OSTSEENAH MIT FREIEM BLICK – 194 M² WOHNFLÄCHE, 785 M², GRUNDSTÜCK, 126 M² PRIVATWEG & 3 TERRASSEN



Kirschenweg 13, 23758 Oldenburg

Details

ImmoNr	202608SF300
Objekttyp	Einfamilienhaus
Kaufpreis	430.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % vom Kaufpreis incl 19 % MwSt fällig nach Kaufvertragsabschluss

Wohnfläche	ca. 194 m²
Nutzfläche	ca. 240 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 911 m²
Baujahr	1981

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Faber-Garita
Prints GmbH
Oldenburger Str 30
10551 Berlin

Tel.: +49 30 3907 110
Fax: +49 322231 20857
E-Mail: info@prints-immobilien.de

Zustand	Gepflegt	Befeuerung	Öl
Energieausweis	Bedarfsausweis	Heizungsart	Zentralheizung
Endenergiebedarf	179,97 kWh/(m^2a)	Etagenzahl	2
Energieausweis gültig bis	31.08.2036	Kabel Sat TV	Ja
Baujahr lt.	2003	Stellplätze	1 Garage
Energieausweis		Terrasse	Ja
wesentlicher	Öl	Küche	Einbauküche
Energieträger		Verfügbar ab (Text)	nach Absprache

Beschreibung

VIEL RAUM, VIEL GRÜN UND EIN BESONDERES MASS AN FLEXIBILITÄT

In der 2. Reihe gelegen, daher absolut ruhig!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 bietet auf ca. 194 m^2 Wohnfläche ein außergewöhnlich vielseitiges Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die komfortables Wohnen auf einer Ebene mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Das rund 800 m^2 große Grundstück bildet dabei einen besonderen Mittelpunkt: Der gewachsene, weitgehend nicht einsehbare Garten bietet viel Privatsphäre und einen freien Blick ins Grüne. Besonders reizvoll ist die rückwärtige Ausrichtung zu einem geschützten Naturbereich, wodurch der offene Charakter des Ausblicks langfristig erhalten bleibt.

Gleich drei Terrassen schaffen verschiedene Möglichkeiten, den Außenbereich je nach Tageszeit zu genießen. Ein Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Platz für Gartengeräte und Freizeitutensilien.

Das Erdgeschoss vereint fünf Zimmer auf einer Ebene. Herzstück ist das sehr helle und großzügige Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zum Außenbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche mit Einbauküche sowie zwei Tageslichtbäder mit Dusche. Besonders komfortabel: Eines der Bäder grenzt unmittelbar an das Schlafzimmer.

Im Souterrain befindet sich ein weiterer vollwertiger Wohnbereich mit zwei Zimmern, Küche und tagesbelichtetem Duschbad sowie eigener Terrasse zum Garten. Damit ergeben sich interessante Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, Homeoffice oder einen separaten Rückzugsbereich.

Eine Garage für 2 PkW’s, 2 Stellplätze, die außergewöhnlich große Werkstatt sowie weitere umfangreiche Nutzflächen komplettieren das Platzangebot.

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Faber-Garita
Prints GmbH
Oldenburger Str 30
10551 Berlin

Tel.: +49 30 3907 110
Fax: +49 322231 20857
E-Mail: info@prints-immobilien.de

Ausstattung

DURCHDACHTER GRUNDRISS, HELLE RÄUME UND VIEL ZUSÄTZLICHER PLATZ

Das Haus überzeugt insbesondere durch seine großzügige Raumaufteilung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.
Im Erdgeschoss stehen fünf Zimmer zur Verfügung. Der Wohnbereich präsentiert sich ausgesprochen hell und großzügig und öffnet sich über große Fensterflächen in Richtung Garten. Korkböden unterstreichen in weiten Teilen dieser Ebene die warme Wohnatmosphäre.

Die Küche verfügt über eine Einbauküche und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Zwei Tageslichtbäder mit Dusche sorgen für zusätzlichen Komfort.
Das direkt an das Schlafzimmer angrenzende Bad ermöglicht kurze Wege und macht die Raumaufteilung auch für ältere Bewohner besonders angenehm. Sämtliche wesentlichen Wohnräume des Erdgeschosses befinden sich auf einer Ebene.

Der zusätzliche Wohnbereich im Souterrain erweitert die Möglichkeiten erheblich. Hier befinden sich zwei Zimmer, eine eigene Küche mit Einbauküche (diese bleibt nicht im Haus), ein tagesbelichtetes Duschbad sowie der Zugang zu einer Terrasse mit Gartenbezug. Laminatböden prägen diesen Bereich.
Darüber hinaus stehen ein separater Hauswirtschaftsraum, ein Heizungsraum sowie umfangreiche Nutzflächen zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die sehr große Werkstatt – ideal für Hobby, Handwerk oder zusätzlichen Stauraum.

Weitere Ausstattungsmerkmale:
ca. 194 m^2 Wohnfläche | ca. 785 m^2 Grundstück sowie 126 m2 Privatweg | 3 Terrassen | Garage | 2 Stellplätze| große Werkstatt | Gartenhaus | dreifach verglaste Fenster aus 2012 | Ölheizung aus 2003 | Dach teilweise gedämmt | Horizontalsperre 2021 | Einbauküche im EG | insgesamt 3 Duschbäder mit Tageslicht | sehr gepflegter Gesamtzustand

Lage

OSTSEENAH WOHNEN – NATUR, RUHE UND ALLTAGSKOMFORT VERBINDEN

Das Einfamilienhaus befindet sich in Oldenburg in Holstein und verbindet eine angenehm grüne Wohnlage mit den Vorzügen einer gut ausgestatteten Kleinstadt. Die genaue Straßenangabe wird aus Diskretionsgründen im Exposé nicht veröffentlicht.

Besonders reizvoll ist der freie Blick von der Gartenseite in Richtung Natur. Das angrenzende geschützte Gebiet vermittelt Weite und Ruhe und macht Garten und Terrassen zu attraktiven Rückzugsorten.

Oldenburg bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Supermärkten, Bäckereien, Geschäften, Schulen, Kindertagesstätten, Restaurants und zahlreichen Dienstleistungen. Hervorzuheben ist zudem die ausgezeichnete medizinische Versorgung. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken sowie das AMEOS Klinikum

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Faber-Garita
Prints GmbH
Oldenburger Str 30
10551 Berlin

Tel.: +49 30 3907 110
Fax: +49 322231 20857
E-Mail: info@prints-immobilien.de

befinden sich direkt vor Ort und sind teilweise sogar fußläufig erreichbar. Ergänzende Versorgungsmöglichkeiten bieten Neustadt in Holstein und Eutin; auch die Universitätskliniken in Lübeck und Kiel sind gut erreichbar.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur Ostsee. Heiligenhafen und die umliegenden Strände sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, Fehmarn liegt nur etwa 15 bis 20 Minuten entfernt. Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für Spaziergänge am Meer, Fahrradtouren, Strandtage und vielfältige Wassersportaktivitäten.

Gerade für Segler, Surfer und Kitesurfer ist die Region besonders attraktiv. Fehmarn zählt zu den bekanntesten Wassersportrevieren der deutschen Ostseeküste und bietet zahlreiche Spots für unterschiedliche Wind- und Wetterbedingungen.

Über die nahegelegene A1 bestehen gute Verbindungen in Richtung Lübeck und Hamburg sowie nach Heiligenhafen und Fehmarn. Auch Kiel ist gut erreichbar.

Die Kombination aus Ostseenähe, Natur, hervorragender Versorgung, guter Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare, Ruhesuchende und alle, die dauerhaft näher am Meer leben möchten.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Faber-Garita
Prints GmbH
Oldenburger Str 30
10551 Berlin

Tel.: +49 30 3907 110
Fax: +49 322231 20857
E-Mail: info@prints-immobilien.de