

# Exposé

## Wohnung in Ovelgönne

### Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in ruhiger Lage – Neubaubereich in Großenmeer/Ovelgönne



Objekt-Nr. OM-322867

#### Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Löwenzahnweg  
26939 Ovelgönne  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	1. OG
Heizkosten	70 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	1.400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese ansprechende Wohnung im Erdgeschoss eines modernen Mehrparteienhauses liegt in einem ruhig gelegenen Neubaugebiet in Großenmeer/Ovelgönne. Das Gebäude ist als KfW40 Effizienzhaus konzipiert und verspricht niedrige Betriebskosten sowie hohen Wohnkomfort.

Die Wohnung bietet auf ca. 74m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- 2 Schlafzimmer: Ideal für Familien, Paare oder als Homeoffice.
- Heller Wohn-/Essbereich: Großzügig geschnitten und lichtdurchflutet, perfekt für gemütliche Abende und gesellige Stunden.
- Geräumiges Badezimmer: Ausgestattet mit einer modernen Dusche.
- Abstellraum/Hauswirtschaftsraum: Mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.
- Terrasse mit Blick: Genießen Sie einen unverbaubaren Blick auf die Weiden der Wesermarsch

### Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen:

- Designvinylboden im Wohnbereich mit angenehmer Trittschalldämmung.
- Fliesenboden im Badezimmer.
- Moderne Innentüren in elegantem Weiß.
- Fußbodenheizung in allen Räumen, individuell steuerbar.
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
- Energieeffiziente Heiztechnik: Kombination aus Gasheizung, Wärmepumpe und Photovoltaikanlage.
- Elektrische Außenjalousien für höchsten Komfort.
- Highspeed-Internet durch Glasfaseranschluss.

### Außenbereich

- Eigener Abstellschuppen für zusätzlichen Stauraum.
- PKW-Stellplatz direkt am Gebäude.

### Kosten

Die Nebenkosten decken alle üblichen Posten ab, ausgenommen Strom, welcher direkt über eigene Zähler mit dem Versorger abgerechnet werden.

## Ausstattung

- Die Einbauküche gehört dem aktuellen Mieter; eine Übernahme ist nach Vereinbarung möglich.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte senden Sie uns bei Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten sowie Angaben zu Ihrer Beschäftigungssituation. Beachten Sie, dass die Wohnung ausschließlich an Interessenten mit einem regelmäßigen Einkommen vermietet wird.

Die Wohnung kann spätestens zum 01.10.2026 übernommen werden. Eine frühere Übernahme ab dem 01.08.2026 ist nach Absprache mit den aktuellen Mietern möglich.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihren möglichen Einzugstermin bekannt.

Wichtig: Zum Schutz der Privatsphäre der aktuellen Mieter bitten wir Sie, von unangemeldeten Besuchen am Objekt abzusehen. Besichtigungstermine erfolgen ausschließlich nach vorheriger Einladung.

## Lage

Großenmeer, ein Ortsteil der Gemeinde Ovelgönne, liegt in der Wesermarsch und besticht durch seine ruhige und familienfreundliche Umgebung.

- Gute Verkehrsanbindung: Die B211 ermöglicht schnelle Fahrten nach Oldenburg (ca. 10 km) sowie in die umliegenden Städte wie Brake, Rastede, Wiefelstede und Elsfleth.

- ÖPNV: Busverbindungen nach Oldenburg und Brake stehen zur Verfügung.

- Naherholung: Die ländliche Umgebung lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Gebäude

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Flur 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Küche

# Exposé - Galerie



Flur 2



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 2

# Exposé - Galerie



Garten 3

# Exposé - Grundrisse

