oder Gut Sandbeck sind in wenigen Minuten mit dem Rad erreichbar.

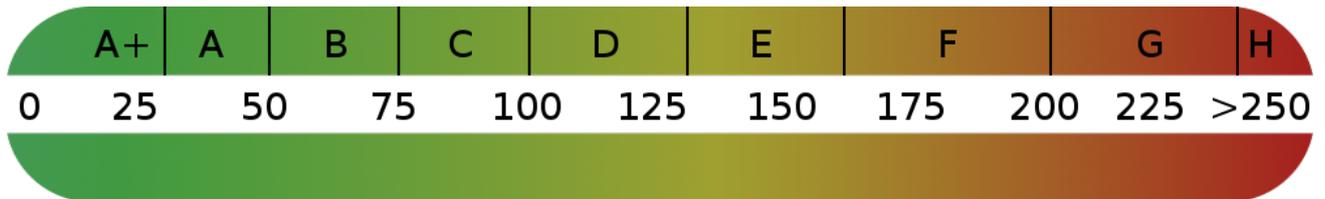
Die phantastischen Blickachsen vom Haus in den nicht einsehbaren Garten mit ihren changierenden Farben, die ruhige Lage, der hohe Freizeitwert der Region und die sehr gute Erreichbarkeit zur Stadt Bremen machen das Leben hier so unvergleichlich.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Gartentraum

# Exposé - Galerie



Gartenblick mit Koi-Teich



Eingang von Straße

# Exposé - Galerie



Entrée Richtung Eingang



Entrée Richtung Wohnbereich



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Kamin im Wohnbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Terrasse vor Wohnbereich



Masterbedroom

# Exposé - Galerie



Bad-en-suite vom Masterbedroom



Terrasse vor Masterbedroom

# Exposé - Galerie



Terrasse vor Masterbedroom



Außeneingang Masterbedroom

# Exposé - Galerie



Schlaf-/Gästezimmer im EG



Gästebad EG (linke Hälfte)



Gästebad EG (rechte Hälfte)

# Exposé - Galerie



Küche



Terrasse vor Küche

# Exposé - Galerie



Blick in Garten 1



Blick in Garten 2

# Exposé - Galerie



Teich mit Kois



Blick in Garten 3



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Treppenabgang



1. Schlafzimmer im OG

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer im OG



Duschbad im OG

# Exposé - Galerie



Straßenfront



Straßenfront im Winter

# Exposé - Galerie



Eingang von links



Eingang von rechts

# Exposé - Galerie



Eingang seitlich



Blick vom Garten 1

# Exposé - Galerie



Blick vom Garten 2



Blick vom Garten 3

# Exposé - Galerie



Blick vom Garten 4



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Blick vom Garten



Terrasse vor Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Teich



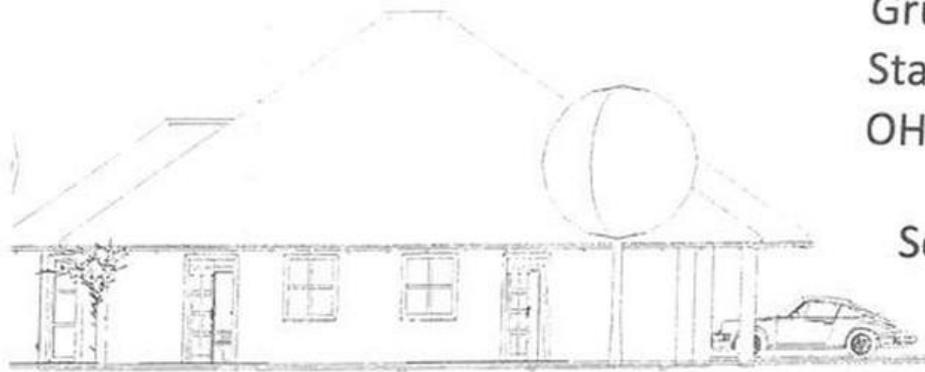
Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



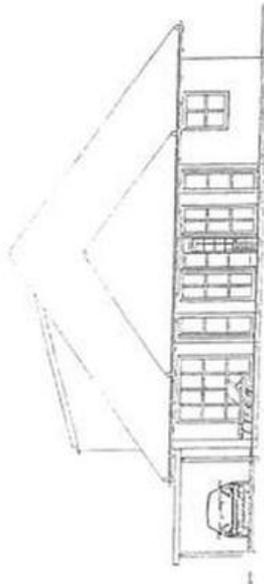
Gartensicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss  
Stadtvilla  
OHZ

Seite 1-3



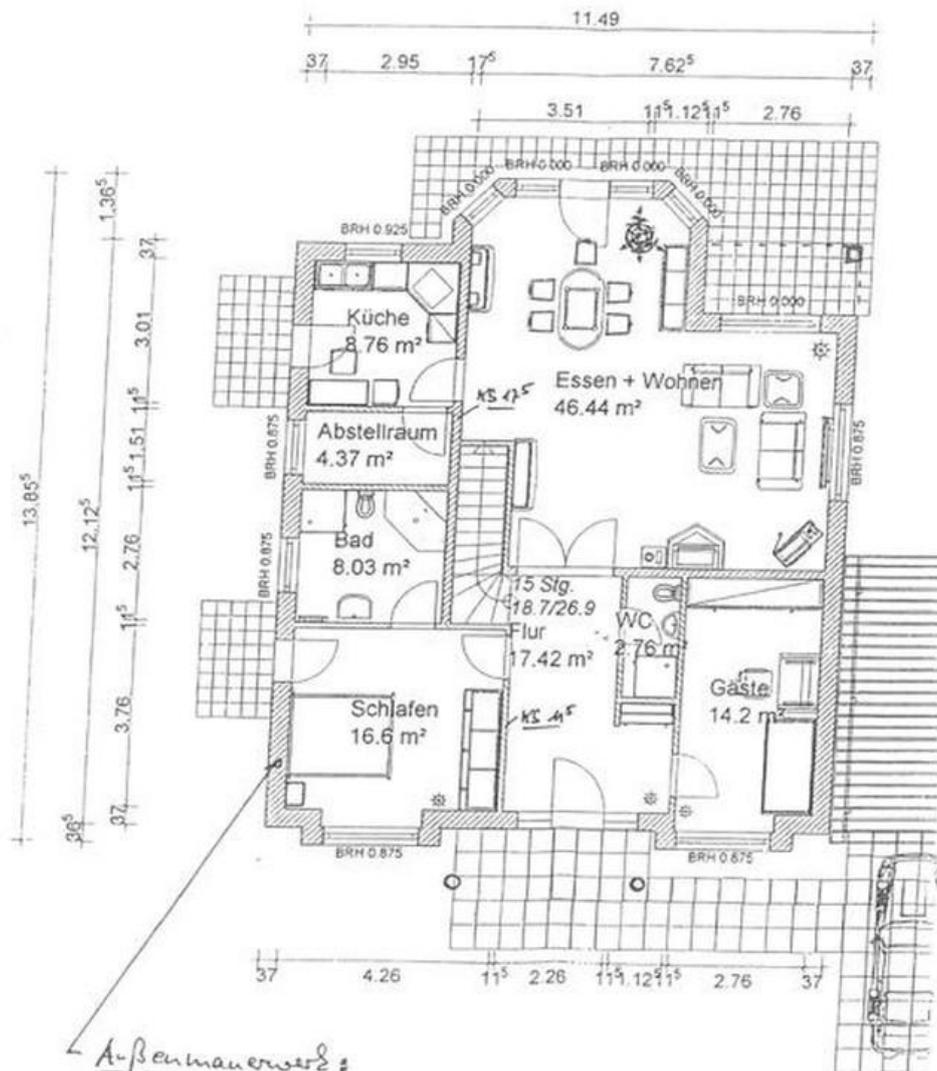
Grundriss  
Stadtvilla  
OHZ

Seite 1-3



# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoß

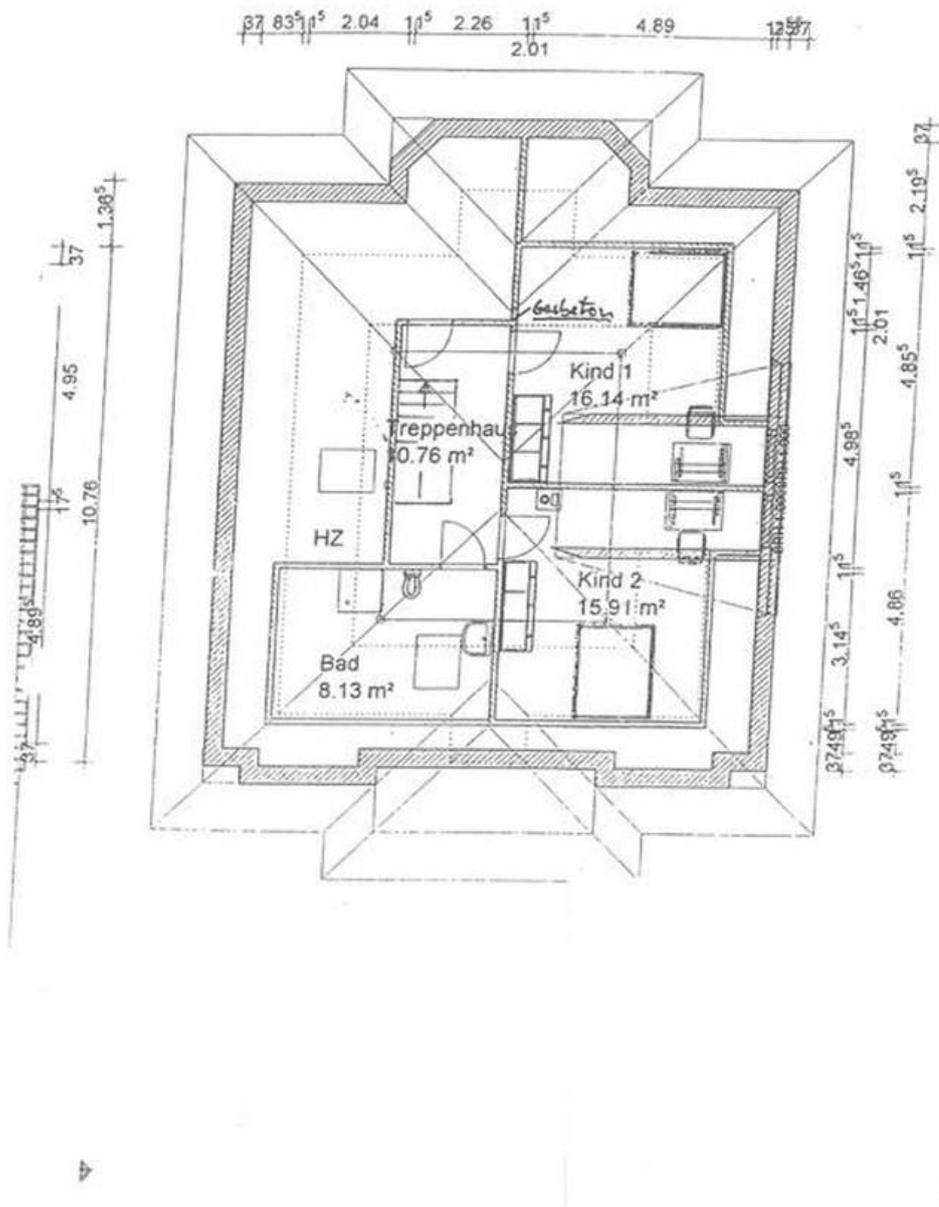


### Außenmauerwerk:

- Verblender
- Holzschiicht
- Dämmung, 4 cm
- Gasbeton, 24 cm

# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoß:



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

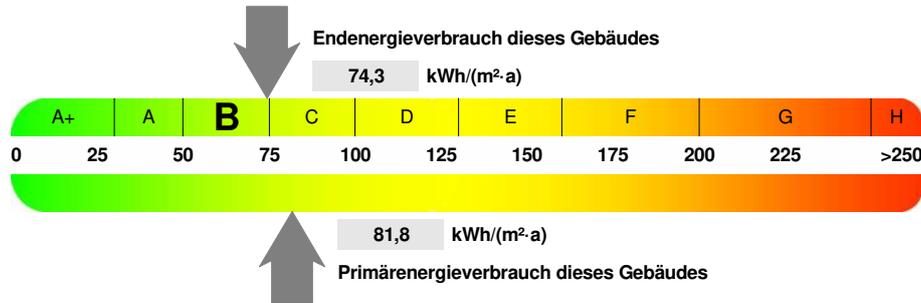
Registriernummer:

NI-2024-005380205

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 17,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>-a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

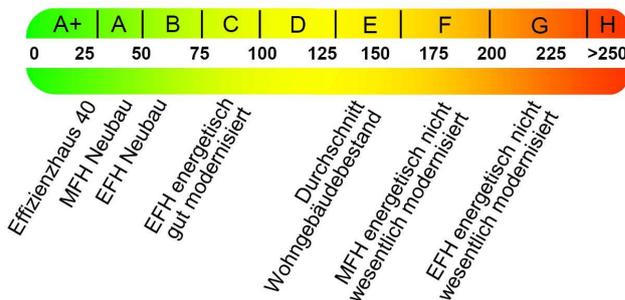
74,3 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
12.08.2020	31.08.2023	Erdgas LL	1,10	45175	13407	31767	1,15

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus