

## VERKAUFT - Schöner modernisierter Bungalow im Stadtnorden mit Blick ins Grüne



### Preise & Kosten

|                |  |
|----------------|--|
| Kaufpreis      | 309.000,- €  |
| Käufercourtage | 5,95% inkl. 19% MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis., inkl. MwSt. |

### Größe & Zustand

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 135 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche        | 28 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche | 565 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 4                  |
| Baujahr           | 1980               |
| Verfügbar ab      | Nach Vereinbarung  |

### Energiepass

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Energiepass Art           | Verbrauch                  |
| Gültig bis                | 15.09.2027                 |
| Energieverbrauchskennwert | 150,00kWh/m <sup>2</sup> a |
| Mitwarmwasser             | Ja                         |

### Ausstattung

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Bad           | Dusche, Wanne, Fenster |
| Küche         | Einbauküche            |
| Befeuerung    | Gas                    |
| Stellplatzart | Garage                 |
| Gartennutzung | Ja                     |

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem attraktiven, großzügig geschnittenen Bungalow im Norden Oldenburgs? Dann ist dieser schöne Bungalow genau die passende Immobilie für Sie!

Der Bungalow wurde ursprünglich im Jahr 1980 erbaut und 2008 von den derzeitigen Eigentümern umfassend renoviert und modernisiert. Bei der Modernisierung haben die Eigentümer auf ein modernes, hochwertiges Erscheinungsbild auf der einen, sowie eine energetische Verbesserung auf der anderen Seite Wert gelegt.

Eine Garage und der schön geschnittene Garten mit Terrasse runden dieses tolle Angebot ab.

Insgesamt verfügt das Haus über drei bzw. vier Zimmer, verteilt auf eine Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup>. Das nach Süd-Osten ausgerichtete Grundstück hat eine Größe von 565 m<sup>2</sup>.

## Lage

Der hier exklusiv angebotene Bungalow befindet sich im nördlichsten Stadtteil von Oldenburg, in Ofenerdiek. Im Stadtteil zentral, aber durch die Lage in zweiter Reihe dennoch ruhig gelegen. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich Einfamilienhäuser, vereinzelt Mehrfamilienhäuser.

Die Entfernung zum Stadtmittelpunkt beträgt ca. 5 km. Alle einschlägigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Optiker, Kindergarten, das Schulzentrum Ofenerdiek, Freizeit- und Naherholungseinrichtungen, sind in der näheren Umgebung schnell zu erreichen. Der Bürgerbusch und das Landschaftsschutzgebiet "Weißenmoorstraße" laden zum Spazieren und zum Joggen ein.

Die Universitätsstadt Oldenburg ist das wirtschaftliche, administrative und kulturelle Zentrum der Weser-Ems-Region. Für diese Region von der Größe des Bundeslandes Schleswig-Holstein verfügt die Stadt Oldenburg mit ihren rund 165.000 Einwohnern über alle zentrale Dienstleistungen und eine hochwertige, zukunftsorientierte Infrastruktur.

## Ausstattung

Durch die schöne Hauseingangstür gelangen Sie in den Windfang des Bungalows. Insgesamt verteilen sich ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene. Das Objekt verfügt über ein großzügig geschnittenes Wohn- und Esszimmer, eine separate Küche, einen Hauswirtschaftsraum, zwei Schlafzimmer, ein Gäste-WC, sowie ein Badezimmer.

Vom praktischen Windfang, der mit einem modernen Laminatboden versehen wurde, gelangen Sie auf der rechten Seite in das Gäste-WC des Hauses.

Dieses wurde 2008 modernisiert und ist dementsprechend modern gestaltet. Als Fußbodenbelag wurde das gleiche Laminat wie im Windfang gewählt, in den Nassbereichen, hinter der Toilette und dem Waschbecken wurden Mosaik-Wandfliesen verlegt. Diese sind in einem geschmackvollen lila-braun gehalten.

Durch den Windfang gelangen Sie anschließend in das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer mit einer Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup>. Hier wurde ein etwas dunklerer Laminatboden verlegt. Durch die große Fläche bieten sich Ihnen vielerlei Gestaltungsmöglichkeiten. Zum Beispiel könnte hier ein Raum für ein Büro oder Gästezimmer abgetrennt werden.

Auf der linken Seite befindet sich die separate Küche. Diese ist mit einer Einbauküche ausgestattet, welche mitverkauft wird. In der Küche wurde der Boden mit rot-braunen Bodenfliesen ausgelegt, im Bereich der

Küchenzeile wurden moderne, großformatige weiße Fliesen verlegt. Angeschlossen an die Küche befindet sich der Hauswirtschaftsraum, dieser bietet Ihnen neben viel Stauraum außerdem den Waschmaschinenanschluss und beherbergt die Heizungsanlage.

Durch das Wohn- und Esszimmer gelangen Sie in den Flur, von welchem beide Schlafzimmer sowie das Badezimmer zu erreichen sind. Im Flur selbst findet sich der gleiche Laminatboden wie im Wohn- und Esszimmer wieder.

Auf der rechten Seite erreichen Sie das 2008 modernisierte Badezimmer. Die geschmackvolle Fliesenauswahl unterstreicht den modernen Charakter, die Bodenfliesen wurden in einem schönen Branton gehalten, die Wandfliesen bestehen aus braunen und creme-farbenen Fliesen. Das Badezimmer verfügt über zwei Waschbecken, eine Toilette, eine Badewanne, sowie eine bodengleiche Dusche.

Das Kinder- oder Bürozimmer verfügt über eine Größe von ca. 13 m<sup>2</sup>. Auch hier wurde ein geschmackvoller Laminatboden verlegt. Durch das große Fensterelement erstrahlt das Zimmer in freundlichem Tageslicht.

Das angrenzende Schlafzimmer ist mit einer Größe von ca. 20 m<sup>2</sup> etwas größer geschnitten und als Elternschlafzimmer gedacht. Hier findet Ihre Schlafzimmereinrichtung problemlos Platz.

Sowohl durch das Elternschlafzimmer, als auch durch das Wohn- und Esszimmer erreichen Sie die große, gemütliche Terrasse und den schön angelegten Garten des Bungalows. Hier lassen sich laue Sommerabende mit Freunden gemütlich verbringen, ein kleiner direkt angrenzender Baumbestand bietet Ihnen einen tollen Blick ins Grüne. Abgerundet wird dieses einmalige Angebot mit der praktischen Garage.

Die Fassade des Gebäudes ist verlinkert. Bei dem Dach handelt es sich um ein Flachdach als Holzbalkendecke, dieses wurde bereits gedämmt. Außerdem wurden die Dachrandabschlüsse mit Zink erneuert und mit einer Beleuchtung mit Spots versehen. Die Beheizung erfolgt über einen Buderus Heizkessel Baujahr 2008. Teilweise, im Gäste-WC, der Küche, dem Badezimmer und dem Kinderzimmer, wurden die Fenster im Jahr 2008 erneuert. Hier sind nun 2-fach-verglaste Kunststofffenster verbaut. Alle weiteren Fenster sind 2-fach-verglaste Holzfenster aus dem Baujahr.

Das Grundstück ist in der Zuwegung gepflastert und ansonsten als gepflegter Garten mit Rasenfläche, Beeten, Büschen und Sträuchern angelegt.

Überzeugen Sie sich am besten persönlich von dieser schönen Immobilie und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin!

## 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/A2051> . Sollte sich Ihr Interesse bestätigen, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung.

Die Zufahrt zu dem Grundstück ist über entsprechende Überwegungsrechte gesichert.

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



Esszimmer



Esszimmer2



Wohnzimmer



Küche





Badezimmer



Badezimmer2



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Terrasse



Terrasse Nacht