

# Exposé

## Einfamilienhaus in Oldenburg

**Besonderes Einfamilienhaus mit 195m<sup>2</sup> und vielen Extras**



Objekt-Nr. **OM-457181**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **569.000 €**

Ansprechpartner:  
Dennis Sippel

Isenkamp 7  
26131 Oldenburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	466,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	186,59 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wichtig:

Vorab müssen wir erwähnen, dass das Dachgeschoss des Hauses momentan für ca. 720,00 € NKM vermietet ist. Die Mieter im Dachgeschoss wissen vom Verkauf des Hauses und sind auch kurzfristig bereit auszuziehen, wenn der / die neue Eigentümer / in dies wünscht. Alternativ ist es auch möglich zusammen mit den Mietern das Haus zu bewohnen. Die Mieter würden gerne bleiben, da diese sich dort wohlfühlen, sind in Absprache jedoch auch bereit, die Wohnung zu verlassen.

Dachgeschoss und Erdgeschoss / Keller sind derzeit voneinander getrennt. Die Mieter des Dachgeschosses gelangen über eine eigene Treppe in Ihre Wohnung. Die Garagen sind ebenfalls voneinander getrennt. All dies lässt sich jedoch ohne Probleme rückgängig machen, sodass eine Gesamtnutzung möglich ist.

-----  
Zum Objekt:

Diese Immobilie bietet auf ca. 195m<sup>2</sup> Wohnfläche nahezu jede Möglichkeit der Entfaltung und Entspannung. Direkt nachdem Sie das Haus betreten erwartet Sie ein geräumiger Flur mit direkten Anschlüssen an jeden Raum des Hauses. Im Küchenbereich ist eine moderne Einbauküche verbaut, die geradezu dazu einlädt den Kochlöffel zu schwingen. Sei es alleine oder gemeinsam mit Ihren Liebsten.

Von der Küche oder dem Flur gelangen Sie in den großen Wohn - und Essbereich besondere Highlights sind hier der gemauerte Kamin und die offene Verbindung zwischen Küche und Wohnzimmer.

Über den Wohn - und Essbereich gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten. Durch die Bepflanzung sind Sie vor Blicken der Nachbarn und äußeren Einflüssen geschützt. Momentan befinden sich keine Grünflächen im Garten. Dies lässt sich aber schnell ändern. Wir haben Ihnen zur Unterstützung der Vorstellungskraft ein KI-Foto mit Grünfläche der Galerie beigelegt. Somit steht Ihnen nichts im Wege, sich eine eigene kleine Oase der Entspannung zu schaffen.

In das derzeit vermietete Dachgeschoss gelangen Sie über entweder über die Treppe im Flur oder über die Außentreppe, welche gleichzeitig einen Zugang auf die Dachterrasse ermöglicht. Aufgrund der Vermietung und der Privatsphäre des Mieters ist ein Zugang selbstverständlich nicht möglich. Sollten Sie sich jedoch dazu entscheiden, dass Dachgeschoss ebenfalls zu nutzen, erwartet Sie ein Badezimmer, eine weitere Küche sowie Schlaf - und ein Ankleidezimmer.

Das Highlight des Hauses ist der Keller. Dieser bietet neben viel Stauraum und einer Einbauküche zusätzlich Platz für ein eigenes Fitness - oder Tanzstudio. Auf ca. 40m<sup>2</sup> sind Ihnen keine Grenzen für Ihr Hobby gesetzt. Anschließend können Sie sich in Ihrem ganz persönlichen Wellnessbereich inkl. Sauna entspannen.

Über eine weitere Treppe im Keller gelangen Sie in Ihre Garage bzw. Garagen.

Sagt Ihnen diese Immobilie zu? Melden Sie sich gerne! Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Ausstattung

Einige Highlights des Hauses in Kurzfassung:

- Gemauerter Kamin
- Drei separate Einbauküchen
- Dachterrasse und Balkon
- Wellnessbereich mit Sauna.

- Teilweise Modernisierung in den Jahren 1991, 2005 und 2015
- Gaszentralheizung aus 9/2018
- Elektrische Rollläden
- Doppel-/ Einzelgarage mit elektrischem Tor
- Diverse Abstellmöglichkeiten

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Wir möchten Sie ausdrücklich bitten, das Grundstück nicht ohne unsere ausdrückliche Zustimmung zu betreten.

Aus Gründen der Privatsphäre der Mieter im Dachgeschoss haben wir hier auf aktuelle Bilder verzichtet. Die Ausstattung ist dem Erdgeschoss jedoch sehr ähnlich. Bei einer Besichtigung können diese Räume selbstverständlich auch angesehen werden.

Ein Energieausweis befindet sich momentan in der Bearbeitung und wird selbstverständlich zur Besichtigung vorliegen.

Vereinbaren Sie einfach und unkompliziert einen Besichtigungstermin mit Herrn Sippel unter: 0176 34 555 954.

## Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einer angenehmen und gewachsenen Wohnlage im Oldenburger Stadtteil Eversten. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Nachbarschaft mit überwiegend Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer familienfreundlichen Atmosphäre aus.

Die Immobilie ist das vorletzte Haus des Isenkamps und befindet sich somit nahezu in Sackgassenlage. Direkt daneben befindet sich ein Lagerstandort der Firma MEINEX. Somit wird die Straße gelegentlich auch von LKW's benutzt. Diese fahren allerdings nicht direkt an Ihrem Küchenfenster vorbei. Lt. Aussagen der vorherigen Mieter ist dies absolut nicht störend.

Oldenburg zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten Norddeutschlands und überzeugt durch seine hohe Lebensqualität, einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot. Die Lage des Hauses bietet dabei eine ideale Kombination aus Ruhe, Alltagstauglichkeit und guter Erreichbarkeit.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und die Universität liegen im näheren Umfeld und machen den Standort attraktiv.

Die Oldenburger Innenstadt mit ihrer schönen Fußgängerzone, zahlreichen Cafés, Restaurants und Geschäften ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Gleichzeitig laden verschiedene Grünflächen und Parks wie z.B. die Hundsmühler Höhe in der Umgebung zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sowie die Autobahnen A28 und A29 sind sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Regionen schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut bereits die erste Bushaltestelle befindet sich nur 250m entfernt vom Objekt. Von dort gelangen Sie also Problemlos in jedes Stadtgebiet Oldenburgs und darüber hinaus.

Besonders hervorzuheben ist die angenehme Wohnatmosphäre der Umgebung: ruhig, gepflegt und dennoch stadtnah. Suchen Sie also nach einem harmonischen Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen, ist dieses Stückchen Land genau das richtige für Sie.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht mit Zugang DG



Eingangsbereich Flur

# Exposé - Galerie



Küche EG



Wohn - und Essbereich

# Exposé - Galerie



Kamin



Verbindung Küche u. Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Gäste - WC EG



Dachterasse u. Zugang DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Badezimmer DG

# Exposé - Galerie



Balkon



Zugang Keller



Hobbyraum KG

# Exposé - Galerie



Küche KG



Wellnessbereich KG

# Exposé - Galerie



Wellnessbad KG



Sauna KG

# Exposé - Galerie



Garage



Heizung

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten Aktuell

# Exposé - Galerie



Garten Grünfläche mit KI

# Exposé - Grundrisse



Grundrisse KG, EG, DG