Exposé

Reihenhaus in Oldenburg

Reihenmittelhaus KFW 55 mit Photovoltaikanlage in sehr ruhiger Lage.

Objekt-Nr. OM-284356

Reihenhaus

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Thorsten Claaßen
Telefon: 0172 4360749
Mobil: 0172 4360749

Justin-Hüppe-Ring
26133 Oldenburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahmedatum	01.08.2024
Grundstücksfläche	313,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	117,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	28,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Objektbeschreibung

Reihenmittelhaus Effizienz Haus KFW 55

mit 6,2 Kwp Photovoltaikanlage.

Photovoltaikanlage mit Eigenverbrauch.

Angeboten wird ein Reihenmittelhaus in Oldenburg/Kreyenbrück.

Das Haus wurde 2015 mit ansässigen Handwerkunternehmen in gehobener Ausstattung erbaut.

Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 117qm

Im Obergeschoss befinden sich ein Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer die alle ungefähr mit 13 qm gleich groß sind.

Der Flur (Spiel und Arbeitsfläche) hat 15,4qm Wohnfläche.

Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne haben 9,50qm.

Ein Abstellraum (HWR) hat 4,20qm, hier ist der Anschluss für Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste WC mit 1.70qm,

ein Flur mit Garderobe von 6.10qm Wohnfläche.

Das Wohn und Esszimmer hat eine Größe von 26qm, von hieraus gelangt man direkt in die Küche, die eine Wohnfläche hat von 12.40qm.

In den Bädern ist der Fußbodenbelag durch eine hochwertige Fliese erschaffen worden.

Alle anderen Fußböden sind durch ein hochwertigen Vinylboden belegt worden.

Geplant und gezeichnet wurden die Häuser vom renommierten Architektenhaus, Angeles und Partner.

Großer Wert wurde auf die Verarbeitung und Einhaltung der Wärme bzw. Schallschutzbauteile gelegt.

Ein für sehr gut bestandener Bower Door Test ist vorhanden.

Ebenso ist der Energieausweiß vorhanden der ebenfalls bescheinigt, dass eine geringe Energiezufuhr von Nöten ist, um ein beharrliches Wohlfühlklima zu erreichen.

Die Fenster innen weiß und außen anthrazit, haben eine 3 fach- Verglasung. Die Fenster zum Süden sind mit einer Raffstore Anlage ausgestattet.

Zusätzlich wurde an einen elektrischen Markisenanschluss für die Terrasse gedacht.

Die Heizungsanlage, die mit Gas betrieben wird, hat einen größeren Warmwasserspeicher der über die vorhandene 6.20 Kwp Photovoltaikanlage unterstützt wird.

Diese Photovoltaikanlage wird mit ihren zusätzlichen monatlichen Einnahmen mit verkauft und ist im Kaufpreis enthalten.

Die gesamte Haustechnik befindet sich auf dem Dachboden.

Für Abstell und Lagermöglichkeiten ist ein Dachboden vorhanden, dieser kann durch eine Bodentreppe erreicht werden. Weitere Lagermöglichkeiten bieten der Abstellraum und der Geräteraum.

Ein großer Unterstand bei der Haustür und ein großer Geräteraum der direkt angrenzend zum Garten liegt sind vorhanden.

Die Außenflächen zu den Nachbarn sind mit einer Buchenhecke umfasst.

Die Terrasse ist ca. 20qm groß und lädt zum abendlichen verweilen ein.

Ein Kaminanschluss für einen Kaminofen oder Feuerstätte ist ebenfalls vorhanden.

Noch einmal sei gesagt, dass die bislang angefallenen Nebenkosten sowie die angefallenen Energiekosten sehr gering sind.

Das Haus ist derzeit vermietet.

Ausstattung

Der Fußbodenbelag wurde durch eine Fachfirma aus Vinyl hergestellt. Dieser ist sehr robust und hat fast gar keine Gebrauchspuren.

Die Wände wurden mit Raufaser tapeziert.

In den Nassräumen ist eine hochwertige Fliese verbaut worden.

Alle Räume verfügen über eine steuerbare dezentralen Be-und Endlüftung.

Fußboden:
Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer sehr Verkehrsberuhigten Zone. Die vor 10 Jahren neu erschaffene Siedlung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Hüppe, ist nur von einer Einfahrt zu erreichen und daher findet dort kein Durchgangsverkehr statt.

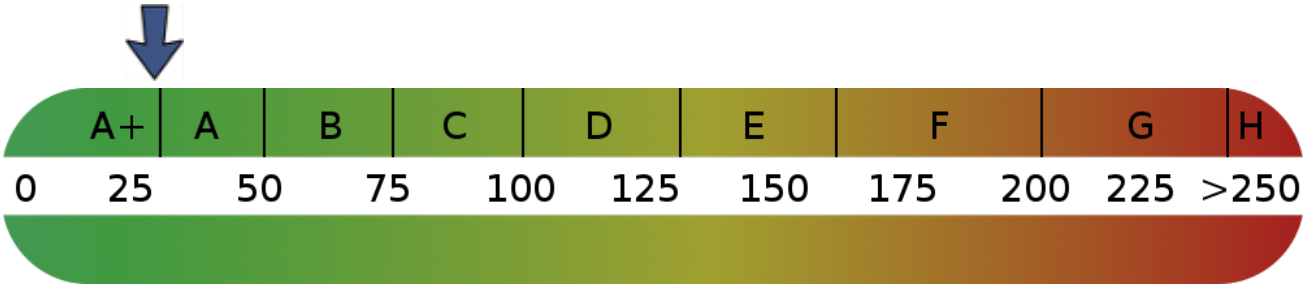
Alle Einrichtungen sind jeweils mit dem Fahrrad zu erreichen.

Der Osternburger Kanal sowie die Hunte ist nur wenige Gehminuten von der neuen Siedlung zu erreichen.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Südseite/Garten

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Wohnzimmer Blick zur Küche

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Flur/Arbeite/Spielzimmer oben

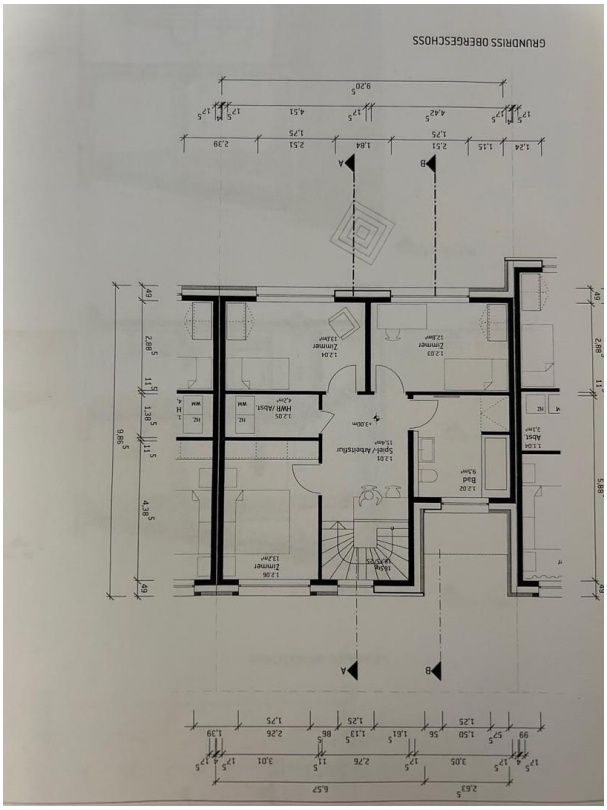
Kinderzimmer/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie

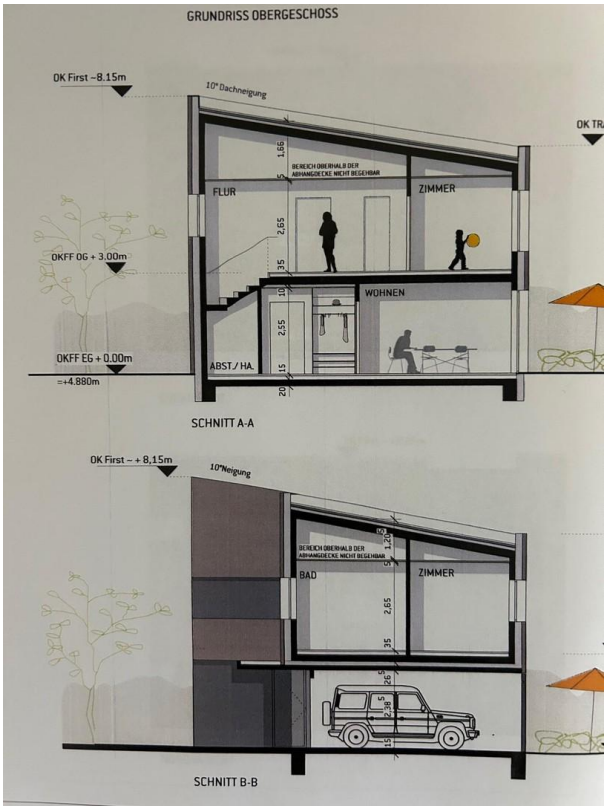
Elternzimmer

Kinderzimmer/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie

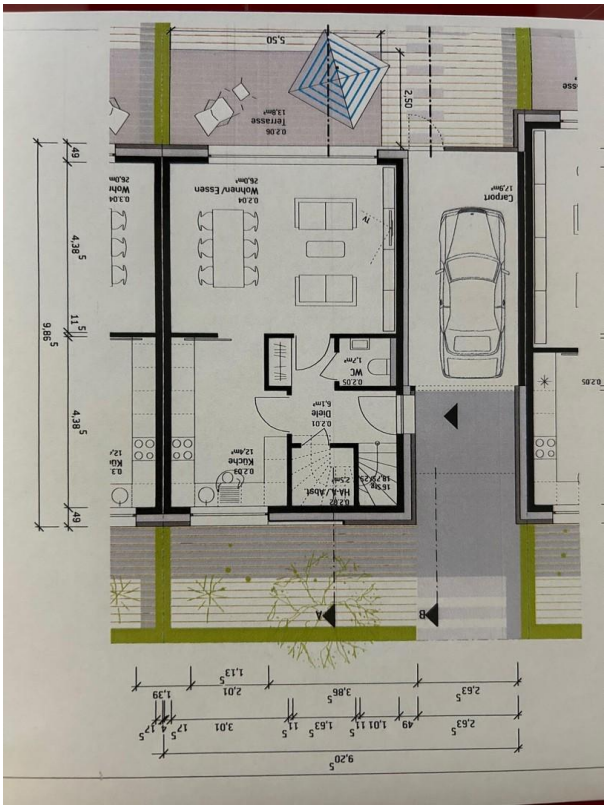


Dachgeschoss

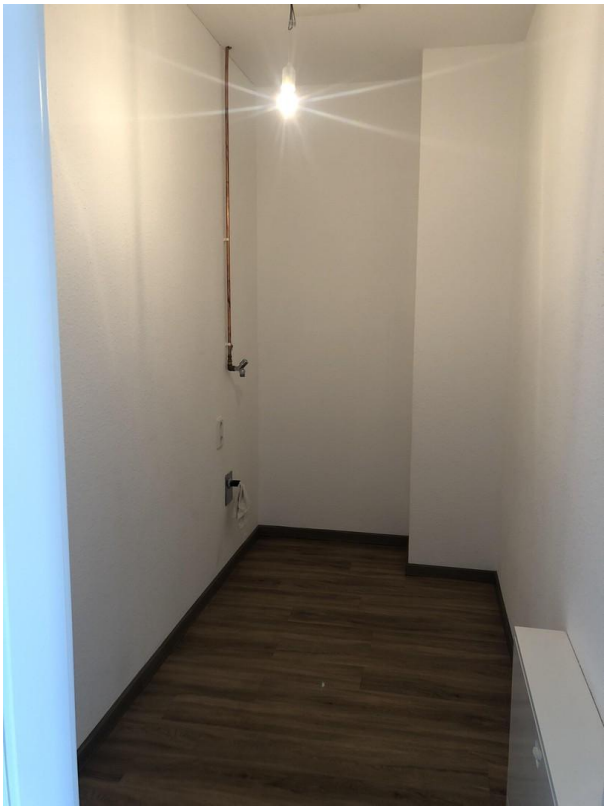


Schnitt

Exposé - Galerie



Erdgeschoss



Abstell/HWR

Exposé - Galerie

Gäste WC unten

Dachboden

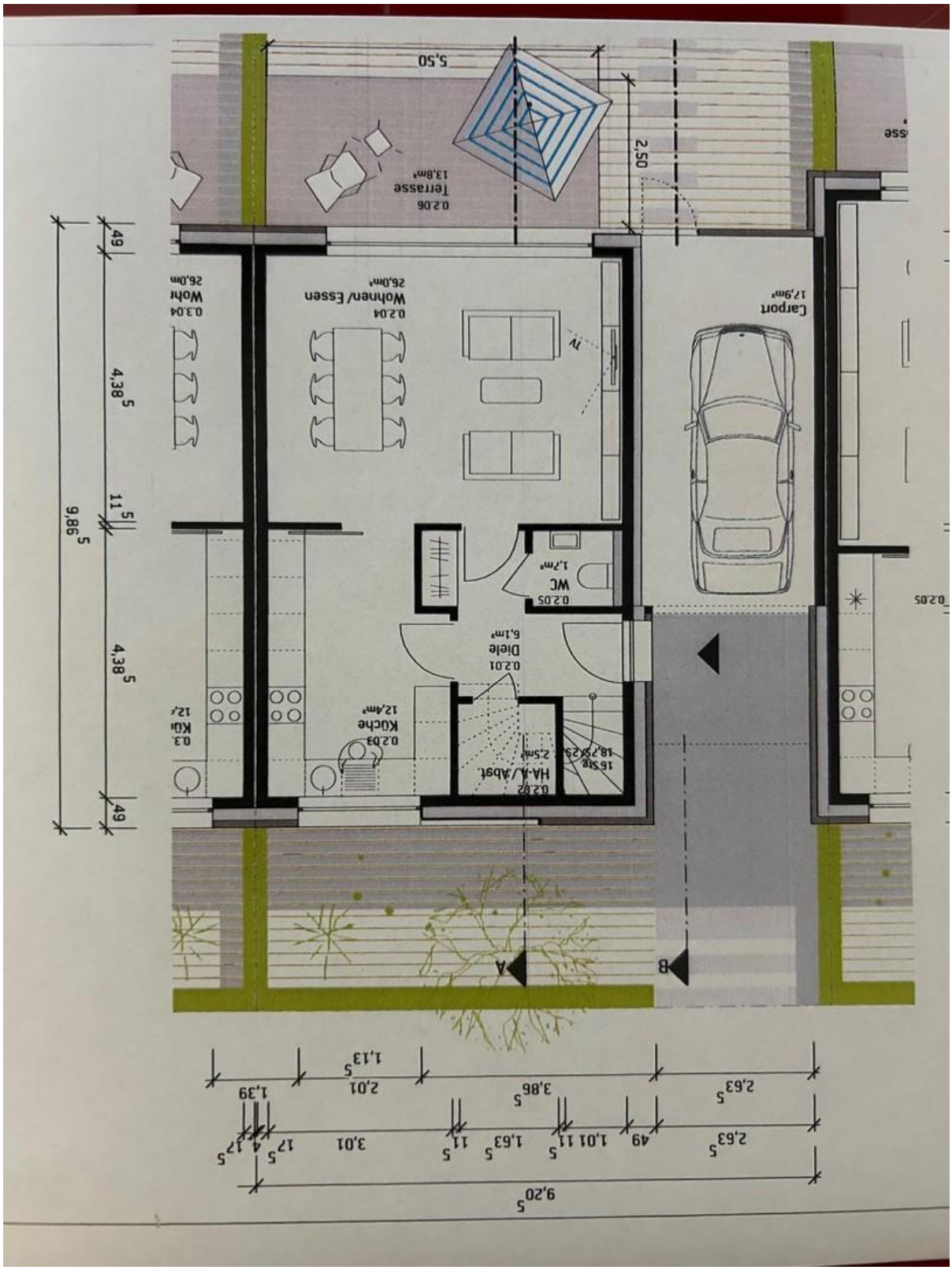
Exposé - Galerie

Geräteraum zum Garten

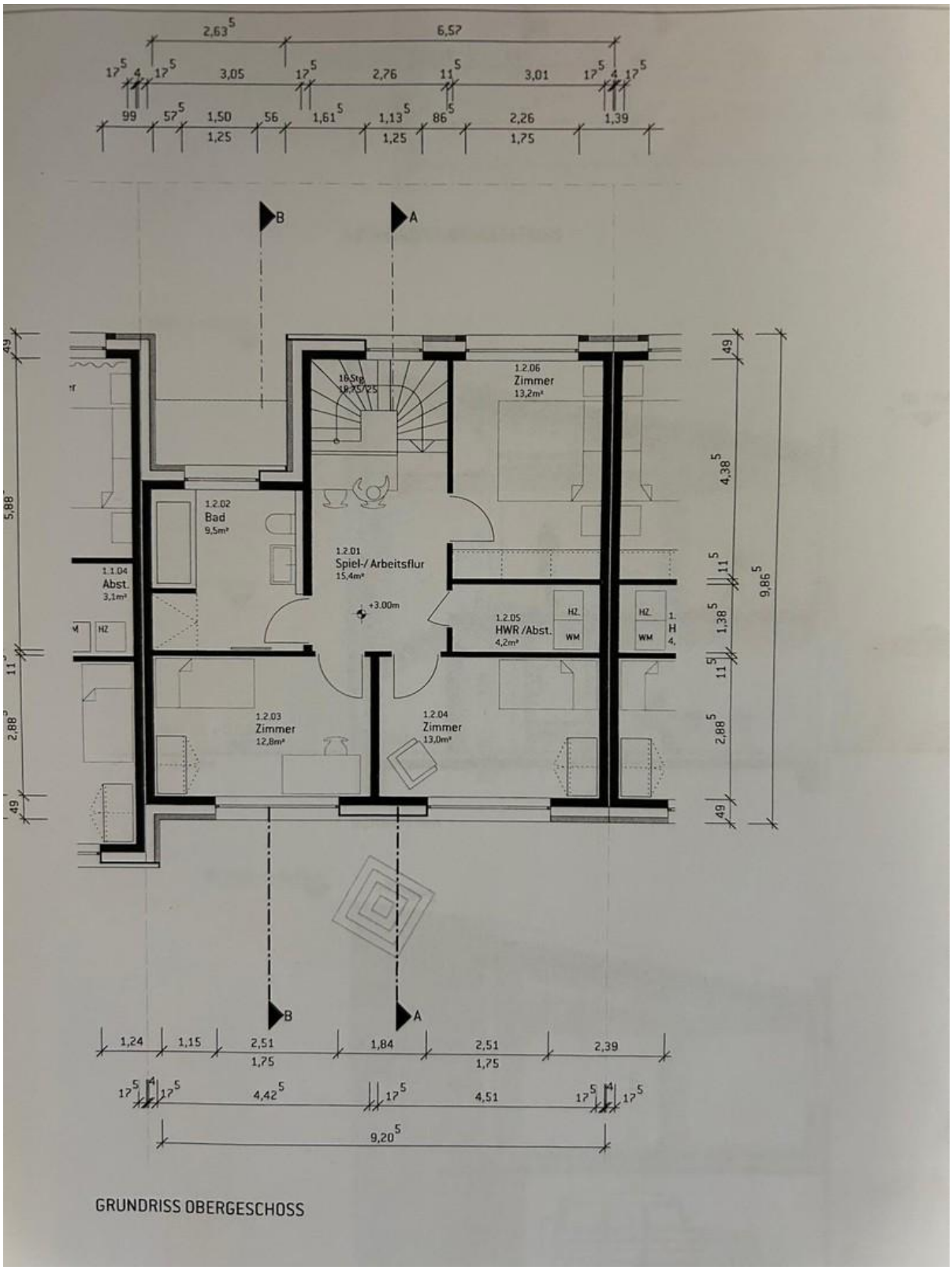
Fassade zum Garten

Exposé - Galerie

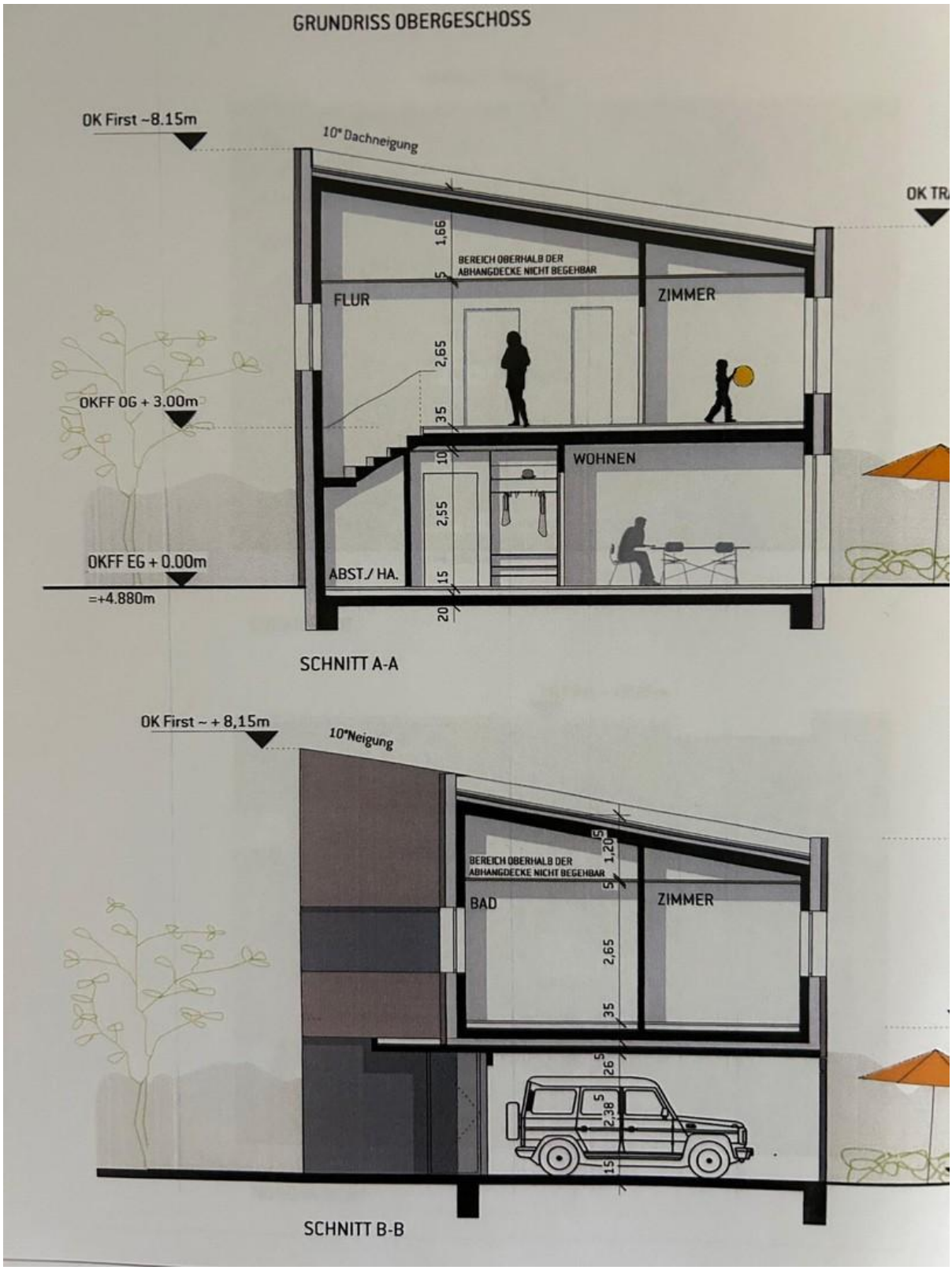
Exposé - Galerie



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss


GRUNDRISS OBERGESCHOSS
OK First ~8.15m
10° Dachneigung
OK TR
1,66
BEREICH OBERHALB DER ABHANGDECKE NICHT BEGEHBAR
FLUR
ZIMMER
2,65
OKFF OG + 3.00m
35
10
WOHNEN
2,55
OKFF EG + 0.00m
ABST./ HA.
15
=+4.880m
20
SCHNITT A-A
OK First ~ + 8,15m
10°Neigung
1,20
BEREICH OBERHALB DER ABHANGDECKE NICHT BEGEHBAR
BAD
ZIMMER
2,65
35
26
2,38
15
SCHNITT B-B

Schnitt