

Exposé

Einfamilienhaus in Oldenburg

Schöne Stadtvilla



Objekt-Nr. **OM-327491**

Einfamilienhaus

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:
Kirsten

26135 Oldenburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	338,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nicht oft bietet der Immobilienmarkt in Oldenburg ein solch schönes und geschmackvolles Einfamilienhaus an. Hervorzuheben sind die sehr durchdachten offenen Grundrisse, die hochwertige Ausstattung und die hervorragenden Energiewerte dieses Objektes. Es bietet sowohl der jungen Familie als auch dem älteren Paar einen besonderen Wohnwert, in einer grünen und zentrumsnahen Umgebung.

Sämtliche Räume sind durch die teilweise bodentiefen Fenster lichtdurchflutet und die Gestaltung des Hauses stellt sich als äußerst freundlich und elegant da. Durch die optimalen

Grundrisse und die damit gestalteten Wohnräume, ist es nahezu möglich jegliches Mobiliar zu stellen bzw. das Wohnkonzept anzupassen. Im Obergeschoss fallen keine Dachschrägen an, durch die optimierte Bauplanung bieten sich daher flexible Stellmöglichkeiten auf der gesamter Grundfläche.

Ausstattung

Folgende Merkmale zeichnen die hochwertige Bauweise und Ausstattung dieses besonderen Hauses aus:

Einfamilienhaus zweigeschossig

Baujahr 2015 (KFW 70)

Wärmeverbundsystem im Bosse-Putz- Stil

Gartenhäuschen

Zugang über Seitentür von Stellplätze

Dachboden zum Abstellen

3-4 Zimmer

Kaltwintergarten / Terrasse / angelegter pflegeleichter Garten

2 Bäder mit bodenebener Dusche und Fenster (+ im OG eine freistehende Wanne)

offene Stahl/Holztreppe

kleiner Balkon

Kaminofen mit Hitzeprüfer

Küche von Nolte

Fußbodenheizung

Parkett

Höhere Fenster(dreifach verglast), mit Plissee

Dezentrale Belüftungsanlage

Gasheizung Verbrauch ~6700 KWh/Jahr (jederzeit austauschbar durch eine WP, Haus ,ready')

Warmwassersolarunterstützung (200 Liter) 3 Solar- Module

Seit 3/2024 Photovoltaik- Anlage ~7KW, Batteriespeicher 5KW, Backupbox bei Stromausfall, Einspeisung des übers. Stroms zu 8 Cent bei der EWE

NK aktuell (Strom, Gas, Wasser) ca. 120€/Monat

Wallboxvorbereitung

SmartHome -Verkabelung in den Wänden

LAN- Netzverteiler

SAT-Anlage 4LND

Aktuell gültiger Baubescheid zum kompletten Dachstudioausbau, zusätzliche > 50m² Nutzfläche (kein Vollgeschoß), weitere Anbaumöglichkeiten nach Westen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das Haus befindet sich in einer 30-ziger Zone/Spielstraße- verkehrsberuhigten Straße mit sehr netter Nachbarschaft. (1,5 KM Luftlinie zum Schlossplatz)

Das Grundstück selbst ist als Eckgrundstück dargestellt und hat im Sommer sowie Winter max. Sonne/Helligkeit, nicht verbaubar.

Der Stadtteil Osternburg in Oldenburg bietet neben der guten Infrastruktur auch ein großes Angebot und Freizeitmöglichkeiten. Sämtliche Schulen und entsprechende Kindergärten sind in der unmittelbaren Nähe. Ärztliche Versorgung und eine gute Verkehrsanbindung sind ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke etc. sind fußläufig im Umfeld zu erreichen.

Wir freuen uns über Ihren Kontakt und Interesse an diesem Einfamilienhaus. Es gilt; nur noch einziehen und wohl fühlen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



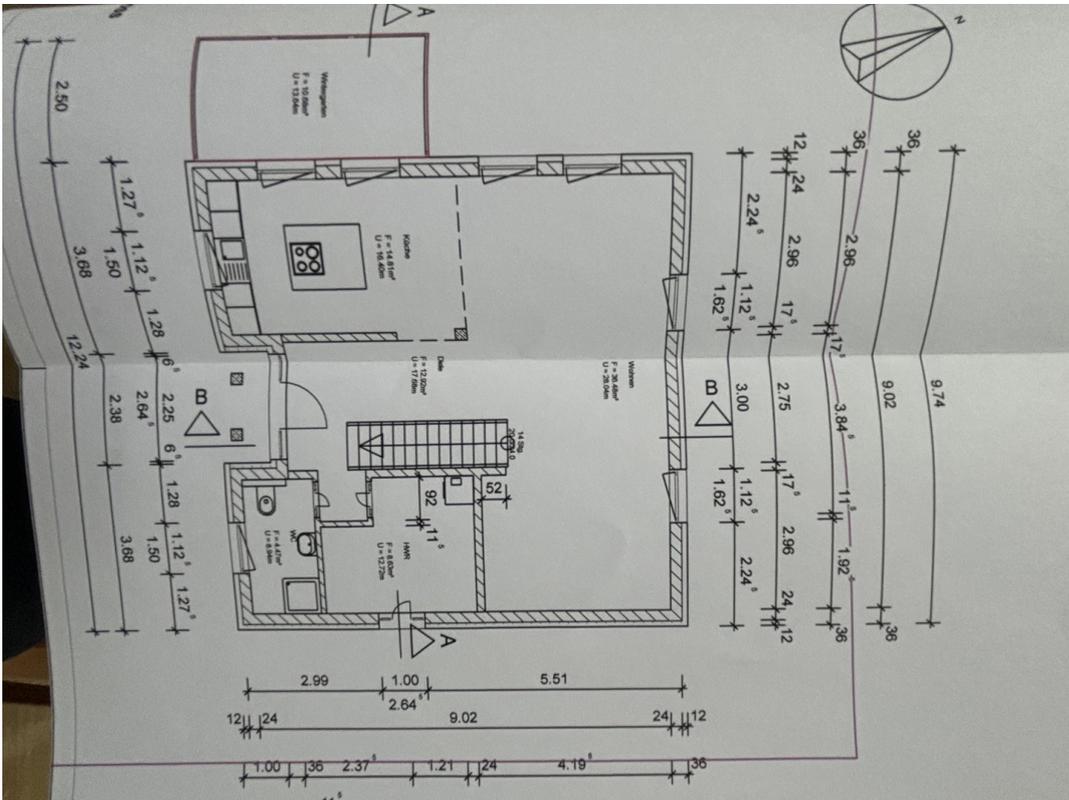
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

