

Exposé

Villa in Rastede

**Innovativ und Energieeffizient: Stadtvilla mit Erdwärme
für eine Habeck-sichere Zukunft**



Objekt-Nr. OM-319828

Villa

Verkauf: **739.000 €**

Ansprechpartner:
Marco Eilers

26180 Rastede
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	660,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	182,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	36,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive, moderne Stadtvilla mit höchstem Wohnkomfort

Diese stilvolle Stadtvilla, gelegen in einer Spielstraße, beeindruckt durch großzügige, lichtdurchflutete Räume, eine erstklassige Ausstattung und herausragende Energieeffizienz dank Erdwärme (A+). Der durchdachte Grundriss bietet viel Raum zum Leben und Wohlfühlen und schafft eine besonders hohe Lebensqualität.

Die umweltfreundliche Beheizung erfolgt über Erdwärme und sorgt gemeinsam mit der Fußbodenheizung, die in allen Räumen individuell über Raumthermostate gesteuert werden kann, für ein angenehmes Raumklima. Eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung unterstützt die Energieeffizienz und sorgt stets für frische Luft. Die extra großen Fenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden bieten hervorragende Wärmedämmung und optimalen Sonnenschutz.

Das gesamte Haus ist an das schnelle Glasfasernetz angeschlossen, und jeder Wohnraum verfügt über mindestens einen LAN-Anschluss und mehr Steckdosen als der übliche Standard. Für zusätzlichen Komfort stehen zwei Waschmaschinenanschlüsse in den jeweiligen Etagen zur Verfügung.

Der Eingangsbereich und Flur sind mit edlen großformatigen Fliesen gestaltet, während hochwertiges Vinyl-Langdielenparkett in Wohn- und Essbereich sowie im Schlafzimmer eine warme Atmosphäre schafft. Im Obergeschoss sorgt einheitlicher, moderner Laminatbelag für eine stilvolle Optik. Eine Deckenhöhe von 2,75 m verstärkt das Gefühl von Großzügigkeit und Offenheit.

Im Wohnzimmer verbindet eine elegante, edle Doppelflügeltür den Raum mit dem Flur und verleiht den Wohnbereichen einen exklusiven Charakter.

Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohnbereich mit einer hochwertigen Nolte-Küche, die mit einer Kochinsel und einer eleganten Bartheke ausgestattet ist. Markengeräte und eine leistungsstarke Bärbel-Dunstabzugshaube bieten höchsten Komfort und Funktionalität. Ein großer Gefrierschrank ist ebenfalls integriert. Die Terrasse, die mit hochwertiger Schiebetür direkt an den Wohnbereich anschließt, lädt zum Entspannen und zu geselligen Stunden im Freien ein.

Im Außenbereich erwarten Sie insgesamt zwei großzügige Terrassen, die perfekt auf den Tagesverlauf abgestimmt sind: Eine weitläufige Hauptterrasse, die die ersten Sonnenstrahlen des Tages einfängt, und eine zweite Terrasse, die in der Nachmittagssonne erstrahlt – ideal für entspannte Stunden zu jeder Tageszeit.

Die Immobilie bietet zudem zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer: im Erdgeschoss ein stilvolles Bad mit ebenerdiger Dusche sowie im Obergeschoss ein großzügiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und einer außergewöhnlich großen Badewanne für höchsten Komfort.

Für Ihre Fahrzeuge stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung, und eine bereits installierte Wallbox ermöglicht das komfortable Laden von Elektroautos zu Hause.

Diese Stadtvilla vereint höchsten Wohnkomfort mit moderner Technologie und Energieeffizienz – ein perfekter Rückzugsort mit allen Annehmlichkeiten für ein stilvolles und zeitgemäßes Leben.

Ausstattung

- Energieeffizienz: A+, umweltfreundliche und kostengünstige Beheizung durch Erdwärme
- Heizung: Fußbodenheizung in allen Räumen, individuell steuerbar per Raumthermostat
- Lüftungsanlage: Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fenster: Extra große Fenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden
- Internet & Anschlüsse: Glasfaseranschluss, LAN-Anschlüsse in allen Wohnräumen,

zusätzliche Steckdosen über dem Standard

- Großformatige Fliesen im Eingangsbereich und Flur
- Küche: Nolte-Küche mit Kochinsel, Bartheke, Markengeräten, Bärbel-Dunstabzugshaube und großem Gefrierschrank
- Erdgeschoss: Bad mit ebenerdiger Dusche
- Obergeschoss: Bad mit ebenerdiger Dusche und außergewöhnlich großer Badewanne
- Wohnzimmer: Elegante Doppelflügeltür zum Flur, direkter Zugang zur Terrasse
- Terrasse für Morgensonne
- Terrasse für Nachmittagssonne
- Stellplätze: Ausreichend Stellplätze für mehrere Fahrzeuge
- Wallbox: Installierte Wallbox zum Laden von Elektroautos

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die exklusive Stadtvilla befindet sich in 26180 Rastede, einem begehrten Wohnort in Niedersachsen, der eine perfekte Balance zwischen Natur und urbanem Leben bietet. Das Haus liegt in einer Spielstraße in direkter Nähe zum Schlosspark Rastede, der fußläufig schnell erreichbar ist. Der Schlosspark lädt zu entspannenden Spaziergängen und Erholung im Grünen ein und bietet eine ruhige, idyllische Atmosphäre.

Zudem ist die Ortsmitte von Rastede ebenfalls schnell erreichbar, sodass alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe sind. Die hervorragende Lage bietet somit sowohl die Ruhe und Natur des Parks als auch die Nähe zu sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet: Die Autobahn A29 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung sowohl nach Oldenburg als auch Richtung Bremen und Wilhelmshaven. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, was das Pendeln und den Zugang zu weiteren Städten einfach und bequem macht.

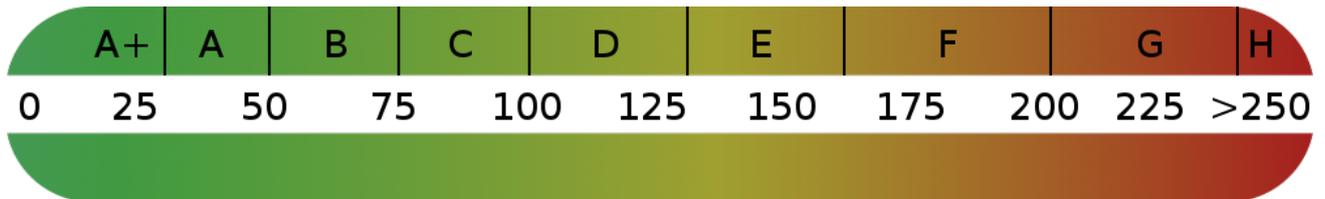
In Rastede genießen Sie eine hohe Lebensqualität, umgeben von Natur und dennoch mit bester Anbindung an städtische Infrastrukturen. Das Zusammenspiel aus Ruhe und guter Erreichbarkeit der Ortsmitte macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler gleichermaßen.

Infrastruktur:

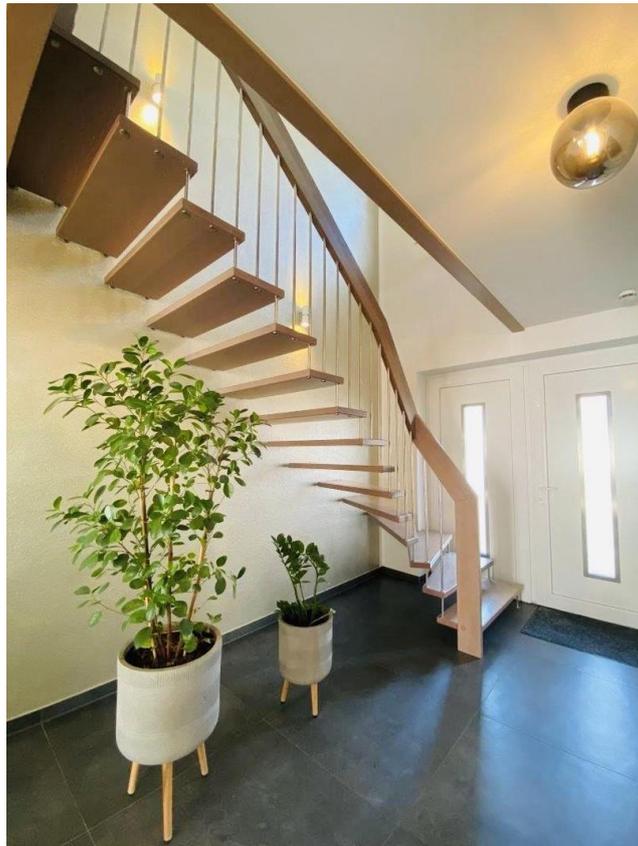
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Büro oder Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Großzügiges Bad OG



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Büro oder Kinderzimmer OG



Hinteransicht

Exposé - Galerie



Terrassenbereich



Seitenterrasse