

Exposé

Einfamilienhaus in Oederquart

**Kernsaniertes A+ Effizienzhaus mit Weitblick – für alle,
die Ruhe bewusst suchen**



Objekt-Nr. **OM-427428**

Einfamilienhaus

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Klaus Timme

Hohenlucht 5
21734 Oederquart
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2023	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	1.670,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	135,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es gibt Häuser, die man besichtigt – und solche, bei denen man sofort merkt: Hier passt das Leben besser.

Die außergewöhnlich ruhige Lage und das hohe Maß an Privatsphäre schaffen dabei einen Rückzugsort, an dem man ungestört ankommen und aufatmen kann.

Gerne zeigen wir Ihnen bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin persönlich, was dieses Zuhause so besonders macht.

Dieses kernsanierte Effizienzhaus richtet sich an Menschen, die Ruhe nicht als Kompromiss sehen, sondern bewusst suchen.

Abseits dichter Bebauung und Verkehr entsteht hier ein Wohngefühl, das im Alltag selten geworden ist: Weite, Licht und ein unverstellter Blick über die Landschaft – direkt von der Terrasse und aus den südlich ausgerichteten Wohnräumen.

Gleichzeitig bietet das Haus modernen Wohnkomfort auf Neubauniveau: energieeffizient (A+), technisch auf dem neuesten Stand und ohne Renovierungsbedarf.

Wer also ein Zuhause sucht, das Rückzug, Qualität und Zukunftssicherheit verbindet, findet hier eine besondere Gelegenheit.

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Originalbaujahr 1964 wurde von Januar 2023 bis März 2024 umfassend kernsaniert und technisch auf Neubauniveau gebracht (Energie A+). Auf ca. 135 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer und zwei Badezimmer auf zwei Etagen. Das Haus ist bezugsfertig und eignet sich für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die Wert auf moderne Haustechnik, Energieeffizienz und ein großes Grundstück legen. Die Südausrichtung sorgt für gute Belichtung der Wohnräume. Von der Terrasse sowie aus den nach Süden ausgerichteten Wohnräumen eröffnet sich zudem ein weiter, unverstellter Blick über die umliegende Landschaft.

Im Rahmen der Kernsaniierung wurden Dach, Leitungen, Fenster, Decken und Heiztechnik erneuert. Zudem wurden die Wände neu verputzt. Das Steildach erhielt eine neue Eindeckung mit Dachgaube sowie 30 cm Holzfaserdämmung (Auf- und Zwischensparrendämmung). Über 50 % der Außenwände sind innenseitig gedämmt, das zweischalige Mauerwerk zusätzlich kerngedämmt. Im Erdgeschoss wurde eine 16 cm starke Fußbodendämmung verbaut. Dreifach verglaste Kunststoffenster und eine neue Haustür stammen aus 2023. Beheizt wird das Haus über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe (Baujahr 2023) mit durchgehender Fußbodenheizung. Eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung unterstützt das Raumklima. Die Photovoltaikanlage mit 9,12 kWp und 15 kWh Batteriespeicher ergänzt das Energiekonzept. Glasfaseranschluss, Smart-Home-System und elektrische Rollläden sind vorhanden.

Das Gebäude ist nicht unterkellert. Zum Haus gehören zwei Außenstellplätze. Auf dem ca. 1.670 m² großen Grundstück befinden sich ein Brunnen zur Gartenbewässerung sowie eine Kleinkläranlage (Baujahr 2004, laufender Wartungsvertrag). Eine ca. 25 m² Terrasse, Einbauküche, Dusch- und Wannenbad sowie überwiegend Korkboden runden das Angebot ab.

Ein Energieausweis (Bedarfsausweis) ist vorhanden.

Ausstattung

- Glasfaseranschluss
- Photovoltaikanlage 9,12 kWp mit 15 kWh Batteriespeicher
- Zentrale, vollautomatische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Smart Home System
- Umfangreiche ökologische Dämmung mit Holzfaser (Steico)
- Über 50 % der Außenwände innengedämmt + Kerndämmung im Mauerwerk

- Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung
- Decken (EG + OG) und Wände (OG) mit weißem OSO-Profilholz ausgeführt
- Neue Versorgungs- und Stromleitungen im gesamten Haus
- Kleinkläranlage mit laufendem Wartungsvertrag

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Oederquart ist eine ruhige Gemeinde im Landkreis Stade. Der Ort ist ländlich geprägt und bietet eine entspannte Wohnatmosphäre mit viel Natur, weiten Flächen und geringer Verkehrsbelastung. Oederquart eignet sich besonders für Familien und Ruhesuchende, die abseits dichter Bebauung wohnen möchten, ohne vollständig auf eine Grundversorgung verzichten zu müssen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie soziale und freizeitbezogene Angebote befinden sich in den umliegenden Orten und sind mit dem Auto gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung erfolgt überwiegend über das regionale Straßennetz. Über die umliegenden Bundes- und Landstraßen bestehen Anbindungen in Richtung Stade sowie weiterführend an das überregionale Verkehrsnetz. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse sind in den angrenzenden Regionen erreichbar und ermöglichen eine Anbindung in Richtung Hamburg sowie in weitere Teile Norddeutschlands. Der Individualverkehr spielt in dieser Lage die zentrale Rolle.

Einkaufsmöglichkeiten, Bildungsangebote und Freizeitflächen sind in den Nachbarorten vorhanden:

- Supermarkt / Mini-Supermarkt: ca. 3,2 km
- Kindergarten: ca. 3,2 km
- Restaurants: ca. 2,8 km und 3,3 km
- Spielplatz: ca. 2,5 km
- Parkanlagen: ca. 2,7 km bis 3,1 km

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Weitblick

Exposé - Galerie



Weitblick aus dem Garten



Der Frühling ist da

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer OG



2. Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Gast EG



Büro OG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer EG mit Regendusche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Hofauffahrt



Nordseite in der Dämmerung

Exposé - Grundrisse

