

Exposé

Einfamilienhaus in Hude

Repräsentatives Familienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-447564

Einfamilienhaus

Verkauf: **579.000 €**

27798 Hude
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	670,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	243,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügig, durchdacht & sofort bezugsfertig

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1998 überzeugt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 243 m² auf einem 670 m² großen Grundstück in einer ruhigen Spielstraße in Hude-Wüstring. Die Immobilie vereint komfortables Familienleben mit attraktivem Einnahmepotenzial und bietet durch die vollständig renovierte Einliegerwohnung sowie die gedämmte Dachbodenreserve außergewöhnliche Flexibilität.

Das Haupthaus bietet Platz für eine große Familie mit 4 Schlafzimmern, einem geräumigen Wohn-Esszimmer und moderner Küche. Die komplett renovierte Einliegerwohnung mit eigenem Eingang eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung. Im Dachgeschoss warten ca. 60 m² Ausbaureserve – bereits vollständig gedämmt.

Ausstattung & Highlights

Luft-Wärmepumpe 2025

Modernste Heizungstechnologie, neu eingebaut – energieeffizient und zukunftssicher.

Wallbox vor dem Haus

E-Auto-Ladestation bereits installiert.

Garage + Carport

Überdachter Stellplatz, geschlossene Garage und großer Geräteraum.

Einliegerwohnung ~70 m²

Komplett renoviert, separater Eingang – sofort vermietbar.

Dachboden gedämmt ~60 m²

Vollständig gedämmte Ausbaureserve im Dachgeschoss.

4 Schlafzimmer

Großzügige Raumaufteilung im Haupthaus.

Griechische Terrassenüberdachung

Über die gesamte Hauslänge mit Säulen – repräsentativ und wettergeschützt.

Privatgarten, nicht einsehbar

Maximale Privatsphäre durch Bepflanzung und Ausrichtung.

Haupthaus

Raum für die ganze Familie

Das Haupthaus präsentiert sich in gepflegtem Zustand mit hochwertiger Innenausstattung. Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kaminbereich, die moderne Einbauküche und das stilvolle Bad mit Mosaikakzenten zeugen vom gehobenen Standard.

Das gedämmte Dachgeschoss mit ca. 60 m² bietet weiteres Ausbaupotenzial.

Einliegerwohnung

Komplett renoviert & autark

Ca. 70 m², vollständig separater Eingang, komplett renoviert – sofort bezugsbereit. Ideal für Angehörige oder zur Vermietung als zusätzliche Einnahmequelle

Ausstattung

Ausstattung & Highlights

Luft-Wärmepumpe 2025

Modernste Heizungstechnologie, neu eingebaut – energieeffizient und zukunftssicher.

Wallbox vor dem Haus

E-Auto-Ladestation bereits installiert.

Garage + Carport

Überdachter Stellplatz, geschlossene Garage und großer Geräteraum.

Einliegerwohnung ~70 m²

Komplett renoviert, separater Eingang – sofort vermietbar.

Dachboden gedämmt ~60 m²

Vollständig gedämmte Ausbaureserve im Dachgeschoss.

4 Schlafzimmer

Großzügige Raumaufteilung im Haupthaus.

Griechische Terrassenüberdachung

Über die gesamte Hauslänge mit Säulen – repräsentativ und wettergeschützt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Investiert in die Zukunft

Neue Luft-Wärmepumpe (2025) und Wallbox für Elektrofahrzeuge bereits installiert. Das vollständig gedämmte Dachgeschoss bietet ideale Voraussetzungen für weiteren Ausbau.

Lage

Lage & Infrastruktur

Hude-Wüstring – Ländliche Idylle, urbane Nähe

Ruhige Spielstraße in Hude-Wüstring mit hervorragender Anbindung an Oldenburg und Bremen. Familienfreundliche Gemeinde mit vollständiger Infrastruktur.

Infrastruktur

Schulen, Kitas, Einkauf und Ärzte im Ort.

Verkehr

A29/A28 – Oldenburg ca. 15 km, Bremen ca. 40 km.

Wohnlage

Spielstraße – ruhig, verkehrsberuhigt, kinderfreundlich.

Natur

Naturnah, Grünflächen und Radwege direkt erreichbar.

Gemeinde

Gewachsene Infrastruktur, hoher Freizeitwert.

PLZ

27798 Hude (Oldenburg), OT Wüstring.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



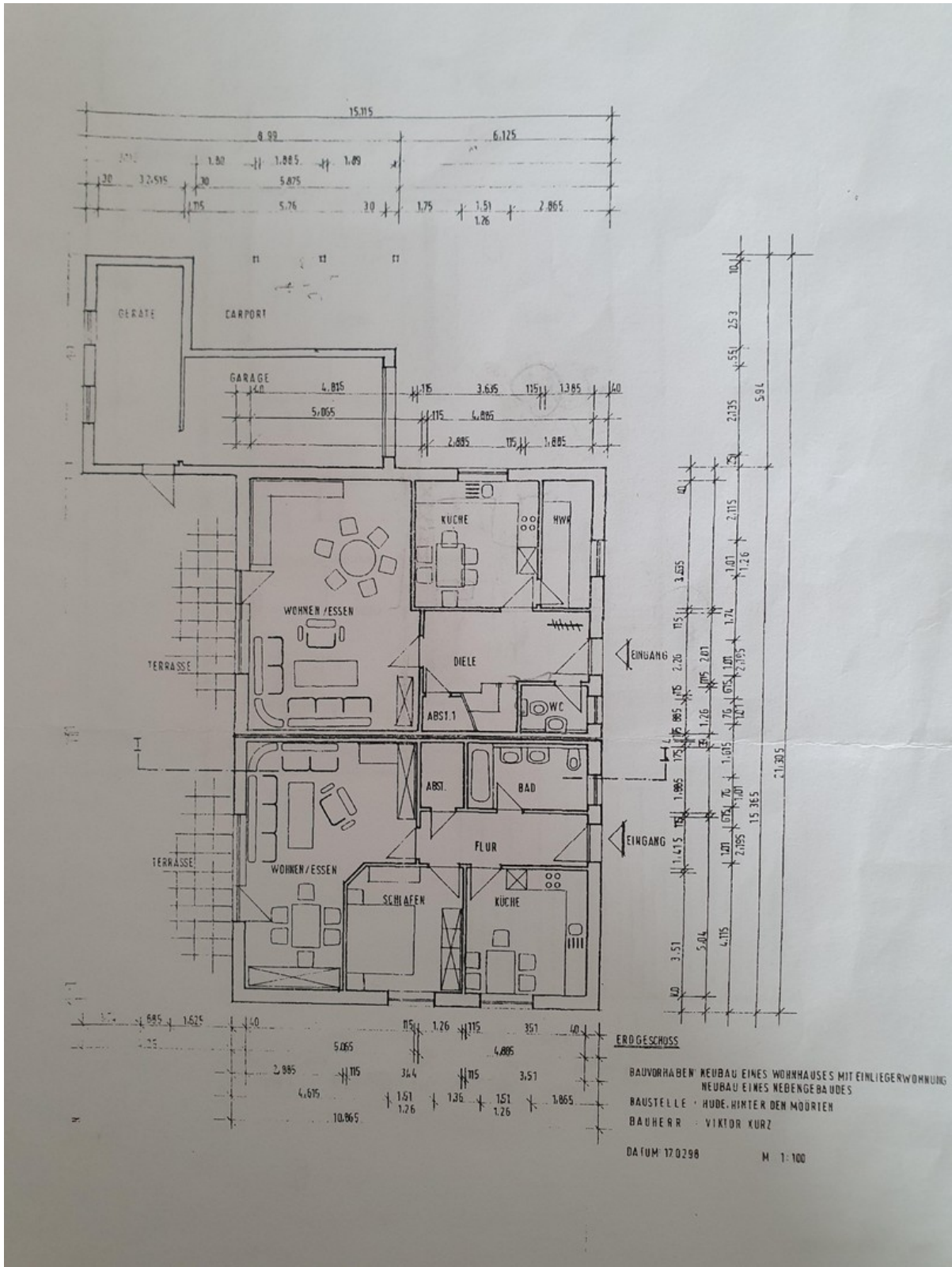
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

- 2 -

Kind II	4,975 x 5,005 -0,745 x 5,005	= 21,17 qm	
Kind III:	4,970 x 5,005 -0,745 x 5,005	= 21,15 qm	
Bad:	2,885 x 3,820	= 11,02 qm	
Abst. 2	2,010 x 3,760 -0,745 x 2,010	= 6,06 qm	
Flur:	3,190 x 2,010 +7,065 x 1,885 -0,745 x 1,885 -3,800 x 1,000 +0,175 x 1,250	= 14,74 qm	= 106,37 qm = 173,98 qm - 3 % Putz = - 5,22 qm
			<u>= 168,76 qm</u>
	+ ½ Loggia 8,57 x 1,50		= + 6,42 qm
			<u>= 175,19 qm</u>

gesamte Wohnfläche = 241,53 qm

Berechnung der Nutzfläche

Garage:	5,760 x 3,010	= 17,34 qm	
Carport:	5,875 x 2,630	= 15,45 qm	
Geräte:	2,515 x 5,640	= 14,18 qm	= 46,97 qm

Nachweis der GRZ

Wohnhaus: 15,365 x 10,865 = 166,94 qm

Grundstücksgröße = 670,0 qm

Nachweis = 166,94 qm/670,00 qm = 0,25

+ Nebengebäude: 8,990 x 5,940
+4,250 x 0,300 = 54,68 qm = 221,62 qm
- 3 -

Exposé - Grundrisse

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung

Neubau eines Nebengebäudes

Baustelle : Hude, Hinter den Mörten 12, 27798 Hude/Wüsting

Bauherr : Viktor Kurz

Berechnung der Wohnfläche

1. Einliegerwohnung

Wohnen+Essen	$5,065 \times 3,415$ $+ 3,625 \times 2,885$ $+ 1,000 \times 1,000/2$ $+ 0,190 \times 1,010$	= 28,45 qm
Schlafen:	$3,440 \times 3,510$ $- 0,850 \times 0,850/2$	= 11,71 qm
Küche:	$3,510 \times 3,510$	= 12,32 qm
Bad:	$1,885 \times 3,510$	= 6,62 qm
Abst.:	$1,885 \times 1,260$	= 2,38 qm
Flur:	$4,885 \times 1,415$	= 6,91 qm = 28,39 qm - 3% Putz = - 2,015 qm = 66,34 qm

2. Wohnung

Wohnen + Essen	$4,815 \times 7,135$ $+ 3,260 \times 0,250$ $+ 1,010 \times 0,190$	= 35,37 qm
Küche:	$3,635 \times 3,635$	= 13,21 qm
HWR:	$1,385 \times 3,635$	= 5,03 qm
WC:	$1,885 \times 1,260$	= 2,38 qm
Abst.:	$1,500 \times 1,260$	= 1,89 qm
Diele:	$4,885 \times 2,010$ $+ 1,890 \times 0,250$	= 10,29 qm = 67,61 qm
Eltern:	$4,205 \times 3,760$ $+ 2,135 \times 0,250$	= 16,34 qm
Kind I :	$4,970 \times 3,760$ $- 0,745 \times 3,760$	= 15,89 qm

- 2 -

Exposé - Grundrisse

- 3 -

Nachweis : $221,62 \text{ qm} / 670,0 \text{ qm} = 0,33$

+ Pflasterflächen:

Terrasse	3,00 x 4,00
Zuwegung	20,50 x 1,00
Zufahrt	6,80 x 5,60
	3,25 x 3,00
	$0,50 \times 1,00 \times 2 = 93,33 \text{ qm} = 314,95 \text{ qm}$

Nachweis : $314,95 \text{ qm} / 670,0 \text{ qm} = 0,47$

Nachweis der Geschoßigkeit

Erdgeschoss: $15,365 \times 10,865 = 166,94 \text{ qm}$

$166,94 \text{ qm} \times 2/3 = 111,29 \text{ qm}$

DG in 2,20 li. Höhe = $(10,865 - 2 \times 1,845) \times (15,365 - 1,50 - 2 \times 0,40) + 3,82 \times 1,445 = 98,59 \text{ qm}$

Nachweis: $98,59 \text{ qm} < 111,29 \text{ qm}$, daher eingeschößig.

Berechnung des umbauten Raumes

Wohnhaus: EG $15,365 \times 10,865 \times 2,95 = 495,81 \text{ qm}$

DG $15,365 \times 10,865 \times 0,80$
 $+ 15,365 \times 10,865 \times 5,43 / 2$
 $- (6,00 \times 3,50 \times 2,50) / 2$
 $+ 4,20 \times 6,00 \times 1,25 / 2 = 584,84 \text{ qm} = 1.080,65 \text{ qm}$

Nebengebäude: $8,990 \times 5,940$
 $+ 4,250 \times 0,300 = 54,68 \times 2,50$
 $+ 54,68 \times 1,50 / 2 = 176,96 \text{ qm}$

gesamter umbauter Raum = $1.257,61 \text{ cbm}$

Berechnung der Herstellungskosten

- 4 -

Exposé - Grundrisse

- 4 -

Wohnhaus : 495,81 cbm x 350,- DM/cbm = 173.533,50 DM
584,84 cbm x 300,- DM/cbm = 175.452,00 DM
= 348.985,50 DM

Nebengebäude: 176,96 cbm x 200,- DM/cbm = 35.392,00 DM

gesamte Herstellungskosten= 384.377,50 DM

Berechnung der Rohbaukosten

Wohnhaus 1.080,65 cbm x 190,- DM/cbm = 205.32,50 DM

Nebengebäude 176,98 cbm x 150,- DM/cbm = 26.547,- DM

gesamte Rohbaukosten= 231.870,50 DM

Berechnung der Geschoßfläche

EG = bebaute Fläche = 166,94 qm

DG, in 2,20 li. Höhe = $(15,365 - 2 \times 0,40 - 1,50) \times (10,865 - 2 \times 1,145)$
 $+ 3,82 \times 0,745$ = 281,82 qm

Nachweis: 281,82 qm / 670,0 qm = 0,42

Aufgestellt: Gehlenberg, den 19.02.1998

.....
der Bauherr

.....
der Planer