

Exposé

Erdgeschosswohnung in Oldenburg

Moderne Erdgeschosswohnung (3ZKB+Garten) in OL-Ohmstede



Objekt-Nr. OM-416876

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **329.000 €**

26125 Oldenburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2010	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	87,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	22,10 m²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung
Zustand	saniert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung ist Teil eines Zweiparteienhauses (aufgeteilt in Erd- und Obergeschoss). Die ursprüngliche Fertigstellung war 1962. Allerdings wurde das Haus 2010/2011 kernsaniert, wobei bis auf das Fundament und die Grundmauern alles erneuert wurde. Dabei wurde zusätzlich moderner Klinker vorgesetzt, wodurch die Außenmauern entsprechend dick sind. Die zusätzliche hochwertige Dämmung trägt zu einer guten Energieeffizienz bei.

Zu der Wohnung gehört ein eigener Garten mit großzügiger Terrasse sowie ein weiterer abgegrenzter Gartenteil mit Obstbäumen.

Ein eigener Keller ist ebenfalls vorhanden.

Ausstattungsmerkmale:

- 2 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- 87 m² Wohnfläche
- 1 Wohn- und Esszimmer
- 1 Carport-Stellplatz
- 22,1 m² Nutzfläche
- Etagenheizung (Gas, Baujahr 2010)
- saniert
- Parkettboden (2025 verlegt) und Fliesen
- Hochparterre-Wohnung im Erdgeschoss
- Einbauküche
- Garten
- teiltunterkellert

Ausstattung

- Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung
- hochwertige Zimmertüren mit Kassettenoptik
- gehobene Ausstattungsqualität
- moderne Fliesen und Echtholzparkett
- Satteldach in modernem Edelschwarz
- eigener Keller
- bodentiefe Fenster in Wohn- und Esszimmer sowie einem Schlafzimmer
- Strukturputz und Stuck
- elektrische Markise
- moderne Einbauküche (weiß, hochglanz)
- Gäste-WC mit Dusche und Vollbad mit großer Eck-Badewanne

- vorhandener Glasfaseranschluss
- PV-Strom im Mieterstrommodell in Planung (Installation der Anlage steht derzeit noch aus)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung verfügt über einen eigenen eingezäunten Garten von ca. 69 m² mit einer großzügigen Terrasse von 36,9 m².

Zusätzlich gibt es ein 86 m²-großes Gartengrundstück, welches sich beispielsweise für Obst- und Gemüseanbau eignet. Dort gibt es bereits drei tragende Obstbäume (Äpfel, Zwetschgen und Kirschen).

Das zusätzliche Grundstück ist über den eigentlichen Garten erreichbar und könnte selbstverständlich auch zu einem einzelnen großen Garten zusammengefasst werden.

Für das Gebäude ist die Installation einer PV-Anlage auf dem Dach geplant. Der erzeugte Strom soll im Rahmen des Mieterstrommodells direkt an die WEG verkauft werden. Der Preis richtet sich nach dem Energiewirtschaftsgesetz §42a. Das bedeutet nach dem aktuellen Stand mindestens 10 % unter dem regionalen Grundversorgungstarif. Dadurch profitieren die Bewohner künftig von nachhaltig erzeugtem Strom und reduzierten Energiekosten.

An die Nord-Ost-Seite des Wohnhauses wurde 2013 ein Doppelhaus angebaut, welches sich nahtlos in das Gesamtbild einfügt.

Die separaten Zählereinrichtungen für Strom, Gas und Wasser der jeweiligen Wohneinheiten befinden sich in einem von außen zugänglichen Technikeller.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist bezugsfertig, lediglich der Terrassenbelag müsste erneuert werden. Das Gebäude aus dem Jahr 1962 wurde 2010/2011 umfassend kernsaniert; die verbliebene Bausubstanz entspricht dem ursprünglichen Baualter.

Der Energieausweis ist derzeit in Arbeit. Der Vorherige lief im November 2025 aus und bescheinigte Energieeffizienzklasse A bei 47,8 kWh/(m²a).

Hinweise:

Auf den Fotos ist die Wohnung unmöbliert. Da wir die Wohnung derzeit bewohnen, ist sie allerdings möbliert.

Verfügbar voraussichtlich ab Februar 2026.

Der Kaufpreis ist fest angesetzt; wir bitten um Verständnis, dass Preisverhandlungen nicht vorgesehen sind.

Lage

Der Stadtteil Ohmstede ist in zentraler Lage von Oldenburg. Es gibt eine direkte Anbindung an das Straßen- und Fernverkehrsnetz. Die nächste Bushaltestelle ist innerhalb von einer Minute fußläufig erreichbar.

Die Oldenburger Innenstadt ist ca. 3,5 Kilometer entfernt.

Supermärkte, Apotheken, Bäcker, Kindergarten usw. liegen in unmittelbarer Umgebung.

Ein Ausflug ins Grüne ist ebenfalls schnell möglich: 3 km entfernt liegen die Bornhorster Seen und die Huntewiesen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Gästebad mit Dusche



Vollbad



Garten

Exposé - Galerie

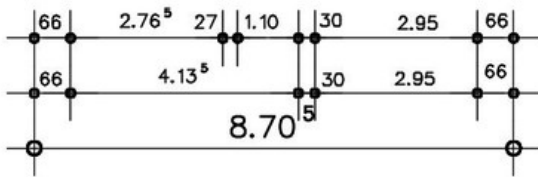
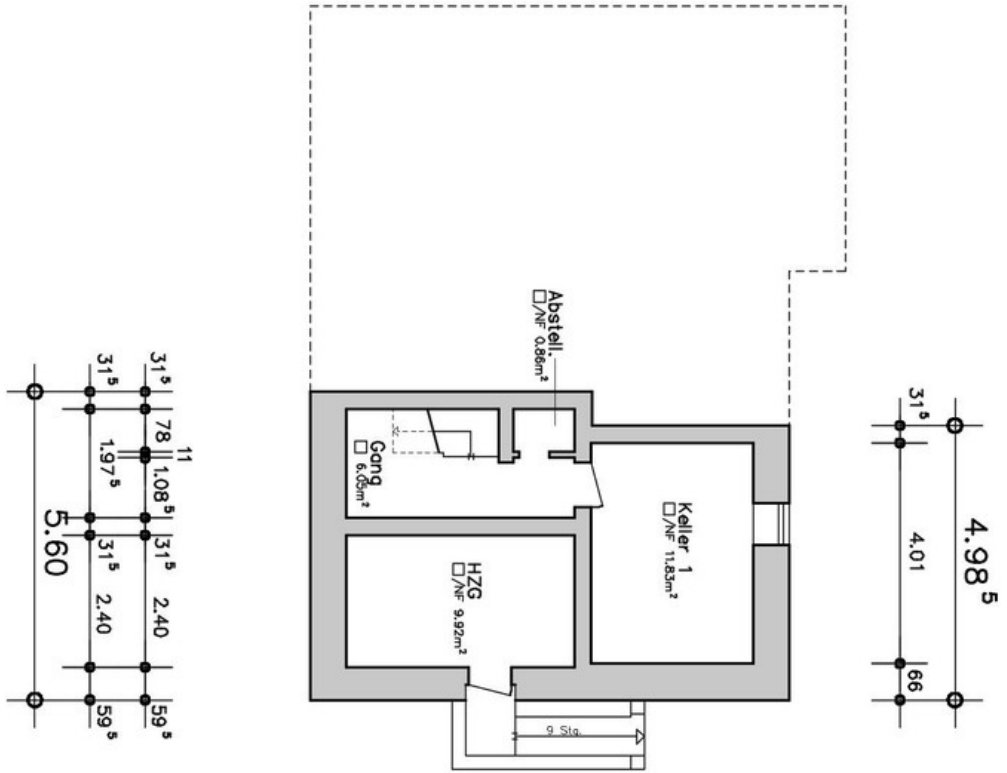


Garten



Zusätzlicher Gartenteil

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

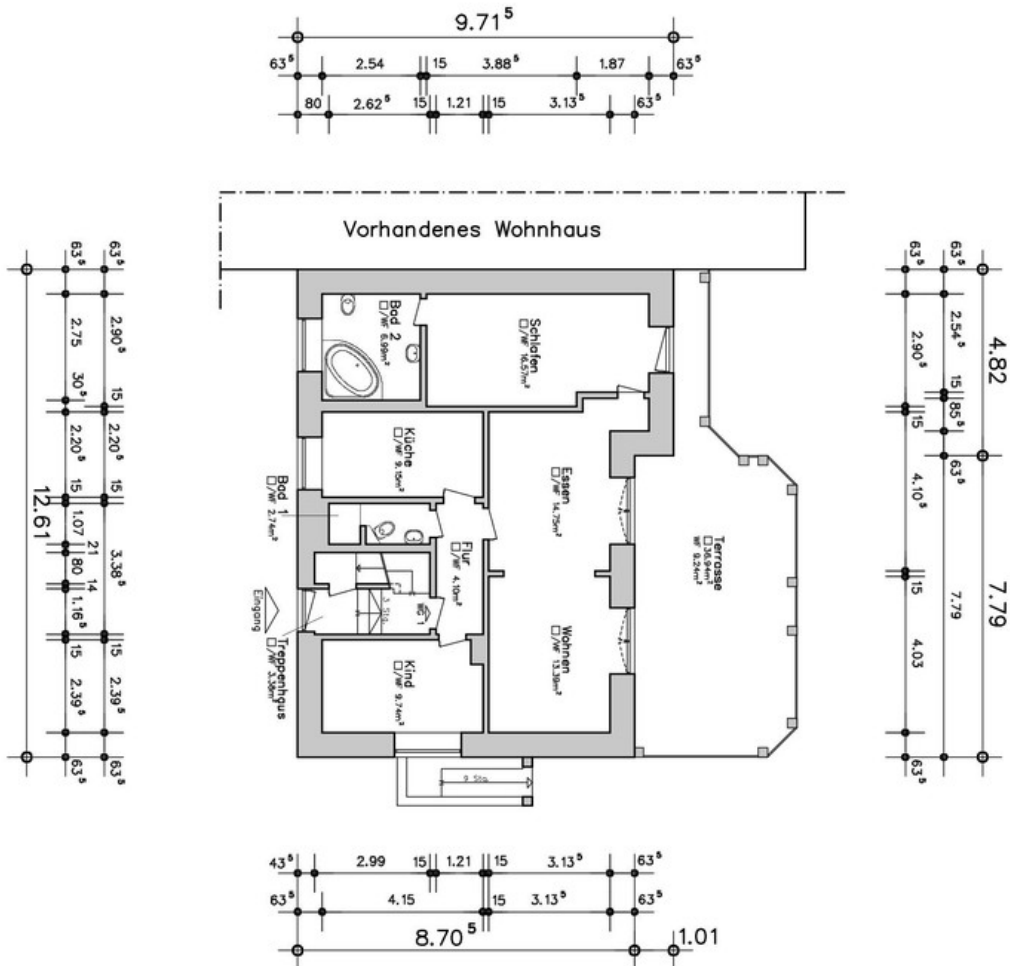
Bestandszeichnung
aus Aufmaß erstellt!

Daniela Faßmann
Bauzeichnerin
Raiffeisenstraße 14
26939 Ovelgönne

Großenmeer, den 13.01.2020

Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Bestandszeichnung
aus Aufmaß erstellt

Daniela Fobmann
Bauzeichnerin
Ratfenstraße 14
26939 Overhorne
Großemmeer, den 13.01.2020

Grundriss Erdgeschoss