

Exposé

Erdgeschosswohnung in Oldenburg

Charmante Erdgeschosswohnung mit großem Garten - Innenstadtnahe Wohnidylle in Oldenburg



Objekt-Nr. OM-325089

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **285.000 €**

26129 Oldenburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	467,28 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1997 bietet eine einzigartige Kombination aus urbanem Wohnen und naturnahem Ambiente. Mit einer Wohnfläche von ca. 80m² und einem großzügigen Garten lädt sie sowohl zum Entspannen als auch zum stilvollen Wohnen ein.

Das Haus besteht aus nur sechs Parteien, die allesamt von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Dies schafft eine angenehme, harmonische Nachbarschaft. Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre zentrale Lage in Oldenburg, sondern auch durch zahlreiche Modernisierungen und eine hochwertige Ausstattung.

Highlights der Wohnung:

- **Baujahr:** 1997 – Solider Bau mit zeitgemäßer Architektur.
- **Außenfassade:** Im Jahr 2022 komplett neu gestrichen, was den Gesamteindruck des Hauses aufwertet und für eine gepflegte Optik sorgt.
- **Innenausstattung:** 2023 wurden das Badezimmer vollständig saniert sowie Flur und Abstellraum neu gefliest, was der Wohnung einen modernen und frischen Charakter verleiht.
- **Großer Garten:** Der private Garten ist ein echtes Highlight – eine grüne Oase, die direkt von der Wohnung zugänglich ist und viel Platz für Freizeitaktivitäten oder gemütliche Stunden bietet.
- **Carportstellplatz:** Ein eigener Carportstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet zusätzlichen Komfort.

Das Raumangebot:

Die Wohnung ist hervorragend geschnitten und bietet:

- Einen großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten.
- Eine einladende Küche mit ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke.
- Ein modernes Badezimmer, das im Zuge der Sanierung 2023 in stilvollem Design erstrahlt.
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind.
- Einen praktischen Abstellraum, der 2023 ebenfalls neu gefliest wurde, und zusätzliche Staumöglichkeiten bietet.
- Einen Flur, der nicht nur modern gestaltet, sondern auch optimal genutzt werden kann.

Ausstattung

Diese Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine moderne und gepflegte Ausstattung:

- **Neu saniertes Badezimmer (2023):** Mit stilvollem Design und hochwertigen Materialien gestaltet.
- **Neuer Bodenbelag:** Flur und Abstellraum wurden ebenfalls 2023 mit neuen Fliesen versehen, die für ein modernes und einheitliches Wohngefühl sorgen.
- **Komplett erneuerte Außenfassade (2022):** Frischer Anstrich, der das Gebäude optisch aufwertet und pflegt.
- **Großer Garten:** Perfekt für Gartenliebhaber, mit direktem Zugang vom Wohnbereich.
- **Eigener Carportstellplatz:** Praktisch und im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung ist in einem bezugsfertigen Zustand und bietet eine zeitgemäße Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche

Lage

Diese charmante Erdgeschosswohnung besticht nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre hervorragende Lage. Sie befindet sich in einem der beliebtesten Stadtteile von Oldenburg, der eine ideale Mischung aus zentraler Lage und Nähe zur Natur bietet.

- Innenstadtnähe:** Mit dem Fahrrad erreichen Sie die Oldenburger Innenstadt in nur ca. 7 Minuten. Hier erwarten Sie eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten.
- Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die nächste Bushaltestelle ist nur 2 Minuten entfernt und bietet Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.
- Grüne Umgebung:** In nur 5 Minuten erreichen Sie zu Fuß die idyllische Dobbenwiese. Dieser beliebte Grünbereich lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Momenten in der Natur ein.
- Umfassende Infrastruktur:** Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, befindet sich in unmittelbarer Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Schulen sind schnell und bequem erreichbar.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend, die durch eine harmonische Nachbarschaft und kurze Wege überzeugt. Diese Lage eignet sich perfekt für alle, die die Vorzüge des städtischen Lebens genießen möchten, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	80,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



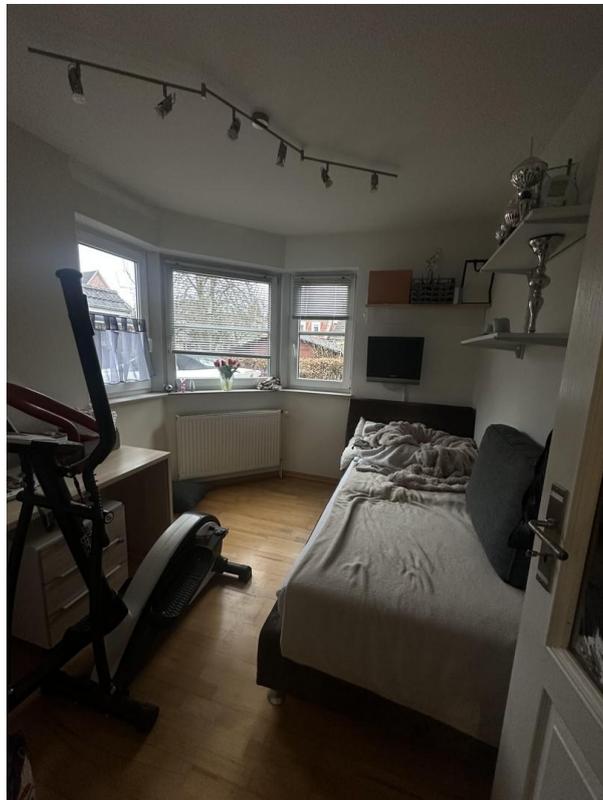
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



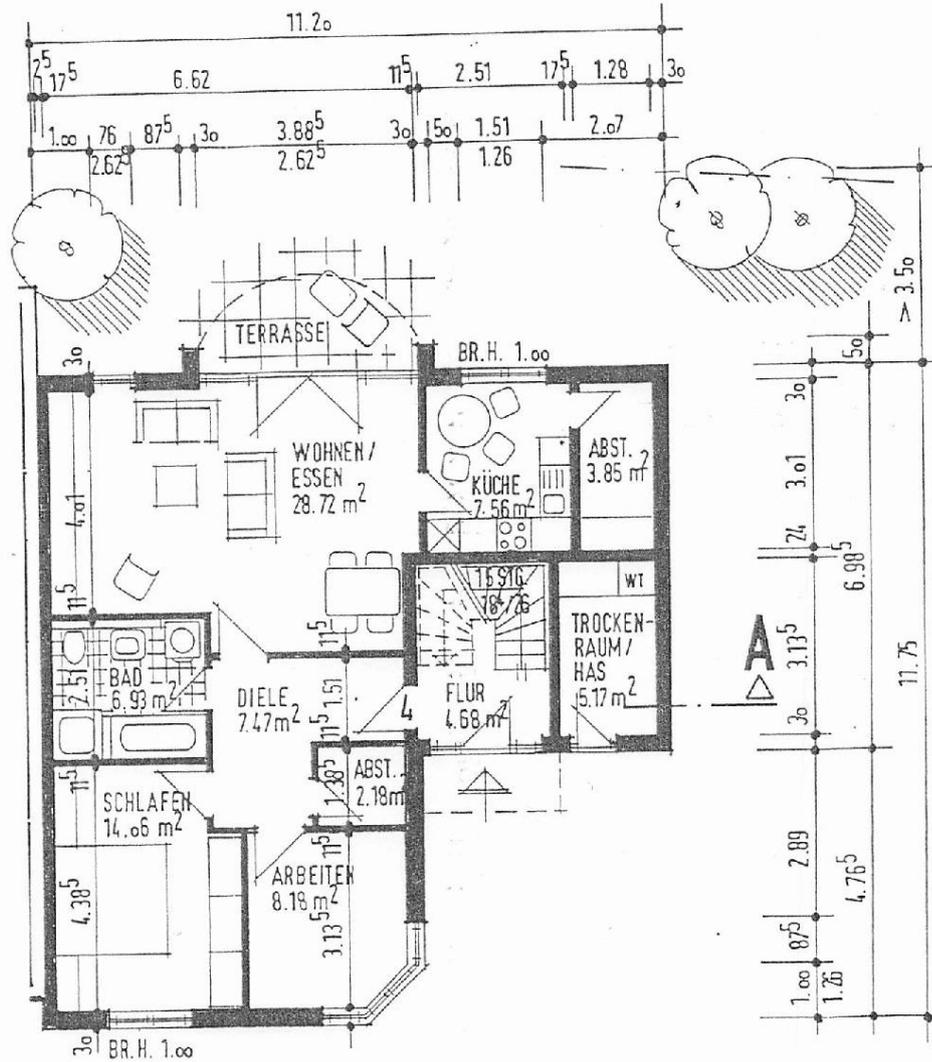
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS