

Exposé

Einfamilienhaus in Oederquart

**Kernsaniertes A+ Einfamilienhaus mit großem
Südgrundstück in ruhiger Lage und traumhaftem
Weitblick**



Objekt-Nr. **OM-427428**

Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

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, bei denen man sofort weiß: Hier muss man nichts mehr reparieren, nichts mehr planen – hier darf man einfach ankommen.

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 Kunststofffenster 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

- Smart Home System
- Glasfaseranschluss
- Photovoltaikanlage 9,12 kWp mit 15 kWh Batteriespeicher
- Zentrale, vollautomatische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Umfangreiche ökologische Dämmung mit Holzfaser (Steico)
- Über 50 % der Außenwände innengedämmt + Kerndämmung im Mauerwerk
- Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung
- Kleinkläranlage mit laufendem Wartungsvertrag
- Decken (EG + OG) und Wände (OG) mit weißem OSMO-Profilholz ausgeführt
- Neue Versorgungs- und Stromleitungen im gesamten Haus

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+, A



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Weitblick aus dem Garten



Hofauffahrt



Terrasse

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer mit Regendusche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer OG



2. Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Büro OG



Nordseite in der Dämmerung

Exposé - Grundrisse

