

Sanierter Bungalow mit Garage und großem Grundstück in beliebter Wohnlage

Anschrift: Am Stadtrand
26127 Oldenburg



Ansprechpartner: Janosch Vogt
Mail: info@haus-oldenburg.de - www.haus-oldenburg.de

Lage: Die Straße „Am Stadtrand“ verläuft im nördlichen Stadtteil Oldenburg-Ofenerdiek zwischen der Weißenmoorstraße und der Ammerlandstraße. Das hier näher beschriebene Grundstück befindet sich in ruhiger, rückwärtiger Wohnlage.

Die Entfernung bis zum Stadtmittelpunkt Oldenburgs (Marktplatz) beträgt etwa 6 km (Luftlinie). Alle einschlägigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, verschiedene Schularten wie u.a. das Schulzentrum Ofenerdiek, Freizeit- und Naherholungseinrichtungen usw. sind in günstiger Entfernung bequem zu erreichen. Eine Bushaltestelle der Verkehr- und Wasser GmbH (V.W.G) liegt nur zwei Gehminuten entfernt.

Grundstücksgröße : **860 m².** Das Grundstück ist gartenseitig optimal südwestlich ausgerichtet. Zu Gunsten des Grundstückes besteht ein Leitungs- und Wege-recht. **Zudem besteht noch die Möglichkeit einer Bebauung von bis zu 90 m². Eine Baugenehmigung sowie ein Plan für ein weiteres Einfamilienhaus liegt vor.**

Objektart und Räumlichkeiten : Ebenerdiger Bungalow, welcher Erdgeschoss und Spitzboden enthält. Zum Haus gehören eine massiv errichtete Garage sowie ein älterer Carport. Dadurch ergeben sich bis zu 3 PKW Stellplätze. Das Haus ist teilweise unterkellert.

Erdgeschoss : Wohn- und Esszimmer sowie eine offene hochwertige Küche, Wintergarten (mit elektrischer Beschattungsanlage), Elternschlafzimmer (kann auch wieder in zwei Räume geteilt werden), Kinderzimmer, Vollbad, Gäste-WC, Diele, Flur, Hauswirtschaftsraum, Vorratsraum und Terrasse (mit Markise). Ferner ein vom Garten aus begehbarer Heizungsraum.

Spitzboden : Gedieltte und neu gedämmte Abstell- und Lagerfläche, die über eine gedämmte Dachbodentreppe zu erreichen ist.

Wohnfläche : **etwa 125 m².** Hinzu kommen die Nutzfläche der Garage mit Werkbank, die des Heizungsraumes sowie die des Spitzbodens mit insgesamt ca. **80 m².**

Baujahr : 1970, saniert Anfang 2017, nachträglicher Verblender 1982, Wintergarten 1985 (mit elektr. Beschattungsanlage 2017 teilweise erneuert).

Ausstattung : Die Putzfassade des Gebäudes ist nachträglich in 1982 mit einem weißen, hälftigem Verblendermauerstein verblendet worden. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen aus dem Baujahr eingedeckt. Das Flachdach der Garage wurde regelmäßig ausgebessert, jedoch nicht vollständig mit neuen Schweißbahnen versehen. Die Elektrik des Hauses wurde im Zuge der Sanierung Anfang 2017 komplett erneuert und ist eher hochwertig anzusehen. Diverse Multimedia Anschlüsse/Kabeltunnel in der Wand sowie Netzwerkanschlüsse sind in fast jedem Raum vorhanden. Zusätzlich hat das Haus an allen vier Außen-Ecken jeweils Strom und Netzwerkanschlüsse für z.B. Netzwerkkameras.

Durch eine Smarthome Steuerung können auch die elektrischen Rollläden der ebenfalls 2017 erneuerten Fenster gesteuert werden.

Weitere Smarthome Komponenten:

- alle Heizkörperthermostate
- teilw. Fenster und Türkontakte für Alarm/Heizungssteuerung
- Haustür elektr. auf und abschließbar
- Garagentor elektr. öffnen und schließen
- Licht in fast allen Räumen (auch farbig)
- 4 er Rauchmelder-Gruppe
- 3 Bewegungsmelder
- zeitgesteuerte Programmierung aller Komponenten möglich
- Steuerung über Handy, Tablet, PC oder Wandschalter, Garage und Haustür zusätzlich über Handsender.

Die Hauseingangstür wurde 2006 erneuert. Bei den Innentüren, die auch 2017 erneuert wurden, handelt es sich um Holztüren in Stahlzargen. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung (Brennwerttechnik, Fabrikat Brötje, Baujahr 2006).

Die aus dem Baujahr stammende Sanitärausstattung beinhaltet Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC-Anlage (Bad) sowie Handwaschbecken und WC-Anlage (Gäste-WC). Die Fußbodenbeläge wurden in 2017 komplett erneuert mit hochwertigem Designbodenbelag. Das Schlafzimmer wurde dabei mit einem sehr hochwertigen Teppich ausgestattet. Alle Zimmerwände wurden mit modernem Glattputz versehen.

Eine hochwertige Küche mit Kochinsel (Induktion), Geschirrspüler mit Bodendisplay sowie Backofen und Dampfgarer wurde auch in 2017 installiert.

Das Grundstück ist im Zuwegungs- und Terrassenbereich gepflastert und ansonsten als Ziergarten mit Rasenflächen, Beeten, Sträuchern, Büschen und Pflanzen angelegt. Heckenpflanzen grenzen das Grundstück überwiegend ein.

Antritt : Das Haus ist zurzeit noch bewohnt und kann nach Vereinbarung durch den Käufer übernommen werden.

Energieausweis : Bedarfsausweis **162 kW/h(m²a)**. Befeuerungsart: **Gas**

Kaufpreis : **369.000,00 €** (Privatverkauf daher ohne Maklergebühr)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Erdgeschoss

Lagescoring:

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 860 m²

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer Am Stadtrand
 PLZ / Ort 26127 Oldenburg (Oldb)
 Gemeinde Oldenburg (Oldb)
 Einwohnerzahl 159.610

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 4 (gut)

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis 4 (gut)
 Lagescore für das Bundesland 1 (befriedigend)
 Lagescore für Deutschland 3 (gut)

Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie



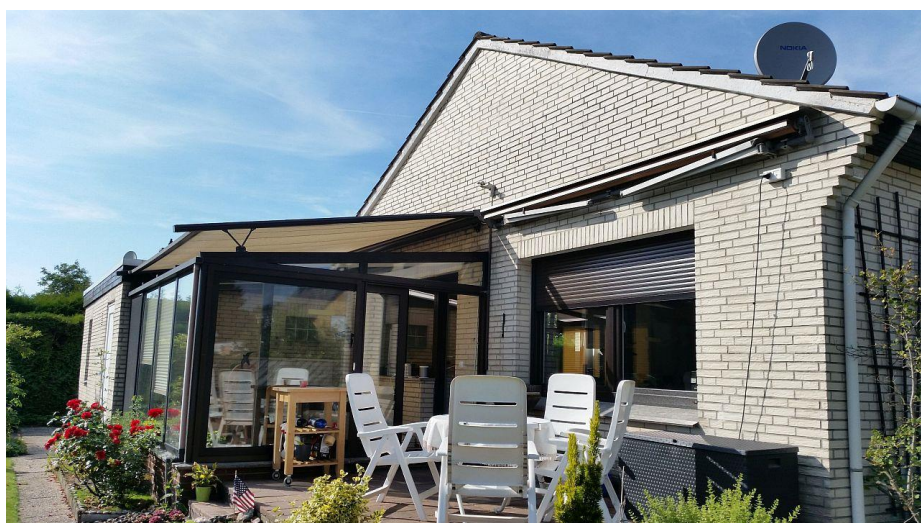
Bilder:



Rückansicht (süd-west)



Rückansicht Garten (süd-west)



Rückansicht Terrasse und Wintergarten (süd-west)



Rückansicht (süd-west)



Seitenansicht Süd



Frontansicht (nord-ost)



Seitenansicht (nord)



Küche



Flur



Diele/Flur

Weitere Bilder auf Anfrage.