

# Exposé

## Einfamilienhaus in Oederquart

**Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit freiem  
Feldblick - provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-424927**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **159.000 €**

Ansprechpartner:  
Laurine Haenschel

21734 Oederquart  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	981,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das im Baujahr 1963 in massiver Bauweise errichtete Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen (Erdgeschoss und Dachgeschoss), sowie insgesamt 6 Zimmer. Die solide Bausubstanz bildet eine gute Grundlage und eröffnet zugleich viel Raum für persönliche Gestaltungsideen. Eine Modernisierung bietet die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zeitgemäß zu gestalten.

Besonders attraktiv ist die Option einer separaten Wohneinheit im Dachgeschoss, die sich ideal als Gästebereich, für heranwachsende Kinder oder als privater Rückzugsort nutzen lässt.

Der großzügige Garten bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie ein angrenzendes Nebengebäude, das sich hervorragend als Werk-, Nutz- oder Lagerraum eignet. Dieses Nebengebäude bietet umfangreiche Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte, Fahrräder oder saisonale Gegenstände und verfügt zusätzlich über einen eigenen Dachboden, der weitere praktische Lagerfläche bereithält.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet damit zusätzlichen Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Highlights auf einen Blick:

- Ruhige, ländliche Lage
- Freier Blick auf Felder
- Großzügiges Grundstück
- Baujahr 1963, massive Bauweise
- Ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6 Zimmer
- 2 Etagen (EG & DG)
- Möglichkeit einer separaten Wohneinheit im DG
- Großer Garten
- Garage
- Nebengebäude mit zusätzlichem Dachboden (viel Lager- und Abstellfläche)
- Voll unterkellert

Ein Haus mit Charakter und Potenzial – ideal für Käufer, die Wert auf solide Bauweise, großzügige Nebenflächen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

## Ausstattung

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- Neue Einbauküche (2003)
- Neue Haus-Eingangstür (hinten)
- Erneuerung der Ölheizung (1991)
- Neue Kunststofffenster
- Neue Deckenbeleuchtung/Spots im Wohnzimmer (EG)

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

In idyllischer, ruhiger Lage im beschaulichen Örtchen Oederquart befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit unverbaubarem Blick auf die angrenzenden Felder. Die naturnahe Umgebung bietet Ruhe, Privatsphäre und ein entspanntes Wohngefühl.

Oederquart liegt inmitten der reizvollen Landschaft Kehdingens und bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Die Region ist geprägt von weitläufigen Rad- und Wanderwegen, Deichlandschaften sowie Natur- und Vogelschutzgebieten entlang der Elbe – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

In kurzer Entfernung befinden sich attraktive Ausflugsziele wie das Natureum Niederelbe in Balje, Deich- und Elbspazierwege sowie weitere maritime und kulturelle Angebote. Familien profitieren zudem von Naturfreibädern, Spiel- und Freizeitparks sowie vielfältigen Sport- und Vereinsangeboten in den umliegenden Orten.

Auch Tagesausflüge an die Nordsee, nach Otterndorf, Krautsand oder Cuxhaven sowie in die historische Altstadt von Stade sind bequem möglich. Die Lage verbindet damit naturnahes Wohnen mit abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

Der Nachbarort Freiburg/Elbe bietet eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten sowie einer Grund- und Oberschule mit weiterführendem Schulangebot vor Ort an. Zusätzlich finden Familien im nahegelegenen Umland weitere Kindergärten und Kinderbetreuungsangebote.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	420,64 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Sonnenaufgang Frontseite

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Hof

# Exposé - Galerie



Hof



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Haupteingang

# Exposé - Galerie



Flur EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Gästezimmer EG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche DG



Küche DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 DG



Schlafzimmer 1 DG

# Exposé - Galerie



Flur DG



Flur DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 DG



Schlafzimmer 2 DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Bad DG



Nebengebäude

# Exposé - Galerie



Nebengebäude Dachboden



Terrasse

# Exposé - Galerie



Rückseite vom Nebengebäude