

VERKAUFT - Liebevoll saniertes Einfamilienhaus mit Wintergarten, Sauna und Gartenteich



Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000,- €
Käufercourtage	Die Provision beträgt 5,95% inkl. 19% MwSt. vom beurk. Kaufpreis. , inkl. MwSt.

Größe & Zustand

Wohnfläche	165 m ²
Grundstücksfläche	425 m ²
Zimmer	6
Zustand	gepflegt
Baujahr	1974

Energiepass

Energiepass Art	Verbrauch
Gültig bis	01.08.2027
Energieverbrauchskennwert	79,00kWh/m ² a
Mitwarmwasser	Nein

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
-----	------------------------

Küche	Einbauküche
Boden	Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja

Objektbeschreibung

Sie und Ihre Familie sind auf der Suche nach einem großen, gemütlichen Einfamilienhaus, welches nicht direkt an einer Hauptstraße liegt und Ihnen genügend Platz bietet um Ihre eigenen Vorstellungen vom Wohnen zu verwirklichen? Dieses schöne Objekt bietet Ihnen all diese Möglichkeiten und noch viel Mehr!

Ursprünglich wurde die Immobilie 1974 erbaut und im Laufe der letzten vier Jahrzehnte laufend erweitert, modernisiert und renoviert. Bei den Arbeiten wurde nicht nur auf die Wertigkeit, sondern auch auf eine zeitgemäße Ausstattung geachtet. Ein gemütlicher Wintergarten, eine Fahrradgarage und ein schöner Gartenteich runden dieses tolle Angebot ab.

Insgesamt verfügt das Haus über sechs Zimmer bei einer Wohnfläche von ca. 165 m².

Das nach Westen ausgerichtete vollerschlossene Grundstück befindet sich in dritter Reihe und hat eine Gesamtgröße von ca. 425 m².

Lage

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich im westlich gelegenen Stadtteil Bloherfelde in unmittelbarer Nähe der Polizeiakademie. Es handelt sich um eine wenig befahrene Nebenstraße. Die Nachbarbebauung besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, vereinzelt befinden sich hier auch Mehrfamilienhäuser. Die Entfernung zum Stadtmittelpunkt beträgt ca. 4,0 km und ist durchgängig mit Radwegen zu erreichen. Alle einschlägigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Optiker, Kindergarten, Grundschule, das Gymnasium Eversten, die Universität, Freizeit- und Naherholungseinrichtungen sind in der nahen Umgebung schnell zu erreichen.

Die Universitätsstadt Oldenburg ist das wirtschaftliche, administrative und kulturelle Zentrum der Weser-Ems-Region. Für diese Region von der Größe des Bundeslandes Schleswig-Holstein verfügt die Stadt Oldenburg mit ihren rund 165.000 Einwohnern über alle zentrale Dienstleistungen und eine hochwertige, zukunftsorientierte Infrastruktur.

Ausstattung

Durch die Hauseingangstür gelangen Sie in die Diele des Einfamilienhauses. Der Boden wurde hier mit rechteckigen grau-beige farbigen Fliesen versehen. Die Decke wurde mit einer weißen Esche-Echtholzvertäfelung verkleidet, diese findet sich im Erdgeschoss in allen weiteren Räumen wieder.

Zur Ihrer Rechten gelangen Sie in die hochwertig ausgestattete Küche. Die Einbauküche wurde 2002 eingebaut und 2014 teilerneuert, es wurden eine neue Arbeitsplatte, eine neue Edelstahlspüle der Firma Blanco, sowie neue Elektrogeräte (Mikrowelle, Geschirrspüler und Induktionsherd) der Marke Neff verbaut.

Der angrenzende Wintergarten wurde 1998 errichtet. Als Fußboden wurden hier rot-braune Fliesen verlegt, die Fenster sind 2-fach-verglaste Holzfenster. Durch das große zweiteilige Schiebeelement erreichen Sie die angrenzende, nach Westen ausgerichtete Terrasse. Unmittelbar neben der Terrasse befindet sich der liebevoll angelegte Gartenteich.

Sowohl durch die Küche, als auch durch die Diele erreichen Sie das geräumige Wohnzimmer. Der 1988

eingebaute Kachelkamin sorgt während der kalten Wintermonate für eine angenehme Temperatur. Vor dem Kamin wurden schlichte weiß-graue Bodenfliesen verlegt, die weitere Bodenfläche wurde 2009 mit einem schönen Parkettboden in Buche ausgestattet.

Durch einen gemauerten Rundbogen erreichen Sie den Flur, von welchem alle weiteren Räume im Erdgeschoss zu erreichen sind.

Auf der linken Seite befindet sich das 2015 erneuerte Gäste-WC, welches mit einem kleinen Waschbecken und einem WC ausgestattet ist.

Das Bad im Erdgeschoss wurde 1995 modernisiert und mit einer Badewanne, einer gefliesten Dusche, einem WC und einem Waschtisch ausgestattet. Bei den Fliesen wurde sich für ein schlichtes weiß-beige entschieden.

Neben dem praktischen Gästezimmer, welches mit einem etwas dunkleren Laminatboden ausgelegt wurde, befindet sich das Elternschlafzimmer. Dieses ist mit einem Ahorn-Parkettboden ausgestattet und bietet Ihnen viel Platz für Ihre Schlafzimmereinrichtung.

Abgerundet wird das großzügige Platzangebot im Erdgeschoss durch den HWR. Hier befindet sich neben der 2014 erneuerten Vaillant Heizungsanlage auch der Waschmaschinenanschluss. Die Fenster sind teilweise mit elektisch betriebenen Rollläden ausgestattet.

Über die Treppe in der Diele erreichen Sie das ausgebaute Obergeschoss. Dieses umfasst insgesamt drei Zimmer und ein Badezimmer.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC und einer Sauna ausgestattet. Dieses Badezimmer befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und ist baujahrstypisch ausgestattet.

Auf der rechten Seite befindet sich eines der Kinderzimmer, dieses ist derzeit mit einem grau-beigen Teppich ausgelegt. Mit ca. 18 m² Wohnfläche bietet sich hier genügend Platz für Ihren Nachwuchs.

Bei den weiteren zwei Zimmern ist in Zukunft eine Nutzung als Büro und Kinderzimmer denkbar. Dabei würde der derzeit nur als Durchgangszimmer genutzte Raum zu einem geräumigen Büro umfunktioniert werden. Durch das Büro gelangen Sie in das zweite geräumige Kinderzimmer, dieses umfasst eine Wohnfläche von ca. 15 m².

An den Giebelseiten wurde das Einfamilienhaus mit einem Mauerwerk verblendet und 2013 mit Dämmschaum gedämmt. An den Traufseiten ist das Haus verputzt, hier wurde 2007 eine Seitenwanddämmung mit 8 cm 0,35 Dämmung vorgenommen. Das Dach ist mit schwarzer Frankfurter Pfanne eingedeckt. Die Fenster sind Großteils 2-fach-verglaste Holzfenster, sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss befinden sich allerdings auch modernisierte 2-fach-verglaste Kunststofffenster. Ein Carport, sowie eine Fahrradgarage mit angrenzendem Abstellraum runden dieses einmalige Angebot ab.

Wie Sie der Beschreibung entnehmen können wurden bei dieser Immobilie im Laufe der Jahre sehr viele Modernisierungen vorgenommen. Gerne lassen wir Ihnen eine genaue Auflistung der vorgenommenen Arbeiten zukommen.

Sonstiges

Damit Sie sich einen ersten Eindruck von der Immobilie verschaffen können bieten wir Ihnen einen virtuellen 360°-Rundgang an. Diesen öffnen Sie über folgenden Link <http://3d.van-doellen.de/A2035> . Sollte sich Ihr Interesse bestätigen, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung.

Die Zufahrt zu dem Grundstück ist über entsprechende Überwegungsrechte gesichert.

Gewünschte Besichtigungstermine vereinbaren wir aus organisatorischen Gründen nur telefonisch.

Das Haus wird aktuell von den Eigentümern bewohnt und kann nach Rücksprache, voraussichtlich zum 01.01.2018, übernommen werden.

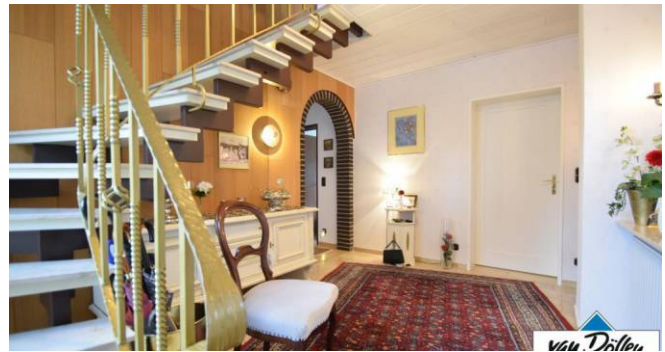
Gerne unterbreiten wir Ihnen in Zusammenarbeit mit unserem Kooperationspartner auch ein individuelles und unverbindliches Finanzierungsangebot.

Die Angaben des Angebotes werden uns von Eigentümern oder Dritten geliefert. Trotz der von uns aufgewandten

Sorgfalt können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Angebotes keine Haftung übernehmen. Das Angebot erfolgt freibleibend; Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



Grundriss Obergeschoss



Diele



Küche