

Exposé

Einfamilienhaus in Huntlosen

Ein ehrliches Einfamilienhaus mit Seeanteil in Huntlosen



Objekt-Nr. OM-462361

Einfamilienhaus

Verkauf: **197.000 €**

26197 Huntlosen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	497,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	108,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	138,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein ehrliches Einfamilienhaus mit Seeanteil – transparente Substanz statt Kosmetik

Dieses vollunterkellerte Einfamilienhaus mit ca. 108 m² Wohnfläche wird bewusst ohne „Verkaufs-Kosmetik“ angeboten. Grundfläche etwa 7 x 10 Meter. Es wurde nichts überstrichen, nichts versteckt und nichts künstlich aufgewertet. Das Haus wird so gezeigt, wie es bis zuletzt bewohnt wurde – mit allen sichtbaren Gebrauchsspuren der vergangenen Jahre.

Gerade das macht den besonderen Wert dieser Immobilie aus:

Sie sehen, was vorhanden ist. Sie erkennen, was modernisiert werden kann. Und Sie entscheiden selbst, wie Sie Ihr zukünftiges Zuhause oder Projekt gestalten möchten.

Auch energetisch entspricht das Haus seinem Baujahr (1987). Der Energieausweis weist die Klasse F aus. Für Käufer, die ohnehin modernisieren oder individuell gestalten möchten, bietet sich hier die Möglichkeit, energetische Maßnahmen gezielt und nach eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Das Haus befindet sich in einem Feriengebiet in der Nähe von Oldenburg/Grossenkneten und verfügt über einen Seeanteil. Die solide Grundsubstanz, der beheizbare Vollkeller (nicht in der Wohnfläche enthalten, etwa 50m²) und die klare Raumstruktur bieten eine gute Ausgangsbasis für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen Dachboden (etwa 2,5 x 9 Meter), der über die gesamte Hauslänge verläuft und zusätzlichen Stauraum bietet (nicht als Wohnfläche geeignet).

Das Grundstück ist ein Eckgrundstück mit großzügigem Gartenbereich. Man kann das Haus vollständig umrunden, was ein offenes und freies Wohngefühl vermittelt.

Vor dem Haus befinden sich zwei befestigte Stellplätze. Darüber hinaus steht eine Garage zur Verfügung.

Die Immobilie eignet sich:

- für Eigennutzer oder Familien, die sich ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten
- für handwerklich versierte Käufer, die einziehen und Schritt für Schritt renovieren möchten
- für Investoren, die eine transparente Ausgangsbasis für eine Aufwertung und spätere Weiterveräußerung suchen

Eine Einbauküche sowie diverse Möbelstücke befinden sich derzeit im Haus. Ein kurzfristiger Einzug ist grundsätzlich möglich.

Dieses Haus ist kein Hochglanz-Objekt – sondern eine ehrliche Immobilie mit Gestaltungsspielraum und Potenzial.

Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung

Die Ausstattung ist funktional gehalten. Das Haus wurde zuletzt genutzt und ist grundsätzlich sofort beziehbar. Küche, Sanitäreinrichtungen sowie Heizungsanlage sind vorhanden und betriebsbereit.

Die Räume sind praktisch geschnitten und ermöglichen eine unkomplizierte Nutzung – sowohl für Eigennutzer als auch für eine Übergangsvermietung während Modernisierungsmaßnahmen.

Der Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum sowie Nutzfläche.

Ein Dachboden über die gesamte Hauslänge steht ebenfalls als Abstellfläche zur Verfügung.

Die vorhandene Möblierung kann auf Wunsch übernommen oder entfernt werden.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und wurden nach bestem Wissen erstellt. Die Wohnflächenangabe ist eine gerundete ca.-Angabe. Der Vollkeller sowie der Dachboden sind nicht in der Wohnfläche enthalten.

Der Dachboden dient als Abstellfläche und ist nicht als Wohnraum geeignet.

Der Verkauf erfolgt von privat unter Ausschluss der Sachmängelhaftung, soweit gesetzlich zulässig.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung und persönlicher Anmeldung.

Wir bitten um Verständnis, dass eine Weitergabe von Objektinformationen oder die Teilnahme Dritter an Besichtigungen nur nach vorheriger Abstimmung möglich ist.

Ziel ist ein transparenter und klar strukturierter Verkaufsprozess für alle Beteiligten.

Lage

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Feriengebiet in der Nähe des Dreieckes von Oldenburg, Cloppenburg und Bremen. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft.

Der vorhandene Seeanteil unterstreicht den besonderen Charakter der Lage und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Natur und ein entspanntes Wohnumfeld stehen hier im Vordergrund.

Gleichzeitig ist die infrastrukturelle Anbindung gut. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Ortschaften bzw. in Oldenburg gut erreichbar. Die Verkehrsanbindung ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung Oldenburg sowie in die umliegenden Regionen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, Naturbezug und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

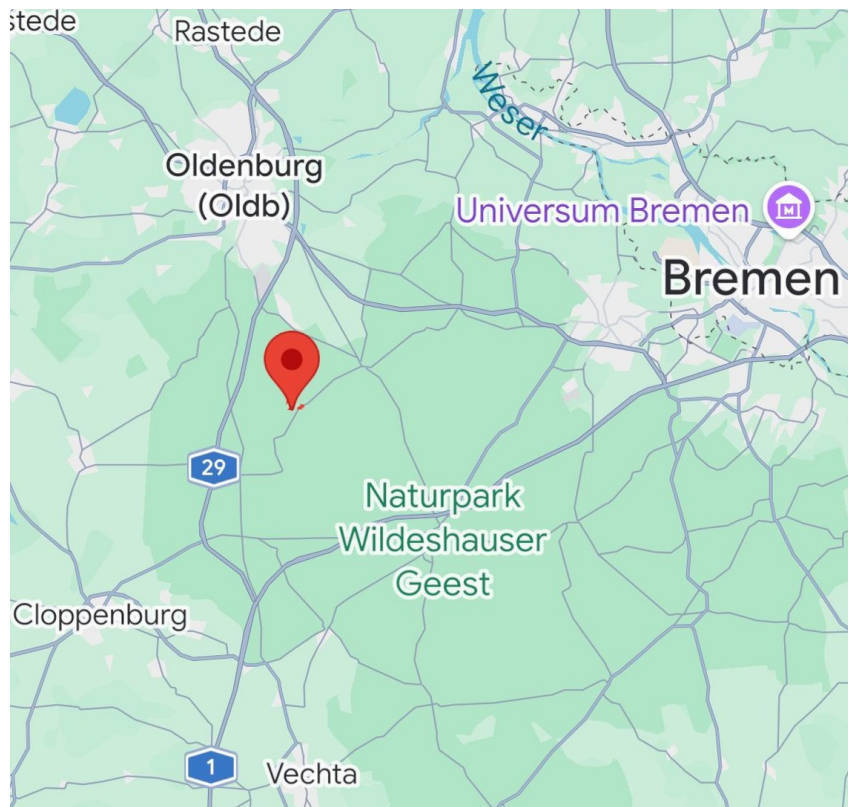
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	178,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hinteransicht

Exposé - Galerie



Ungefährer Standort