

# Exposé

## Einfamilienhaus in Marklohe

**Harmonie aus Natur und Wohnqualität – dieses Haus ist etwas ganz Besonderes! - Provisionsfrei -**



Objekt-Nr. OM-448662

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:  
Tom Ebbesen

Oyler Berg 19A  
31608 Marklohe  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	910,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	225,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997 befindet sich in einer traumhaft ruhigen und naturnahen Lage von Marklohe.

Mit einer Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> bietet es viel Platz zum Leben, Entspannen, Genießen und Arbeiten.

Die lichtdurchfluteten Räume, der durchdachte Grundriss und die herrliche Terrasse machen dieses Haus zu einem perfekten Rückzugsort für alle, die Wert auf Ruhe, Natur und Lebensqualität legen. Ob gemütliche Stunden auf der Terrasse, entspannte Spaziergänge in der Umgebung oder einfach nur das Wohnen im Grünen genießen – hier wird Lebensqualität großgeschrieben.

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine Großzügigkeit, sondern auch durch die gute Ausstattung und seine behagliche Wohnatmosphäre.

Highlights:

Ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ruhige, naturnahe Lage in Marklohe-Oyle

Zusätzlich gesicherte Fenster und Türen im EG

Großzügiger Wohn-/Essbereich mit 2 direkten Zugängen zur Terrasse

Mehrere Schlafzimmer und flexible Raumaufteilung

Zwei Badezimmer und weitere Duscmöglichkeit

Saunabereich mit angeschlossenem Freisitz

Sonnige Terrasse mit viel Platz zum Entspannen

Garage / Stellplätze

Hier wohnen Sie naturnah und profitieren zugleich von der unmittelbaren Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Marklohe bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie eine schnelle Anbindung nach Nienburg/Weser, Hannover und Bremen.

## Ausstattung

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch eine hochwertige, gepflegte Ausstattung und durchdachte Details, die sowohl Komfort als auch Wohnqualität auf hohem Niveau bieten. Das Haus ist sofort verfügbar und kann ohne Umbaumaßnahmen direkt bezogen werden.

Im hellen und freundlichen Wohnzimmer mit mehreren Ausgängen auf die Terrasse genießen Sie viel Licht und einen direkten Zugang auf die Terrasse. Ein wintergartenartiger Ausbau ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und schafft zusätzliche Wohnqualität.

Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Die 4 Schlafzimmer machen das Haus besonders attraktiv für Familien oder Menschen, die Gästezimmer oder Home-Office benötigen.

Ein Highlight ist der Saunabereich mit zusätzlicher Dusche und einem angebauten, geschützten Freisitz zum Entspannen. Auch dieser Bereich lässt sich alternativ nutzen, sollte keine Sauna gewünscht sein.

Bäder: Im Erdgeschoss und im Obergeschoss stehen Ihnen voll ausgestattete Badezimmer zur Verfügung. Zusätzlich gibt es eine separate Dusche im Wellnessbereich.

Für behagliche Wärme sorgen ein Ofen im Flurbereich, der das gesamte Haus heizen könnte, sowie ein Kaminofen im Wohnbereich für gemütliche Abende.

Weitere Ausstattungsmerkmale im Überblick:

Rollläden in allen Wohnräumen im EG sowie im Hauptschlafzimmer im OG.

Bodenbelag hochwertiger deutscher Marmor, Teppich oder Laminat in den einzelnen Zimmern.

Moderne Brennwerttherme (Gas, Buderus, Baujahr 2016).

Zwei Garagen mit elektrischen Toren für bequemes und sicheres Parken.

Garten mit kleinen Naturbachverlauf.

Ruhige Sackgassenendlage, direkt an Wald und Natur – perfekt für Spaziergänge und Erholung im Grünen.

Gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Infrastruktur.

Dieses Haus bietet Ihnen ein hohes Maß an Lebensqualität, Ruhe und Flexibilität. Es ist ermöglicht Ihnen ein entspanntes Einziehen ohne Renovierungsstau.

Einige der dargestellten Bilder enthalten virtuelle Möblierungen und dienen lediglich als Gestaltungsbeispiele. Es wurden ausschließlich Möbel und Einrichtungsgegenstände digital ergänzt. Das Haus selbst ist unmöbliert und wird auch in diesem Zustand verkauft.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Das Haus ist sofort verfügbar und kann ohne Umbaumaßnahmen direkt bezogen werden.

TOM Projektgesellschaft mbH

Cuxhavener Strasse 355

21149 Hamburg

Handelsregister: 189494

Registergericht: Amtsgerichts Hamburg

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage am Oyler Berg in Marklohe. Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün, Wiesen und Wälder aus – perfekt für alle, die Ruhe und Entspannung suchen. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren können Sie hier direkt vor der Haustür starten.

Marklohe ist eine beliebte Gemeinde im Landkreis Nienburg/Weser und bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Die nächstgrößere Stadt Nienburg/Weser ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet Wochenmarkt, Kino, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants aller Art, tolle Freizeitangebote sowie eine gute Bahnverbindung Richtung Hannover und Bremen sowie in die weitere Welt.

Verkehrsanbindung:

Nienburg/Weser: ca. 10 Minuten mit dem Auto

Hannover & Bremen: jeweils ca. 50 Minuten mit dem Auto

Autobahnen A1 / A2 / A7 in ca. 30-40 Minuten erreichbar

Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über Nienburg

Besonderes zur Lage:

Die Straße Oyler Berg ist wenig befahren und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld. Die leicht erhöhte Lage eröffnet reizvolle Ausblicke in die umliegende Natur und bietet zugleich ein besonders angenehmes Maß an Privatsphäre.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	42,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Entree



Blick nach Entree ins Haus

# Exposé - Galerie



Wohnen - Teilbereich



Wohnbereichsabschnitt

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer unten



Blick vom Flur in Zimmer oben

# Exposé - Galerie



Teilbereich Zimmer oben



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer oben



Wellnessbereich

# Exposé - Galerie



Seitliche Aussenansicht



Seitliche Frontansicht

# Exposé - Galerie



Einfahrt zu den Garagen



Haus

# Exposé - Galerie



Haus

# Exposé - Grundrisse

