

## RESERVIERT - Exklusives Einfamilienhaus mit schönem Garten und Doppelgarage



### Preise & Kosten

Kaufpreis	369.000,- €
Käufercourtage	5,95% inkl. 19% MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis., inkl. MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	126 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	142 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	805 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Baujahr	1987
Verfügbar ab	Nach Absprache

### Energiepass

Energiepass Art	Verbrauch
Gültig bis	27.01.2025
Energieverbrauchskennwert	140,10kWh/m <sup>2</sup> a
Mitwarmwasser	Ja

### Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Einfamilienhaus in ruhiger Lage, einer gehobenen Ausstattung und einem Garten der keine Wünsche offen lässt? Diese attraktive Immobilie in Friedrichsfehn lässt keine Wünsche offen.

Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1987 erbaut. Bei der Planung um Umsetzung wurde großer Wert auf eine hochwertige und exklusive Ausstattung gelegt. Eine 2006 neu errichtete Garage mit elektrischem Tor, ein elektrisches Tor an der Auffahrt, eine Alarmanlage und der wunderschön angelegte Garten runden dieses tolle Angebot ab.

Das Haus verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> verteilt auf vier Zimmer, sowie eine Nutzfläche von ca. 142 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücksgröße des vollerschlossenen Grundstücks beträgt 805 m<sup>2</sup>.

## Lage

Dieses hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus liegt in der Ortschaft Friedrichsfehn, direkt vor den Toren der Stadt Oldenburg. Friedrichsfehn selbst liegt im östlichen Bereich der Gemeinde Edewecht im schönen Ammerland. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und wenigen Zweifamilienhäusern.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Restaurants, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Kindergarten, sowie die Grund- und Oberschule Friedrichsfehn befinden sich in der Ortschaft Friedrichsfehn selbst. Genießen Sie die Natur bei ausgiebigen Spaziergängen durch den Wildenloh oder verbringen Sie Ihre Freizeit in der Oldenburger Innenstadt.

## Ausstattung

Dieses architektonisch ansprechende und in gehobener Bauweise erstellte Einfamilienhaus empfängt Sie mit seiner einladenden Auffahrt und der praktischen Doppelgarage. Sowohl das Tor vor der Auffahrt, als auch das Garagentor werden elektrisch betrieben. Durch eine Gegensprechanlage und damit verbundene Kamera sind die Zeiten der Überraschungsbesuche vorbei.

Durch die im Jahr 2013 erneuerte Hauseingangstür gelangen Sie in die Diele des Objektes. Für den Fußboden wurden in der Diele weiß-graue Fliesen verwendet, diese finden Sie im Erdgeschoss zudem im Wohnzimmer und der Küche wieder.

Zu Ihrer Linken gelangen Sie durch die praktische Garderobe in das Gäste-WC. Hier wurden weiße Bodenfliesen verlegt, die Wandfliesen sind eine echte Rarität und stammen aus den 1930'ern. Eine blaue Bordüre sorgt für maritimen Flair. Die Toilette und das Handwaschbecken sind von der Firma Villeroy & Boch. Durch eine weiße Holztür mit Glasausschnitt gelangen Sie in das Wohnzimmer des Einfamilienhauses. Auch hier spiegelt sich die gehobene Ausstattung wieder, so verfügt das Wohnzimmer über einen schönen Kamin, der in den Wintermonaten für eine angenehme Temperatur sorgt, der mit zahlreichen Fenstern ausgestattete Runderker erfüllt den Raum mit Tageslicht. Durch das Wohnzimmer gelangen Sie in die angrenzende Küche. Die Küche ist in weiß-blau gehalten und verfügt über alle notwendigen Elektrogeräte wie Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank.

Über die elegante Rundbogentreppe erreichen Sie das Obergeschoss des Einfamilienhauses. Hier verteilen sich

drei Schlafzimmer und das Badezimmer auf insgesamt ca. 58 m<sup>2</sup>. Im Badezimmer wurden die identischen Boden- und Wandfliesen verlegt wie im Gäste-WC. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einer Toilette, zwei Handwaschbecken, einer Fußbodenerwärmung und einem Zugang zum Balkon umfassend ausgestattet. Beide Kinderzimmer verfügen über einen Zugang zu dem gemeinsam nutzbaren Balkon. In dem etwas größeren Kinderzimmer befinden sich zwei große Einbauschränke, welche ausreichend Stauraum für Ihren Nachwuchs bieten. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine Wohnfläche von ca. 13 m<sup>2</sup>. Derzeit wird dieser Raum als Fernsehzimmer genutzt.

Vom Flur aus führt Sie eine weitere Treppe in das ausgebaute Dachgeschoss, hier befindet sich das Studio. Dieses verfügt über eine Nutzfläche von ca. 20 m<sup>2</sup>. Derzeit ist hier ein blau-grauer Teppich verlegt, die Dachschrägen und die Decke sind mit einer Holzvertäfelung versehen.

Auf dem ca. 805 m<sup>2</sup> großen Grundstück haben die Eigentümer einen wunderschönen Garten angelegt, den Sie über das Wohnzimmer und die angrenzende Terrasse erreichen. Die Terrasse ist mit einer elektrischen Markise versehen, um auch im Hochsommer schöne Nachmittage verbringen zu können. Die Terrasse ist mit wetterbeständigem Bankirai-Holz ausgelegt. Angrenzend an die Terrasse befinden sich zwei schöne Zierteiche und eine liebevoll gepflegte grüne Vegetation. Abgerundet wird dieses einmalige Objekt von einem Gartenpavillon mit Reetdach.

Die gesamte Immobilie ist unterkellert und bietet Ihnen im Kellergeschoss ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im Keller befindet sich außerdem die 2011 erneuerte Brötje Heizungsanlage. Das Objekt wurde von den Eigentümern laufend modernisiert und liebevoll renoviert. Dies merkt man nicht nur im Garten, sondern auf dem gesamten Grundstück.

So wurde die Doppelgarage mit angrenzendem kleinen Werkraum im Jahr 2006 neu erbaut, im Wohnzimmer wurden 2013 alle Fensterscheiben der Meranti-Echtholz-Fenster ausgetauscht, das Gesimse wurde 2015 vollständig erneuert und ist nun aus Kunststoff. Des Weiteren ist das Haus mit einer Alarmanlage gesichert und verfügt im Erdgeschoss über eine Fußbodenerwärmung.

## Sonstiges

Damit Sie sich einen ersten Eindruck von der Immobilie verschaffen können bieten wir Ihnen einen virtuellen 360°-Rundgang an. Diesen öffnen Sie über folgenden Link <http://3d.van-doellen.de/A1377> . Sollte sich Ihr Interesse bestätigen, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung.

Gewünschte Besichtigungstermine vereinbaren wir aus organisatorischen Gründen nur telefonisch.

Das Haus wird aktuell von den Eigentümern bewohnt und kann nach Rücksprache übernommen werden.

Gerne unterbreiten wir Ihnen in Zusammenarbeit mit unserem Kooperationspartner auch ein individuelles und unverbindliches Finanzierungsangebot.

Die Angaben des Angebotes werden uns von Eigentümern oder Dritten geliefert. Trotz der von uns aufgewandten Sorgfalt können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Angebotes keine Haftung übernehmen. Das Angebot erfolgt freibleibend; Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



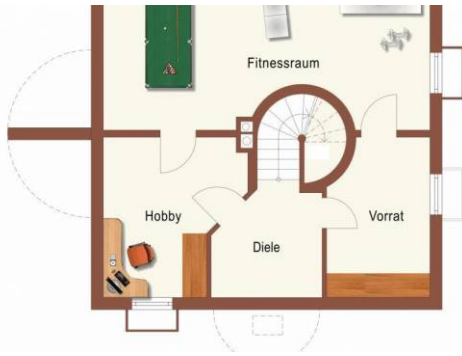
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Doppelgarage



Terrasse



Blick in den Garten