

## VERKAUFT - Ansprechender Bungalow mit Ausbaureserve in Kreyenbrück



### Preise & Kosten

Kaufpreis	237.500,- €
Käufercourtage	Die Provision beträgt 5,95% inkl. 19% MwSt. vom beurk. Kaufpreis. , inkl. MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	346 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Baujahr	1998
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

### Energiepass

Energiepass Art	Verbrauch
Gültig bis	17.09.2027
Energieverbrauchskennwert	127,00kWh/m <sup>2</sup> a
Mitwarmwasser	Ja

### Ausstattung

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

Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem ebenerdigen Bungalow oder nach einem kleinen Einfamilienhaus für Ihre Familie? Dann ist dieser gepflegte Bungalow, mit einer Wohnfläche von aktuell ca. 100 m<sup>2</sup> und einer Ausbaureserve im Dachgeschoss genau die richtige Immobilie für Sie!

Der Bungalow wurde im Jahre 1998 in massiver Bauweise von einem renommierten Oldenburger Bauunternehmen errichtet und war seitdem an die jetzigen Mieter vermietet. Das Haus verfügt aktuell über 3 Wohn- und Schlafzimmer und eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Im Dachgeschoss ist bis jetzt jedoch nur ein Raum ausgebaut worden. Hier können noch zwei weitere Räume, zwei Abstellräume und ein Bad mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen werden.

Das pflegeleichte Grundstück hat eine Größe von 346 m<sup>2</sup> und ist nach Süden ausgerichtet. Eine ruhige Lage und eine Garage runden dieses Angebot ab.

## Lage

Dieses Haus liegt im südlichen Oldenburger Stadtteil Kreyenbrück in einer ruhig gelegenen Seitenstraße auf einem Hintergrundstück. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt.

Eine Kindertagesstätte, sowie eine Grundschule sind in der näheren Umgebung vorhanden, also z. B. auch mit dem Fahrrad oder Bus schnell erreichbar. In weiterer Nähe finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten.

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 160.000 Einwohnern über alle zentrale Dienstleistungen und eine hochwertige, zukunftsorientierte Infrastruktur.

## Ausstattung

Das Erdgeschoss des Bungalows teilt sich auf in ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein großes Badezimmer, eine Küche, einen Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC und einen Flur. Insgesamt umfasst das Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>.

Durch die Hauseingangstür gelangen Sie in den Flur mit weißen Fliesen. Diese Fliesen finden Sie außerdem im angrenzenden Gäste-WC, dem Hauswirtschaftsraum, sowie der Küche. Auf der linken Seite gelangen Sie in das Gäste-WC des Hauses. Dieses ist mit weißen Wandfliesen, einem Handwaschbecken und einem WC ausgestattet. Auf der rechten Seite finden Sie die Küche mit der vorhandenen Einbauküche. Diese Einbauküche gehört den Mietern und kann nach Wunsch übernommen werden. Durch das vorhandene Eckfenster ist der Raum sehr schön belichtet. Hinter der Küche ist der Hauswirtschaftsraum, wo Waschmaschine und Trockner und diverse Regale ihren Platz finden. Von hier aus haben Sie auch Zugang zum Garten.

Darauf folgt das großzügige und helle Wohnzimmer. Das Wohnzimmer ist mit einem grauen Teppich versehen worden und bietet sowohl als Wohn- und Essbereich genügend Platz. Durch das große Türelement haben Sie einen Zugang zu der schönen Terrasse und dem Garten. Die Terrasse mit den grauen Betonsteinen ist optimal nach Süden ausgerichtet und mit einem Windschutz versehen.

Im hinteren Bereich des Hauses finden Sie das Schlafzimmer, in welchem der gleiche graue Teppich verlegt wurde. Daneben befindet sich das Badezimmer mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Handwaschbecken und einem WC. Die Wände sind hier weiß-grau gefliest und mit einer Bordüre versehen worden.

Über die mit Teppich belegte Stahlbetontreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier ist bis jetzt nur ein Raum als Gäste-Zimmer ausgebaut worden. Es besteht aber die Möglichkeit zwei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer und zwei Abstellräume zu schaffen. Die Kalksandsteinwände wurden bereits errichtet. Auch wurden bereits Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen nach oben gelegt. Insofern müssen Sie nur noch den Innenausbau übernehmen. Weiter wurden hier nachträglich die Sparren mit einer 160 mm Klemmfilddämmung bis zur Spitze gedämmt. Insgesamt kann hier eine Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Zusammen mit dem Erdgeschoss würde das eine Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> bedeuten. Zusätzlich zu dem Dachgeschoss verfügt das Haus noch über einen Spitzboden, der über eine Einschubtreppe zu erreichen ist.

Das Mauerwerk des Hauses ist zweischalig und die Fassade des Hauses ist weiß verklindert. Das Walmdach des Hauses ist mit grauen Betonpfannen (Fa. Braas) eingedeckt. Die Fenster in dem Haus sind sämtlich 2-fach verglaste Kunststoffenster aus dem Jahre 1998. Im Heizungsraum unter der Treppe befindet sich die Heizungsanlage (Bj. 1998, Fabrikat Brötje Tiobloc).

Das Grundstück ist in der Zuwegung gepflastert, ansonsten als gepflegter Ziergarten mit Rasenfläche, Beeten, Büschen und Sträuchern angelegt. Die dazugehörige Garage wurde ebenfalls im Jahre 1998 errichtet und verfügt über ein elektrisch betriebenes Schwingtor.

## Sonstiges

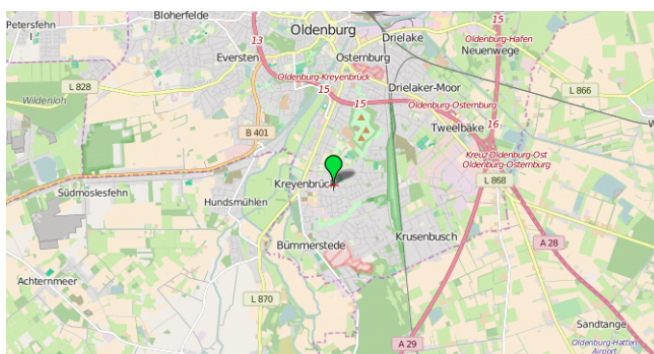
Das Haus ist noch bis zum 30.09.2017 vermietet. Danach kann es nach Vereinbarung vom Eigentümer übernommen werden.

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/A2037>.

Sollte sich Ihr Interesse bestätigen, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung.

Der Energieausweis für dieses Objekt liegt uns leider noch nicht vor. Sollten Sie Interesse an dem Objekt haben, reichen wir Ihnen den Ausweis gerne bei der Besichtigung nach.

Nähere Informationen bzw. ein ausführliches Exposé erhalten Sie gerne auf Anfrage und ausführlich bekundetem Interesse. Gewünschte Besichtigungstermine vereinbaren wir aus organisatorischen Gründen nur telefonisch!! Gerne unterbreiten wir Ihnen in Zusammenarbeit mit unserem Kooperationspartner auch ein individuelles und unverbindliches Finanzierungsangebot.



Übersichtsplan



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss