

Exposé

Einfamilienhaus in Wardenburg

Einzigartiges Wohnerlebnis



Objekt-Nr. OM-410742

Einfamilienhaus

Verkauf: **754.000 €**

Ansprechpartner:
Alexandra Helms

26203 Wardenburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	747,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	210,00 m²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung in ruhiger Sackgassenlage in Wardenburg-Hundsmühlen, nur 6 km vom Oldenburger Stadtzentrum entfernt

Ausstattung

Durch den Ausbau und der Erweiterung im Jahre 2008 wurde aus der Immobilie von 1971 eine zweigeschossige Bauweise geschaffen mit dem Vorteil von der Entstehung eines Obergeschosses ohne Dachschrägen.

Mit einer Wohnfläche von 210 qm, 6 Zimmern und 2 Tageslichtbädern bietet die Immobilie ausreichend Platz für gemeinsame Momente sowie individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Der offene Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin bildet zusammen mit der teilentegrierten Küche das Herzstück des Hauses und lädt mit der überdachten Terrasse/Sommergarten zu geselligen Stunden mit Familie und Freunde ein.

Die moderne und geschmackvolle Küche aus 2016 lässt das Herz jeden Hobbykochs höherschlagen: Gaggenaugeräte wie Espressovollautomat, Mikrobäckofen, Backofen, Wärmeschublade, Geschirrspüler und Dampfgarer kombiniert mit einem 80 cm Flex-Induktionskochfeld sowie einem Liebherr Wein-Klimaschrank.

Das Masterbad im OG gleicht einer Wellness-Oase und bietet Ihnen den Luxus von Komfort und Stil. Hier können Sie sich in dem Whirlpool mit Blick und Zugang auf die Dachterrasse entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Die große begehbare Dusche (u.a. mit der Hans Grohe Raindance Kopfbrause) ist überwiegend 2025 modernisiert worden.

Im OG befindet sich auch ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Für Ihre Sicherheit ist eine Lupus Einbruchmeldeanlage vorgesehen.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet hier jeweils einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Hier befindet sich auch der Brötje Gas-Brennwertkessel aus 2021.

Laufend wurde das Objekt modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand:

2000 elektrische Leitungen EG

2008 elektrische Leitungen OG

2008 Austausch der Fenster teilweise mit elektrischen Rollläden

2017 Einbruchmeldeanlage

2021 Brötje Gas-Brennwertkessel

2021 Modernisierung Bad EG

2025 Dusche modernisiert OG

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Genießen Sie Ihre Zeit auf den beiden gemütlichen Terrassen, im schön angelegten und eingefriedeten Garten, in der finnischen Grill-Kota oder im Sommergarten.

Ein Doppelcarport mit Schuppen inkl. Starkstromanschluss runden das Angebot ab.

Vielleicht ist dies genau der Ort, an dem Ihre nächste Geschichte beginnt-
wir freuen uns auf Sie.

Lage

In dem beliebten Ortsteil Hundsmühlen in der Gemeinde Wardenburg erwartet Sie dieses stilvolle und individuelle Einfamilienhaus in einer Sackgasse.

Die Lage in Hundsmühlen bietet Ihnen eine ruhige und familienfreundliche Umgebung, gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des tgl. Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Umgebung erreichbar.

Durch die zentrale Lage an der Hunte können Sie die schöne Umgebung zu Fuß oder mit dem Rad erkunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



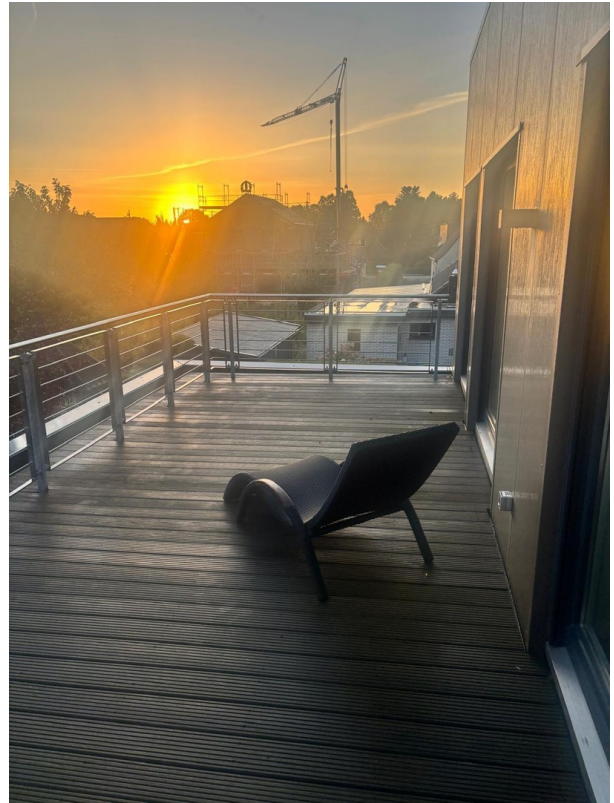
Exposé - Galerie



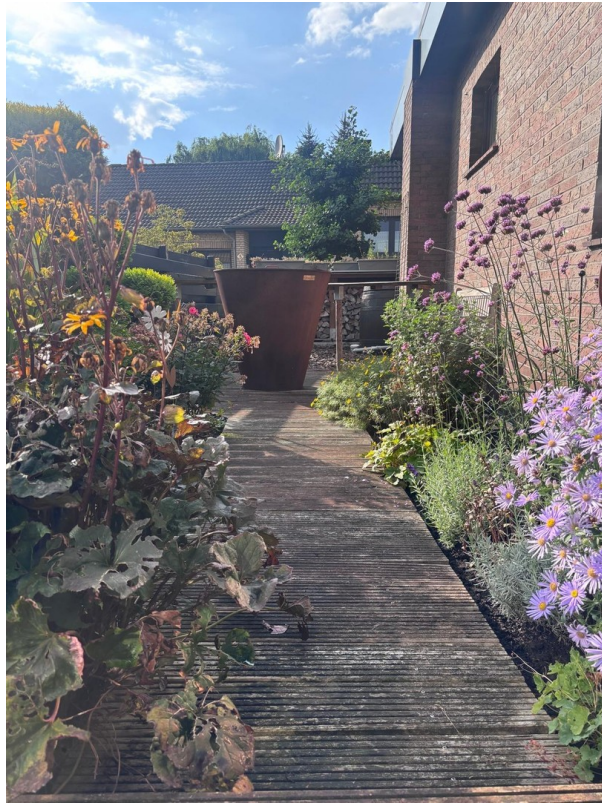
Exposé - Galerie



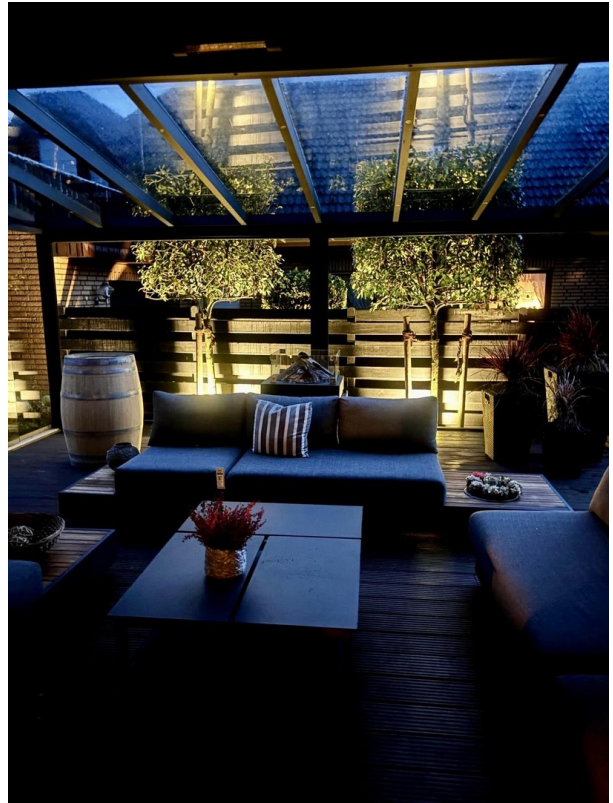
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-005921851

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 31,8 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 128,7 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 143,5 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 128,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 3.3.4 und 3 in Verbindung mit § 71b bis 71c GEG

☐ Biomasseanlagen (B 71c)

☐ Wasserkraftanlagen (B 71c)

☐ Solarthermische Anlagen (B 71a)

☐ Nutzungsgarantie für Biomasse oder Wasserkraft-derivate (B 71a)

☐ Wärmepumpen-Heizung (B 71b)

☐ Solarthermische Heizungsanlage (B 71b)

☐ Direktverstromung, elektrische Warmwasserbereitung (B 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeenergie, der Erzeugung	Anteil EE* der Erzeugung	Anteil EE* der Anlagen
Summe			

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt

Anteil der erneuerbaren Energie

Anteil EE*	Anteil EE*
Summe	

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie

Endenergie	A	B	C	D	E	F	G	H
Endenergie	25	50	75	100	125	150	175	200

Endenergie des Gebäudes 128,7 kWh/(m²·a)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen werden die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, Designgewinn oder Bedarfsanforderungen zulassen. Die angegebenen Werte sind im Allgemeinen größer als die Werte des Gebäudes.

¹ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

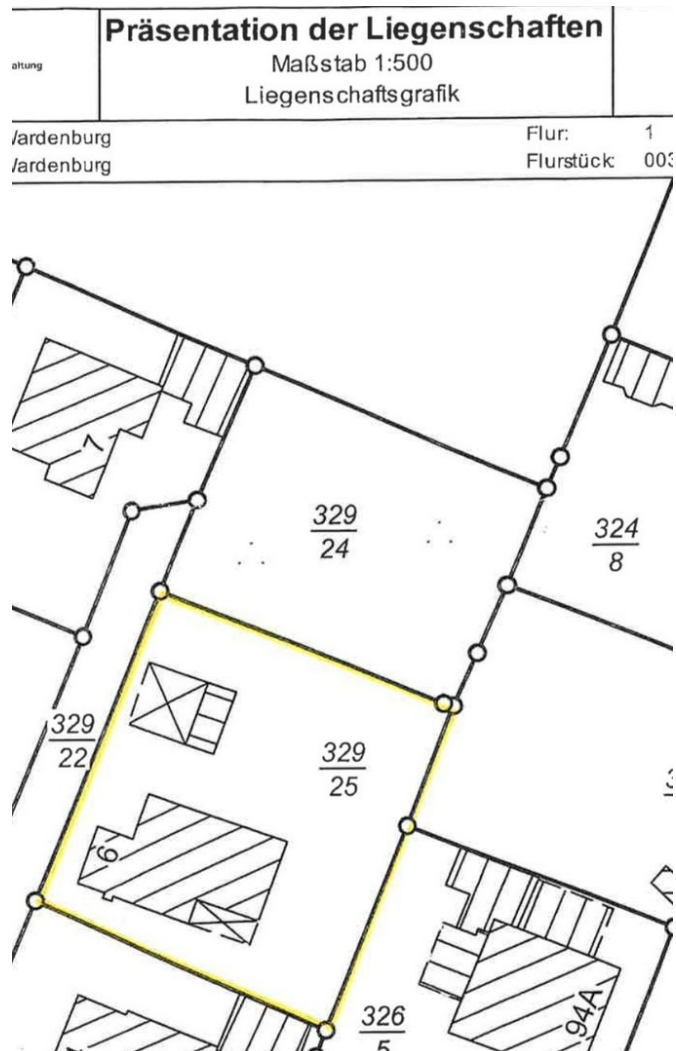
² Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

³ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Spitzenlasts in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurden und über einer Leistungsgrenze verfügen, gemäß Berechnung im Einzelfall

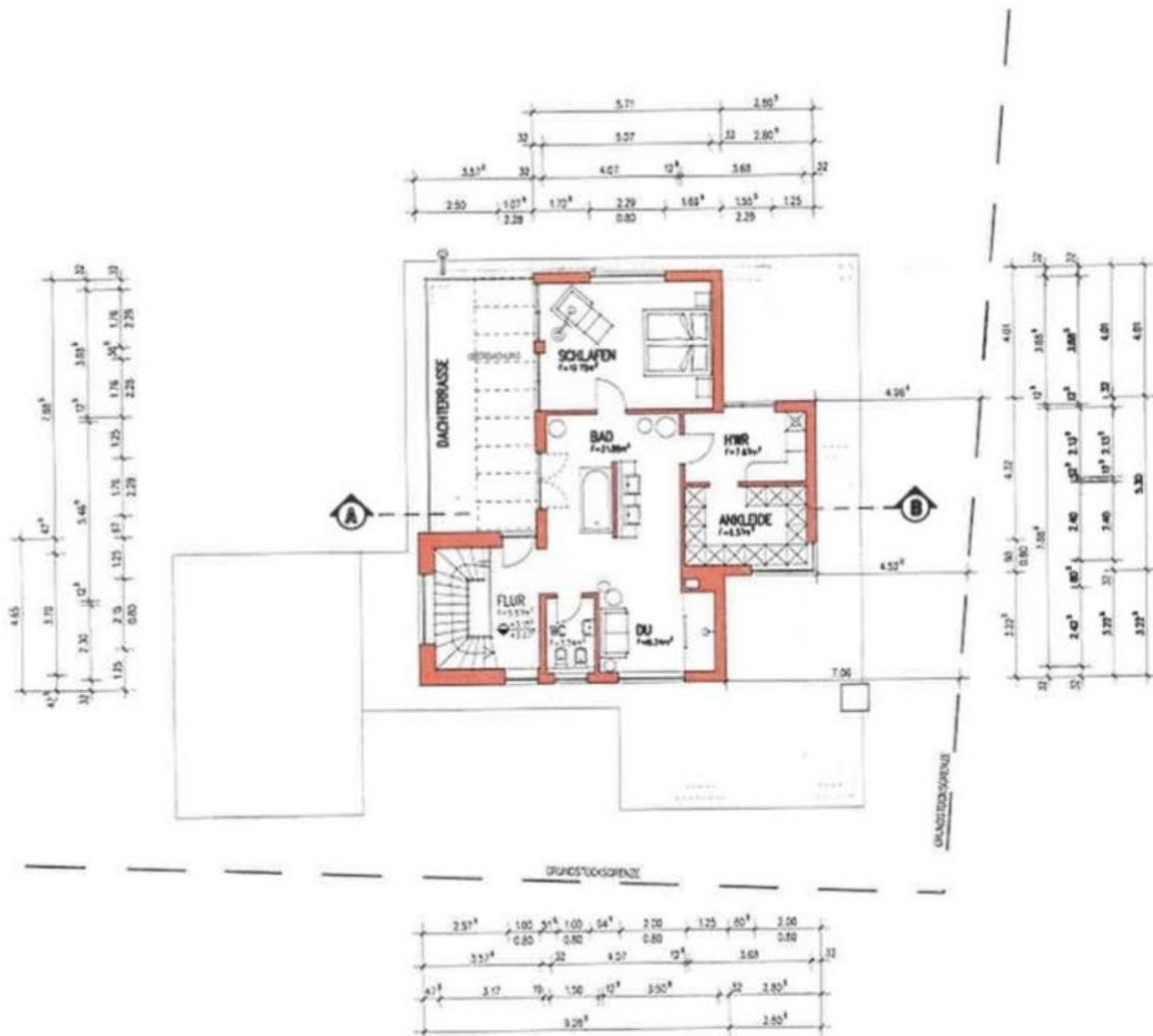
⁴ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Holger Schmitt, GEG-Experte, Prof. Dr. GEG

Exposé - Galerie

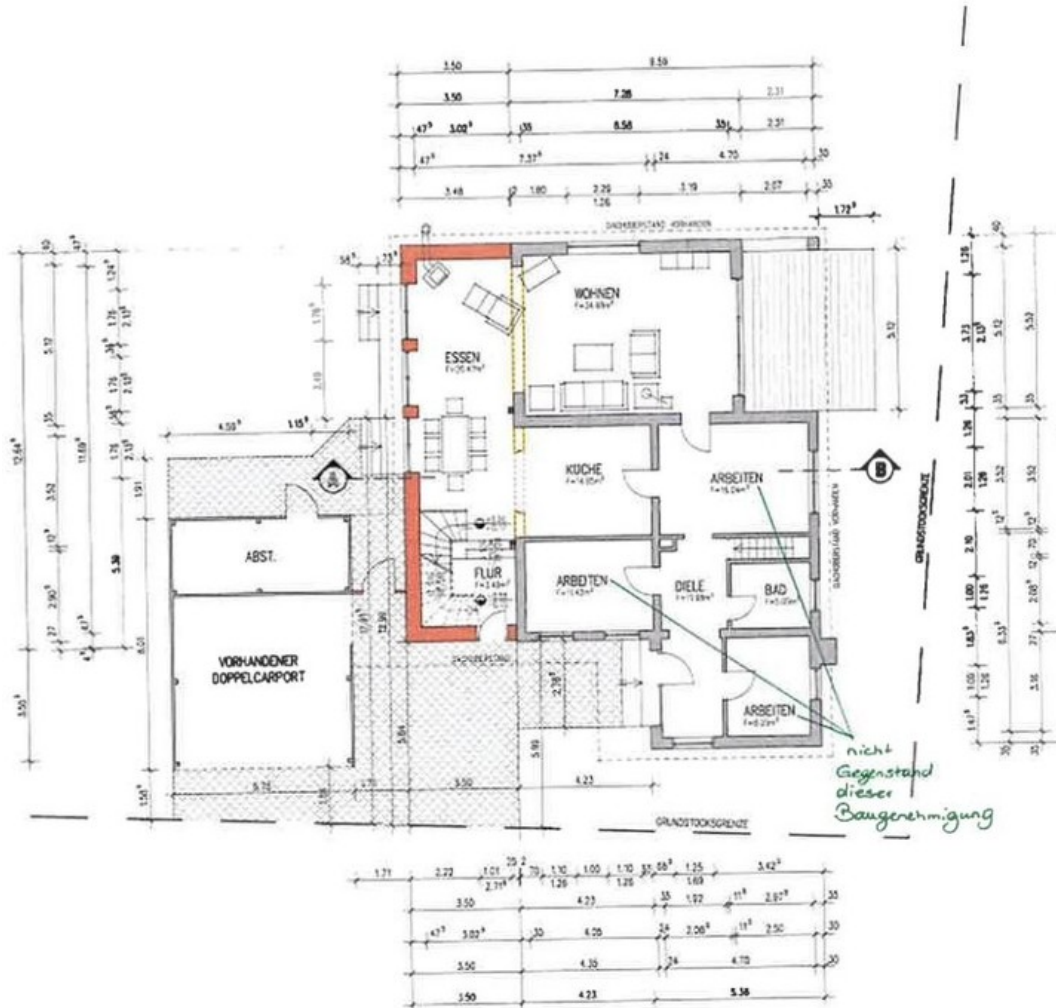


Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS DACHGESCHOSS M. 1: 100

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M. 1: 100