

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Rastede

**Wo Entspannung im eigenen Garten beginnt:  
Uneinsehbare Wellness Oase in Bestlage**



Objekt-Nr. **OM-444120**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **525.000 €**

Thüringer Straße  
26180 Rastede  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahmedatum	01.06.2027
Grundstücksfläche	399,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vergessen Sie alles, was Sie über Doppelhaushälften wissen. Durch die versetzte Bauweise genießen Sie hier eine Privatsphäre, die sonst nur freistehenden Häusern vorbehalten ist.

Die ruhige Spielstraße befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Rastedes. Es erwartet Sie ein Zuhause, das konsequent für Ästheten und Genießer modernisiert wurde (Finalisierung 2026).

### DIE HIGHLIGHTS DES INTERIEURS

- Lichtkathedrale im Erdgeschoss:

Das Herzstück ist das repräsentative Wohnzimmer mit Kamin. Von hier aus gleitet der Blick schwellenlos in den spektakulären, 3,90 m hohen Panorama-Wintergarten. Dank Fußbodenheizung wird dieser Raum ganzjährig zu Ihrem Lieblingsplatz.

- Veredelte Substanz:

Der zeitlose Parkettboden wurde 2024 professionell aufgearbeitet. Die Sanitäreinrichtungen (Gäste-WC und Vollbad) präsentieren sich seit der Kernsanierung in modernem, minimalistischem Design.

- Einbruchschutz durch Jalousien an der gesamten Hausfront.

- Die Master-Suite im DG:

Ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer (Bodenmaß exklusive Dachschrägen) Rückzugsort unter dem Himmel. Fünf großzügige Velux-Fenster mit integrierter Beschattung fluten den Raum mit Licht, während maßgefertigte Schreiner-Einbauschränke die Architektur perfekt nutzen.

Besichtigungen werden ab dem 25.04.26 durchgeführt.

## Ausstattung

Die Eckdaten auf einen Blick

Lage:

26180 Rastede

Spielstraße, abgehend von Am Nordrand

Grundstück: 399 m<sup>2</sup>

Es erwartet sie keinerlei Renovierungsstau:

2018

Bad/Gäste WC Sanierung komplett

2020

Einbauschränke in Küche und Obergeschoss professionell aufgearbeitet und lackiert

2024

Parkettaufbereitung und Lackierung WZ und OG

2025

Neue Terrasse vorm Wintergarten aus hochwertigem Echtholz

2020-2025

Grundrenovierung inklusive Farbgestaltung aller Zimmer

Besonderheiten:

Garten

Liebevoll gestaltete, nicht einsehbare Gartenanlage mit verschiedenen Ebenen sowie 4 m<sup>2</sup> beheizbarem Pool inklusive Filteranlage sowie liebevoll angelegtem Bachlauf mit Steuerung vom Wohnzimmer.

Erdgeschoss

Ins Wohnzimmer geschickt integrierter Wintergarten mit Fußbodenheizung, elektrischer Beschattung sowie elektrischem Fenster in

3,9m hoher Glaskuppel

Parkettfußboden im gesamten Wohnzimmer

Kamin im Wohnzimmer mit stylischem „Schornsteinverschlag“.

Obergeschoss

Fußbodenheizung im Bad

Parkett im gesamten OG

hochwertige Treppe zum DG

Dachgeschoss

Master-Studio mit hochwertigen, vom Tischler maßgefertigt, 2020 professionell aufgearbeitet und lackiert Echtholz Einbauschränken sowie 5+2 Veluxfenstern für ein einmaligen Panoramablick auf den Garten sowie das Feld und den Wald vor dem Haus.

EWE Glasfaser und Satellitenanlage fürs gesamte Haus vorhanden

Garage

Als kleines Extra gibt es noch eine Infrarot Wärmekabine dazu. Sie ist erst ein paar mal benutzt worden, verfügt über Radio/Bluetooth Anschluss und verbraucht pro Sitzung weniger als einen Euro an Strom. Sie wurde perfekt in die hinterste, linke Ecke unter den Hängeboden der Garage integriert und der Boden passgenau nivelliert. Ihr Auto und die Räder haben so immer noch Platz.

Die sehr gut verarbeiteten Einbauschränke, Fächer und Böden sowie die Werkbank bieten diverse praktische Unterbringungsmöglichkeiten für Werkzeug, Getränke, Weihnachtsdeko und ähnliches.

Da wir unser Haus in der Thüringer Straße privat verkaufen, fällt für Sie keine Maklerprovision an. Bei einem vergleichbaren Objekt würden hierfür etwa 20.000 € pro Partei (inkl. MwSt.) anfallen.

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Die Gartenanlage

Ein harmonisches Zusammenspiel von Stein, Holz & Wasser

Der Außenbereich wurde als uneinsehbare Wellness-Landschaft konzipiert, die in dieser Größe (399 m<sup>2</sup>) ein absolutes Alleinstellungsmerkmal darstellt:

- Floating Design:

Die weitläufige Edelholz Terrasse in hinteren Gartenbereich und die aus demselben Holz gefertigte Poolumrandung verschmelzen farblich zu einer Einheit. Der passend zum gesamten Garten in Stein angefasste Rundpool ist optimal in diese Landschaft eingebettet.

- Logenplätze für Sonnenanbeter:

2 erhabene Aussichtspunkte im hinteren Bereich des Grundstücks bieten den perfekten Rahmen für Sundowner und einen unvergleichlichen Blick über das gesamte Anwesen.

- Optisches Highlight und wohltuende Geräuschkulisse :

Ein sanft plätschernder Bachlauf schafft eine beruhigende Atmosphäre und fungiert gleichzeitig als natürlicher Sicht- und Schallschutz.

Ihre ganz private Oase der Stille.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



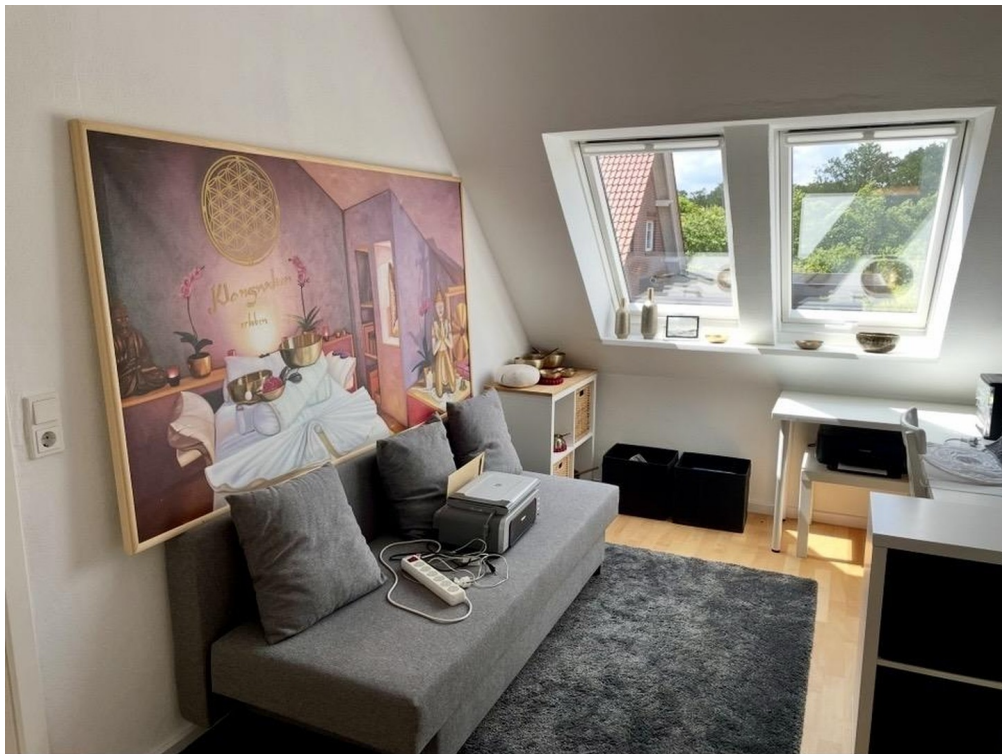
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



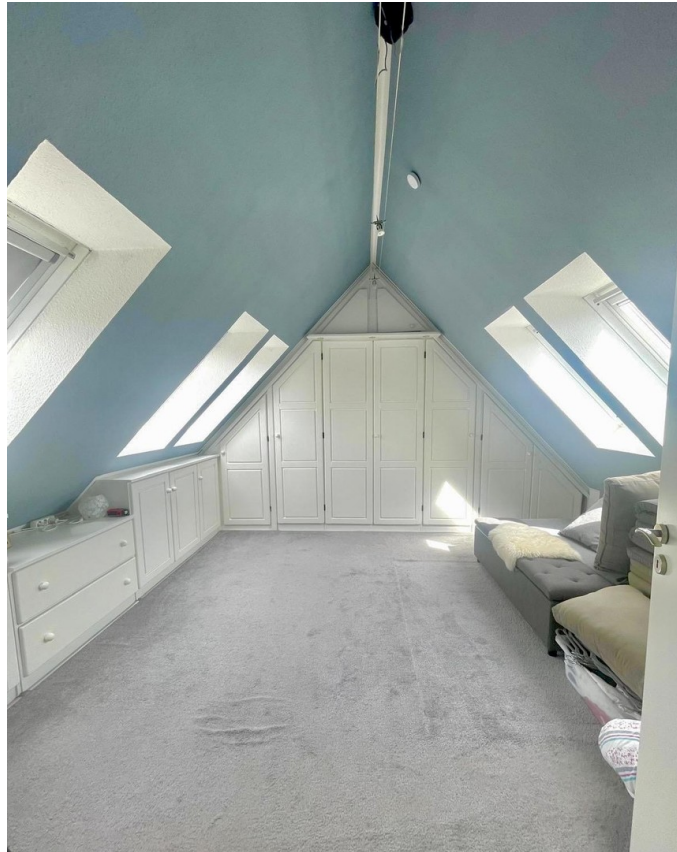
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2017-001396671  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

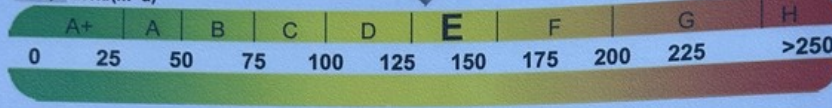
2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 34 kg/(m<sup>2</sup>·a)

#### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

135,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



150,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>5</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

135,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

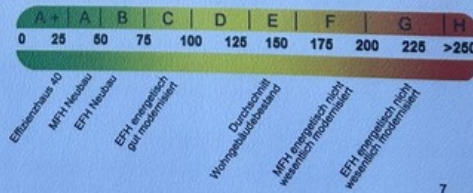
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> Angabe <sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>3</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> EnEV

<sup>4</sup> nur bei Neubau

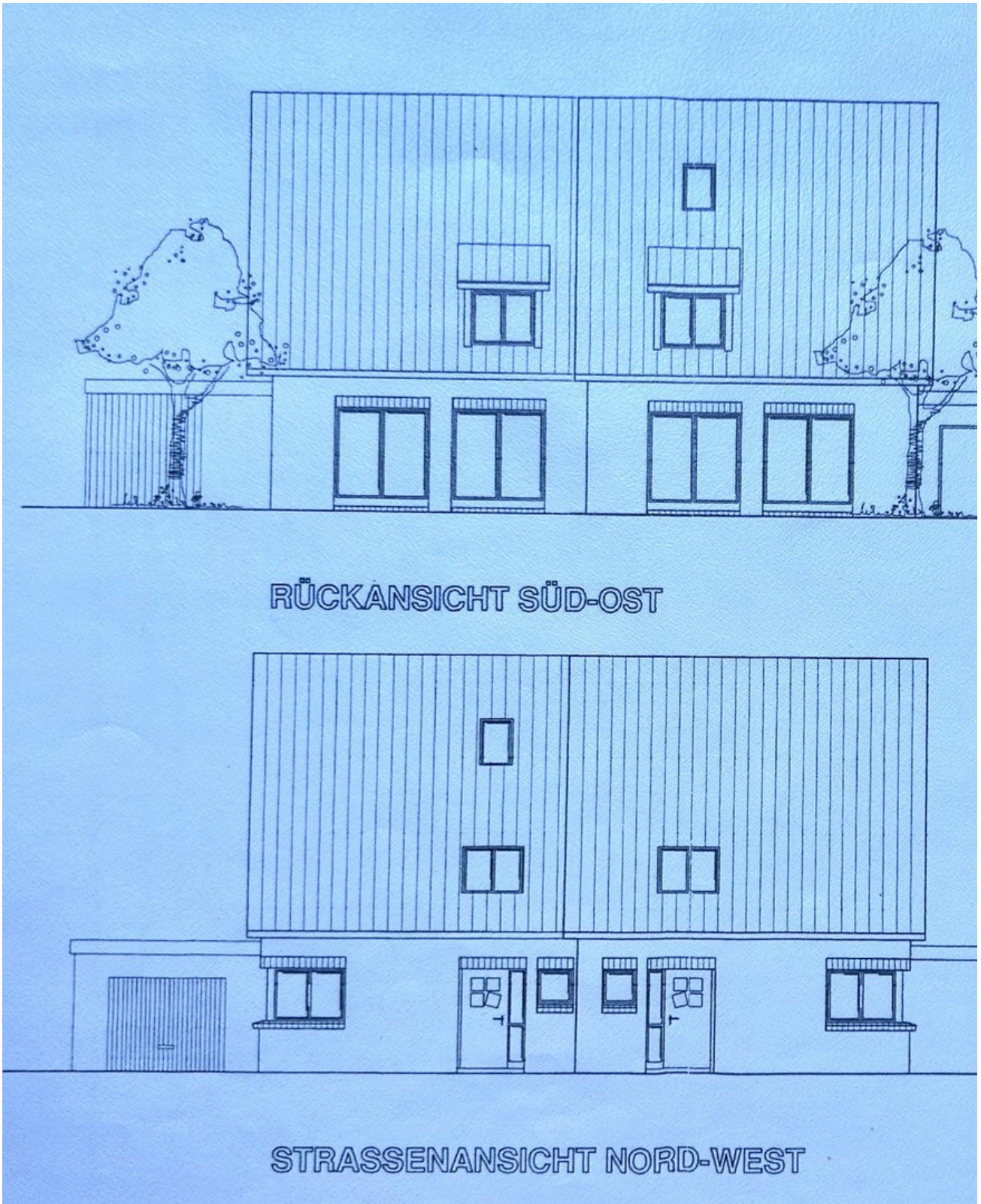
<sup>5</sup> freiwillige

<sup>6</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

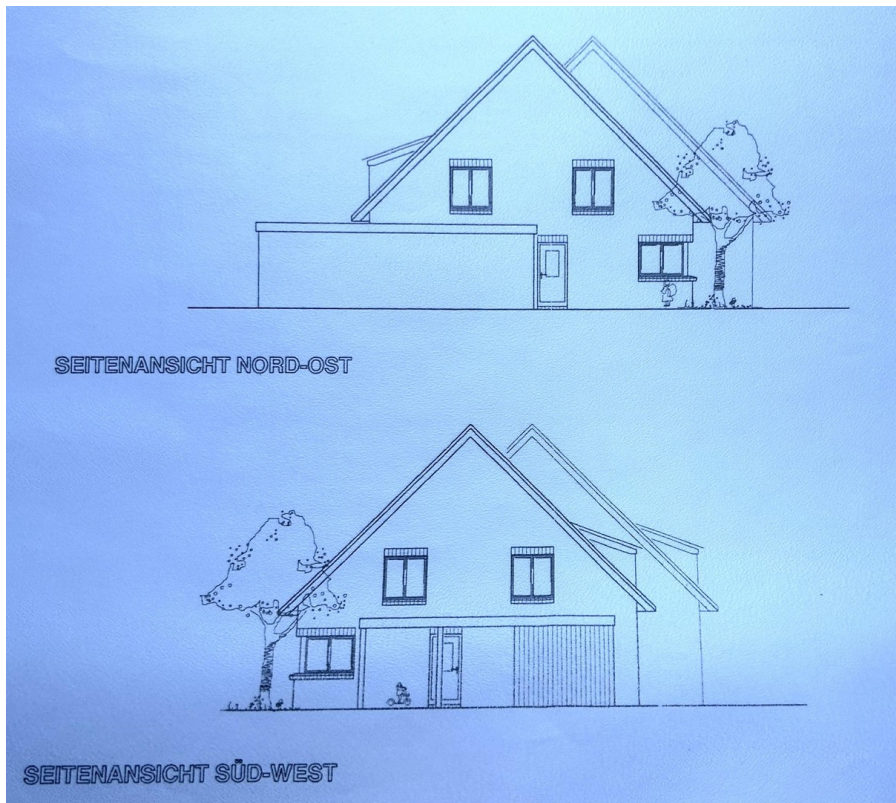
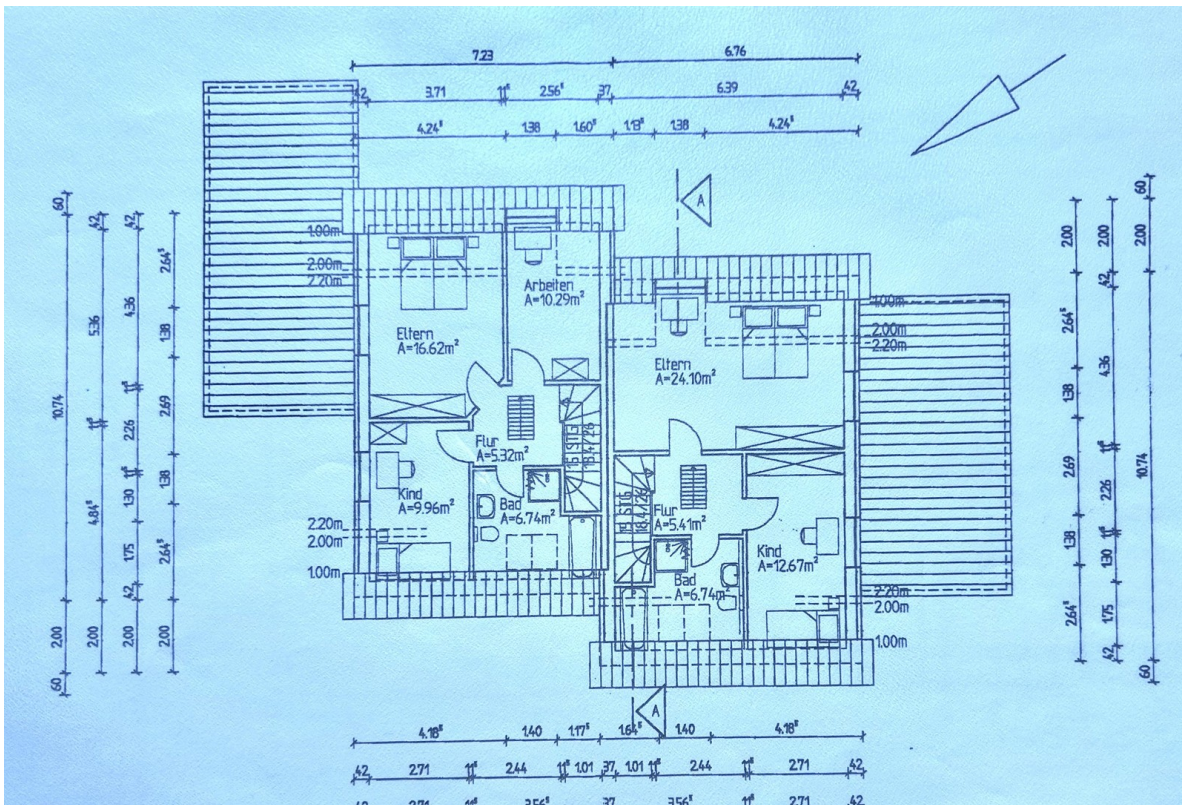




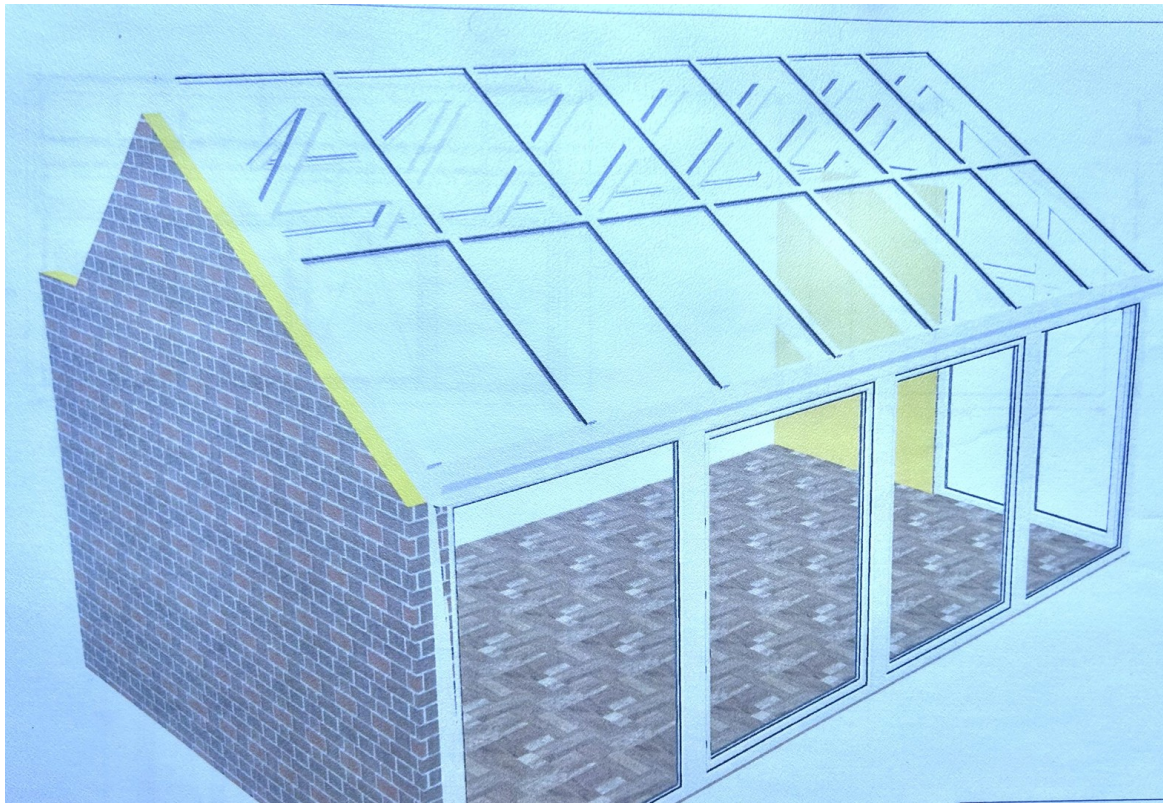
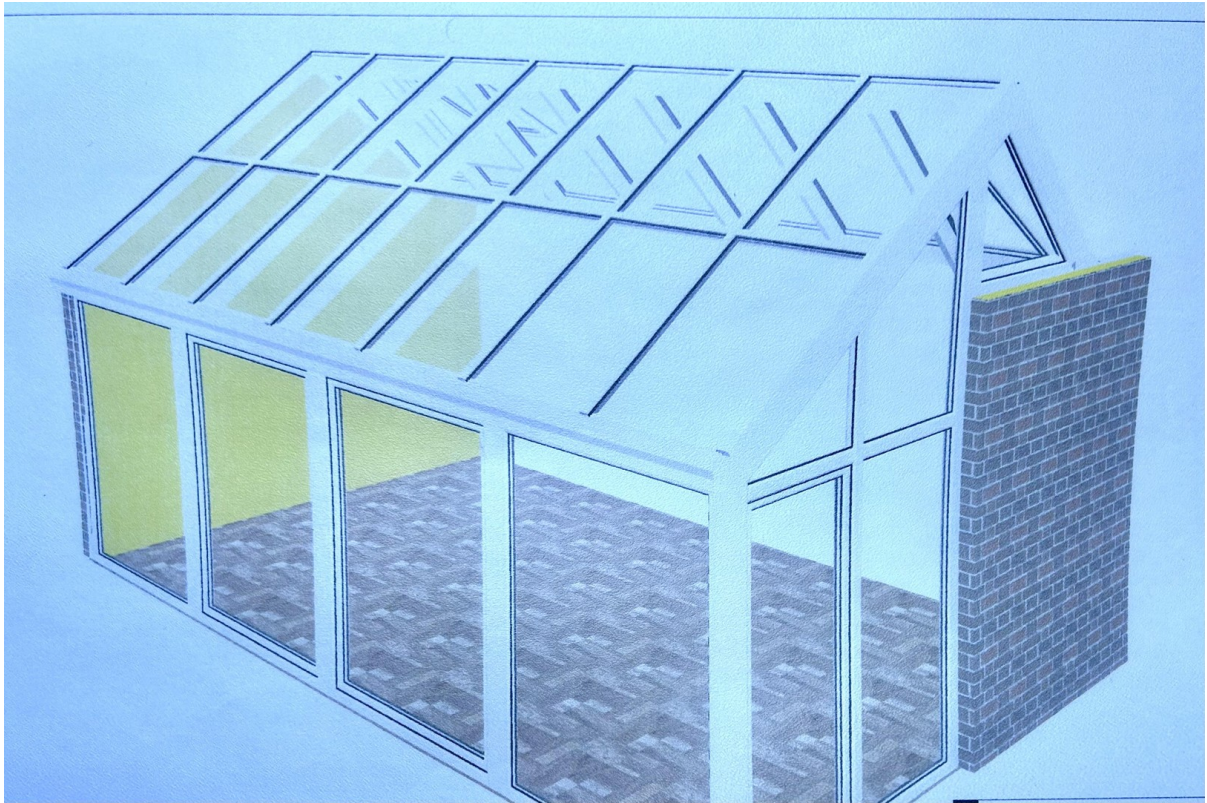
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

