

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Wiefelstede

### Großes Wohnhaus im Herzen von Wiefelstede



Objekt-Nr. OM-437276

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **390.000 €**

26215 Wiefelstede  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahmedatum	01.06.2026
Grundstücksfläche	785,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	229,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Immobilie besticht durch die vielen Möglichkeiten der Nutzung:

als Einfamilienhaus für eine große Familie,

als Mehrgenerationenhaus (beide Wohnungen bieten ausreichend Platz auch für mehrere Personen),

Arbeiten und Wohnen unter einem Dach,

selbst bewohnen und eine Wohnung weiter vermieten (und mit den Mieteinnahmen den Abtrag für einen Kredit reduzieren),

beide Wohnungen vermieten als Kapitalanlage.

Zur Zeit als Zweifamilienhaus genutzt. Dachgeschoßwohnung (ca. 93m<sup>2</sup>) vermietet,

Erdgeschoßwohnung (ca. 136m<sup>2</sup>) bezugsfrei zum 30.5.2026.

EG-Wohnung mit 2 Terrassen (eine davon überdacht)

DG-Wohnung mit Dachterrasse (Terrasse der EG-Wohnung von dort nicht einsehbar)

DG-Wohnung mit großer Wohnküche (Einbauküche gehört dem Mieter), Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Gäste-WC vorhanden.

EG-Wohnung mit Kaminofen im Wintergartenzimmer.

Eine Garage und eine gemeinsam genutzte Fahrradgarage.

2 Stellplätze für PKW

## Ausstattung

Objektart: Zweifamilienwohnhaus mit einer PKW-Garage und einer Fahrrad-Garage

Baujahr: 1974, 1986, 1999

Außenrollladen (teilweise elektrisch),

Kaminofen im Wintergarten im EG, (alter Anschluss im Wohnzimmer ist noch vorhanden und kann wieder aktiviert werden),

1999: neues Dach mit neuer Dämmung, neuer Wintergarten, Hohlwände ausgeschäumt, neue Fenster, neues Bad im EG.

2014: im OG neues Bad u. WC, neue Türen u. Fußböden.

2016: neue Gas Brennwertheizung

Wohnfläche: ca. 229m<sup>2</sup> (EG 136m<sup>2</sup> OG 93m<sup>2</sup>)

(Wohnflächenangabe ohne Terrassenflächen)

Anzahl der Zimmer:

Erdgeschoß: 4 Zi., 1 Bad, Gäste-WC, Küche, Abstellraum, HWR-Raum Dachgeschoß:

4 Zi, 1 Bad, Gäste-WC, große Wohn-Küche, HWR-Raum

PKW Stellflächen:

1 Garage + Stellplatz; 1 Fahrradgarage + Stellplatz. Geräteraum, Heizungsraum.

Nutzfläche: ca. 59m<sup>2</sup>

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Die Immobilie befindet sich direkt im Ort Wiefelstede. Das Haus liegt in einem gewachsenen guten nachbarschaftlichen Umfeld, in einer Straße mit Anliegerverkehr. Kita, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar.

Ärzte, Kinderarzt und Zahnärzte im Ort.

Autobahnanschluss in ca. 4 km Entfernung (Richtung OL und WHV)

Bahnhof in Rastede in ca. 7 km.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,03 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Terrasse Erdgeschoß

# Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Wintergarten Erdgeschoß

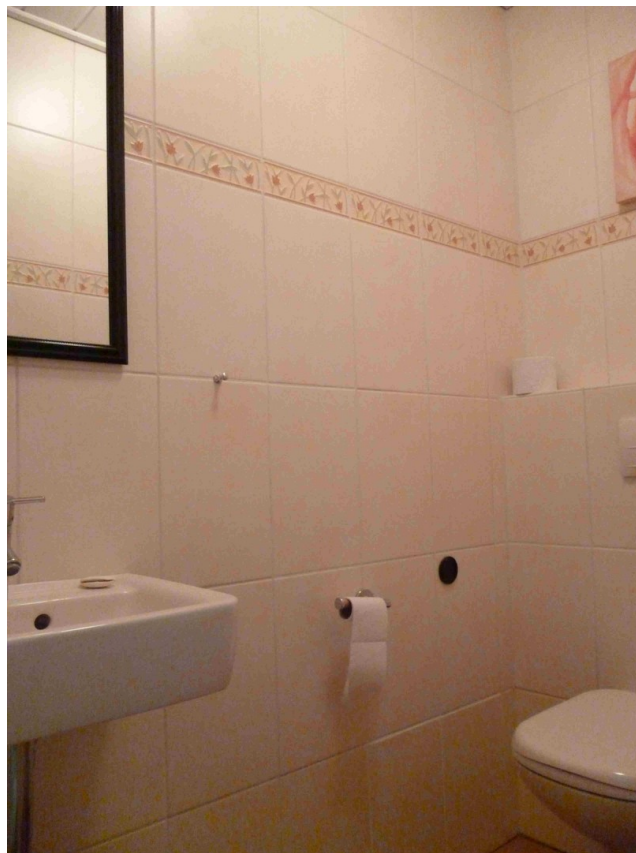


Wohnzimmer Erdgeschoß

# Exposé - Galerie



Bad Erdgeschoß



Gäste-WC Erdgeschoß

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoß



Kinderzimmer Erdgeschoß

# Exposé - Galerie

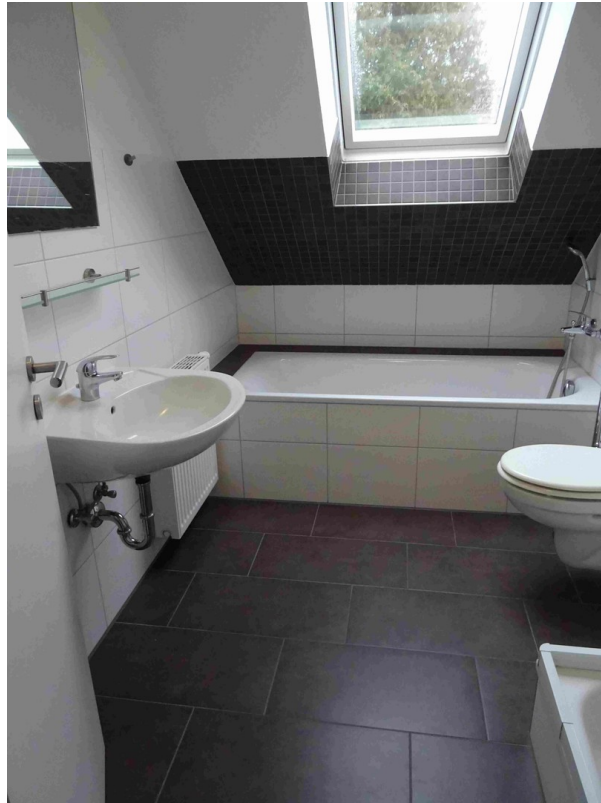


Schlafzimmer Erdgeschoß

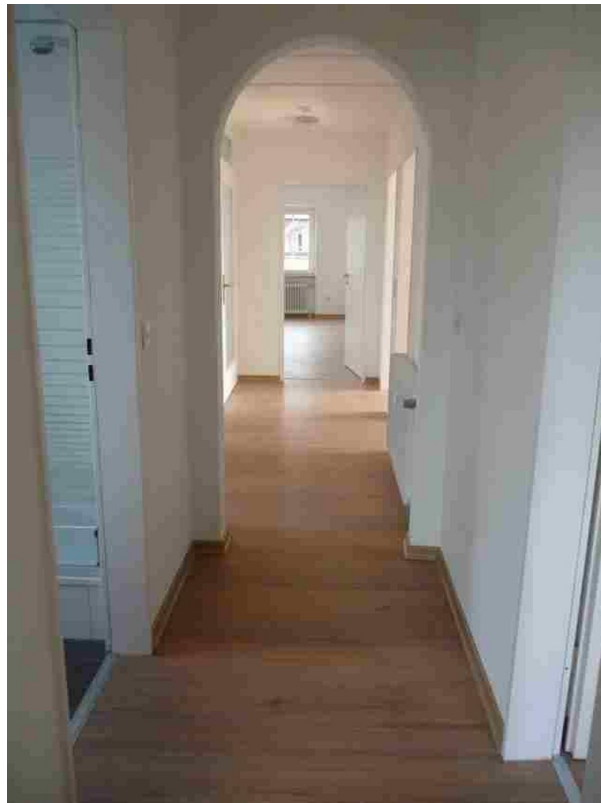


Terrasse Dachgeschoß

# Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoß



Flur Dachgeschoß

# Exposé - Galerie



Gäste-WC Dachgeschoß



Küche Dachgeschoß

# Exposé - Galerie

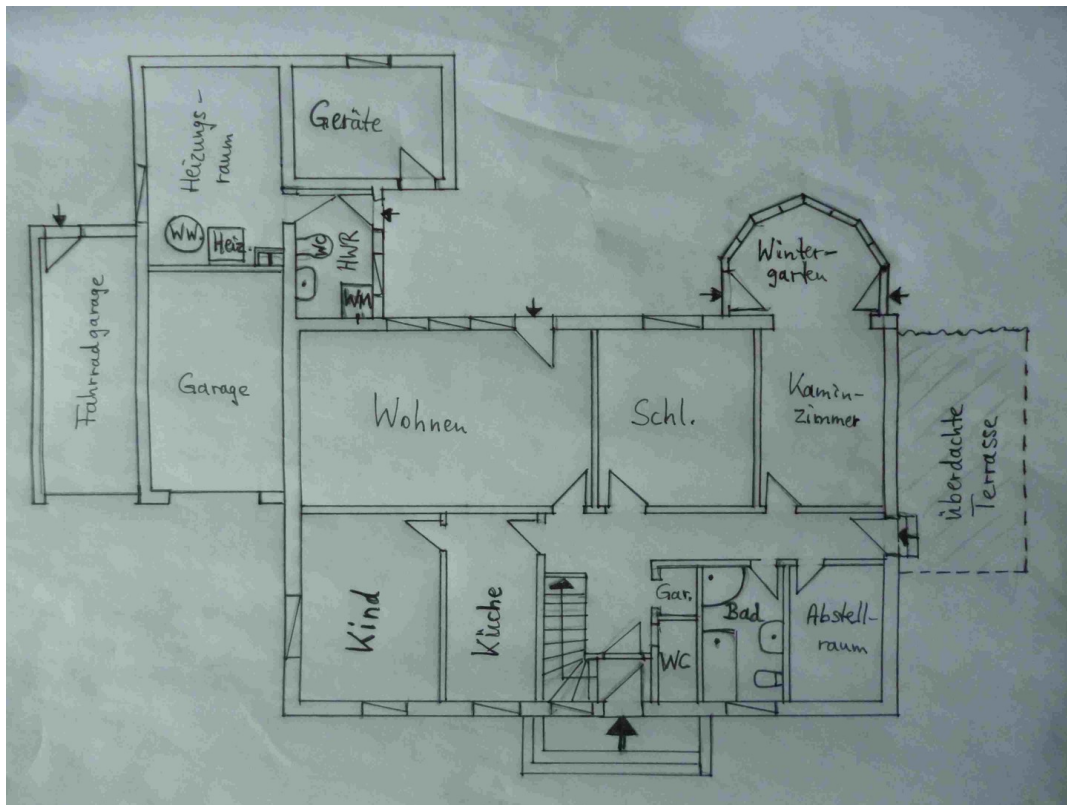


Wohnzimmer Dachgeschoß

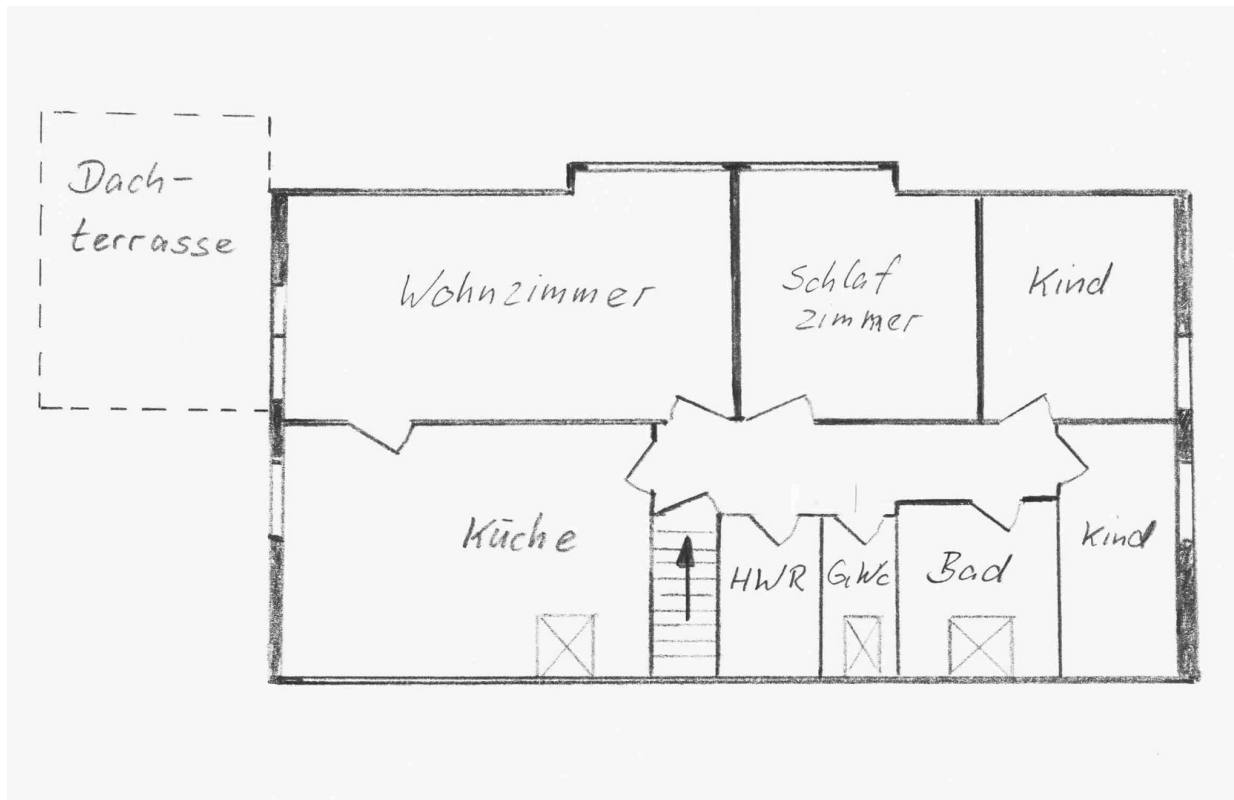


Wohnzimmer Dachgeschoß

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Dachgeschoß