

Exposé

Doppelhaushälfte in Oldenburg / Holstein

Dicht an der Ostsee und gleich einziehen



Objekt-Nr. OM-253900

Doppelhaushälfte

Verkauf: **368.000 €**

Ansprechpartner:
Frerck

23758 Oldenburg / Holstein
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1954
Grundstücksfläche	599,00 m²
Etagen	2
Zimmer	4,00
Wohnfläche	126,00 m²
Nutzfläche	31,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Garagen	1
Stellplätze	2
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses angebotene Objekt besticht durch ihren besonderen Charme. Es handelt sich hier um eine modernisierte Doppelhaushälfte.

Die Immobilie hat eine Wohnfläche von ca. 126 m², die sich auf drei Ebenen verteilen. Darüber hinaus ist für jede Wohnung eine Terrassenfläche vorhanden.

Aufgrund des Charakters eignet sich das Haus hervorragend für alleinstehende Personen, junge Leute oder einer ganzen Familie.

Auch eine teilweise Inanspruchnahme als Feriendomizil ist möglich!

Auf dem ca. 599 m² großem Grundstück befinden sich neben dem rot geklinkertem Haus eine Garage, ein Gartenschuppen und herrliche Süd-Terrassen

Das Haus wurde 1954 Stein auf Stein errichtet, 1961 mit einem Anbau erweitert und 2013 grundmodernisiert.

Bei dieser Modernisierung wurden die Rohre, die elektrischen Leitungen, die Haustür, einige Fenster, das Dach, die Bäder, die Heizung (2017) und die Innenausstattung umfänglich modernisiert.

Zusätzlich wurde eine Außenwanddämmung incl. Kellerwanddämmung angebracht die geringe Heizenergie garantiert. Zurzeit beträgt der Verbrauch ca. 73,5 Kwh(m²a).

Auf dem ersten Blick begeistern der individuelle Charakter des Hauses und die tolle, unverbaubare Südlage.

Die Immobilie befindet sich in einem hervorragenden Erhaltungszustand!

Ein Modernisierungstau ist nicht vorhanden!

Investitionen der letzten Jahre ca. 125000€

Ausstattung

Von innen präsentiert sich das Objekt in einem einladenden Stil. Eine Besonderheit sind die clever geschnittenen Grundrisse.

Vom hellen Flur erreicht man die Erdgeschosswohnung und über eine gepflegte Holzterasse gelangt man in das Dachgeschoss wo sich eine weitere Wohnung vorhanden ist.

Vom Flur erreicht man auch den Keller, wo sich die Heizung, die elektrischen Zähler und die Wasseruhren befinden. Weiterhin sind hier Abstellmöglichkeiten vorhanden.

Die Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2017 versorgt das Haus über Flachheizkörper mit Wärme. Und tatsächlich beträgt der Energieverbrauch, dank guter Wärmedämmung der Außenwände nur ca. 73,5 kwh/m²a.

Die Einliegerwohnung mit ca. 38 m² Wohnfläche betritt man über einen eigenen Eingang von Süden aus. Sie ist mit Vollbad, Einbauküche und einer eigener Terrasse von ca. 16 m² ausgestattet.

Im Erdgeschoss ist eine Wohnung von ca. 56 m² mit Einbauküche, die eine Landhausstil-Abtrennung hat und ein Vollbad, wo die Toilette hygienisch separat steht. Das Wohnzimmer hat einen tollen Blick nach draußen und verfügt über durchblickbare Sonnenschutzrollos.

Die dazugehörige Terrasse von ca. 24m² in dem wunderbaren Garten kann man besonders genießen.

Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohnung von ca. 32 m², mit Vollbad, Einbauküche und der Dachterrasse, die mit einem besonderen Highlight glänzt: Ein Außenbereich mit wunderbarem Fernblick, ca. 22 m² groß.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Wenn Sie Interesse an diesem schönen Objekt haben, bitten wir Sie, Kontakt mit uns aufzunehmen.

Eine eventuelle Besichtigung muss mit uns abgestimmt werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Oldenburg in Holstein. Nahe gelegen gibt es mehrere Buslinien und die Bahnlinien IC 30 und RB 85, die Sie mit regionalen und überregionalen Zielen verbinden. In näherer Umgebung finden Sie mehrere Ärzte, Schulen, Kindergarten, Restaurants, Bäckereien, Cafés und ein Einkaufszentrum. Auch mehrere Modengeschäfte, Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen sind gut zu Fuß erreichbar. Die Ostsee mit ihrem schönen Sandstrand liegt nur 6,6 km entfernt.

Die Doppelhaushälfte liegt an einer wenig befahrenen Einbahnstraße und hat in westlicher Richtung die Zufahrt zur Garage und den beiden Stellplätzen.

Ab dort beginnt der wunderbare Gartenanteil, der zur Hälfte des Grundstücks für sich als Oase zu betrachten ist. Er bietet ausreichend Platz zum Relaxen, Spielen und um Blumen zu züchten. Die sonnigen Terrassen sind gen Süden ausgerichtet.

Vor hier aus können Sie den rückwärtigen Wanderweg betreten. Wie auch dieser Garten sind alle umliegenden gleichmäßig gepflegt.

Gen Süden bietet das Haus einen unverbaubaren Blick auf den Oldenburger Graben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Westansicht

Exposé - Galerie



Höhen-Ansicht



Südseite

Exposé - Galerie



Höhen-Westansicht



Eingang

Exposé - Galerie



DG-Dachterrassen-Ausgang



Luftbild

Exposé - Galerie



DG-Bad



DG-Küche

Exposé - Galerie



DG-Wohnen



DG-Wohnen

Exposé - Galerie



DG-Ausgang zur Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



EG-Bad



EG-Küche

Exposé - Galerie



EG-Küche



EG-Eßbereich

Exposé - Galerie



EG-Wohnen



EG-Wohnen

Exposé - Galerie



SO-Bad



So-Küche

Exposé - Galerie



SO-Wohnen



SO-Wohnen

Exposé - Galerie



Flur und Keller



Gartenschuppen

Exposé - Galerie

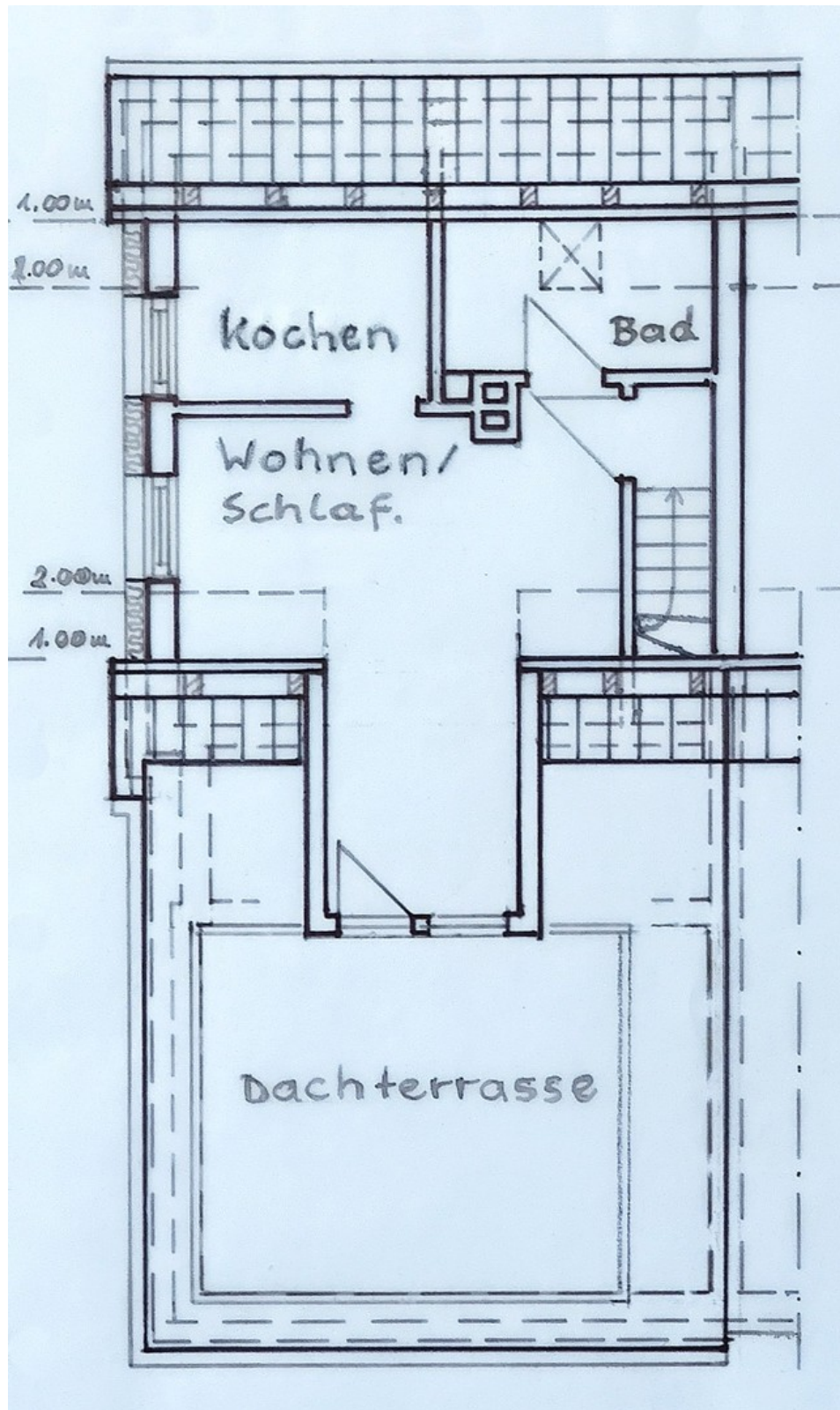


Garten

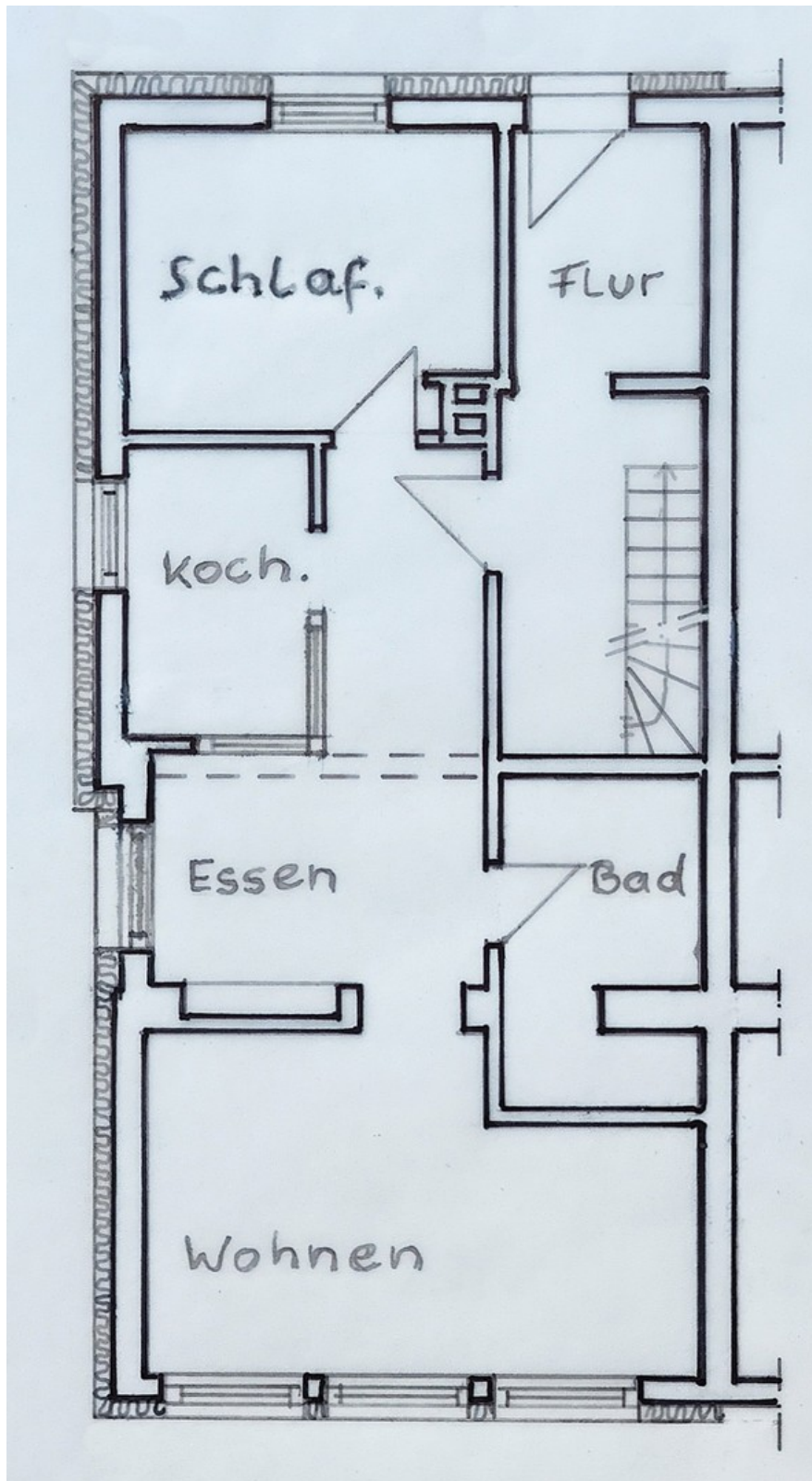


EG-Außenterrasse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

