

Neuwertige KFW55 Garten-Villa, Erdwärme! Energieeffizienzklasse A+

28876 Oyten, Haus zum Kauf

Objekt ID: 4135 (1/4135)



HB-HB
IMMOBILIEN
Kapitän Behrmann



Wohnfläche ca.: **136 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **620.000 EUR**



Neuwertige KFW55 Garten-Villa, Erdwärme! Energieeffizienzklasse A+

Objekt ID	4135 (1/4135)
Objekttyp	Haus
Adresse	28876 Oyten Niedersachsen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	136 m²
Grundstück ca.	392 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Baujahr	2017
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dusche, DV-Verkabelung, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Klimatisiert, Massivbauweise, Offene Küche, Parkettboden, Pultdach, Tageslichtbad, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% (inkl. 19% MwSt) vom beurkundeten Kaufpreis, jeweils vom Käufer und Verkäufer
Kaufpreis	620.000 EUR



Objektbeschreibung

Exklusive Gartenvilla mit modernster Ausstattung und Pflegeleichtem Garten

Diese repräsentative Gartenvilla, im Jahr 2017 als KFW55-Haus errichtet und mit Erdwärme beheizt, vereint luxuriöses Wohnen mit modernster Technologie. Die Fußbodenheizung, individuell für jeden Raum regulierbar, erstreckt sich über beide Etagen und sorgt für behagliche Wärme. Die Frischluftanlage mit Wärmerückgewinnung von Valoux gewährleistet jederzeit optimale Luftqualität. Energiesparende 3-fach verglaste Fenster komplettieren das durchdachte Energiekonzept.

Der Eingangsbereich präsentiert sich repräsentativ und offen, während das zentrale Treppenhaus elegant in den Schlafbereich im ersten Stock führt. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein hochwertig ausgestattetes Gäste-WC mit Dusche (Keramik hier und im OG von Villeroy und Boch), während das ineinander übergehende Wohnzimmer, Essbereich und die exklusive Wohnküche eine harmonische Verbindung schaffen. Bodentiefe Fenster sorgen für optimale Lichtverhältnisse und gewähren Ausblicke in den gepflegten Garten.

Ein Gude-Kamin (14KW) bildet den Mittelpunkt des Wohnzimmers und verspricht gemütliche Stunden. Die durchdachte Nobilia-Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Geräten von Miele, bietet eine attraktive Kochinsel mit gemütlicher Sitzbank und einem großflächigen Fenster, das den Blick in den Garten freigibt.

Im ersten Stock erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer, alle lichtdurchflutet durch großzügige Fensterflächen. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein en Suite Badezimmer mit einer großzügigen Wanne und Dusche (der Marke Kaldewei). Zwei weitere Kinderzimmer mit rund 17 und 18 m² bieten viel Platz und Komfort. Hochwertige Fliesen und Armaturen unterstreichen den anspruchsvollen Charakter der Räumlichkeiten.

Der Pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Verweilen ein, während ein im Erdreich verlegtes Gardene Bewässerungssystem die Bewässerung im Sommer erleichtern. Der Garten besticht durch seine vielfältige und abwechslungsreiche Pflanzenwelt. Durch ein sorgfältig durchdachtes Gartenkonzept und die gewählten Pflanzen blüht der Garten von April bis Dezember in aufeinander abgestimmten Blühzeiten und abgestimmter Farbpracht. Ein Ort der Erholung lädt zum genießen, entspannen und erholen ein und der ca. 12m² große Sandbereich bietet Platz für Sonnenliegen um ausgiebig Sonne und Kraft zu tanken. Große und kleine Gräser vermitteln hierbei ein Strandfeeling. Eine sichtgeschützte Terrasse hinter dem Haus gewährt zudem Privatsphäre, während zwei PKW-Stellplätze vor dem Haus die Parkplatzsuche überflüssig machen.

Diese exklusive Gartenvilla bietet nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch ein durchdachtes Wohnkonzept, das Luxus, Energieeffizienz und Lebensqualität auf einzigartige Weise vereint.

Ausstattung

Exemplarisch weisen wir auf folgende Ausstattungsmerkmale hin:

- KFW55 Standard (Energieausweis A+)
- Erdwärme Heizung
- Rollläden und 3-fach Verglasung an allen Fenstern
- Frischluftanlage
- TV-Anschlüsse in allen Zimmer (inkl. Küche & Bad)



- LAN-Verkabelung in allen Zimmern
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertiger Kamin im Wohnzimmer
- Luxus Wohnküche
- 2 hochwertige Badezimmer
- 3 Schlafzimmer (Master mit Balkon und Bad en Suite)
- 2 PKW Stellplätze
- u.v.m

Diese Immobilie beeindruckt nicht nur durch ihren energetisch effizienten KFW55-Standard, sondern auch durch eine hochwertige Ausstattung, darunter eine Erdwärme-Heizung, 3-fach verglaste Fenster und eine Frischluftanlage. In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme, während das Wohnzimmer mit einem luxuriösen Kamin ausgestattet ist. Die Wohnküche bietet gehobenen Komfort, und zwei hochwertige Badezimmer sowie drei Schlafzimmer vervollständigen das Wohnangebot. Mit zwei PKW Stellplätzen ist auch die Parkierung bequem gelöst.

Sonstiges

Die aktuelle Grundsteuer beträgt: ca. € 390,00 € p.a.

Unsere Objektangaben basieren auf den uns erteilten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.04.2027
Baujahr lt. Energieausweis	2017
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Endenergieverbrauch	19,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	A+



Lage

Willkommen in Oyten, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Verden, Niedersachsen, die sich mit ihrer idyllischen und familienfreundlichen Wohnlage präsentiert. Mit einer Einwohnerzahl von 15.200 bietet Oyten eine angenehme Mischung aus ländlichem Charme und moderner Lebensqualität. Die Immobilie liegt eingebettet in grüne Wiesen und Felder, was Ihnen ein naturnahes Wohngefühl vermittelt und gleichzeitig eine optimale Anbindung gewährleistet.

Die Kultur- und Naturlandschaft rund um das Marschland verspricht Ruhe und Erholung – ein idealer Rückzugsort für Naturliebhaber. Berufspendler schätzen die kurze Fahrzeit von etwa 23 Minuten in die Bremer Innenstadt, was die Immobilie auch für diejenigen attraktiv macht, die urbanes Leben und ländliche Idylle kombinieren möchten.

Familienfreundlichkeit prägt das Bild von Oyten, mit mehreren Kindergärten und einem umfassenden Bildungsangebot, das sich über verschiedene Ortsteile erstreckt. Medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in einem Radius von maximal einem Kilometer bequem erreichbar, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet.

Der Oyter See, nur etwa 2,6 km entfernt, bildet eine malerische Kulisse und lädt mit seinem Sandstrand zu entspannten Stunden und erfrischenden Bädern im Sommer ein. Diese natürlichen Highlights verleihen der Umgebung eine besondere Lebensqualität.

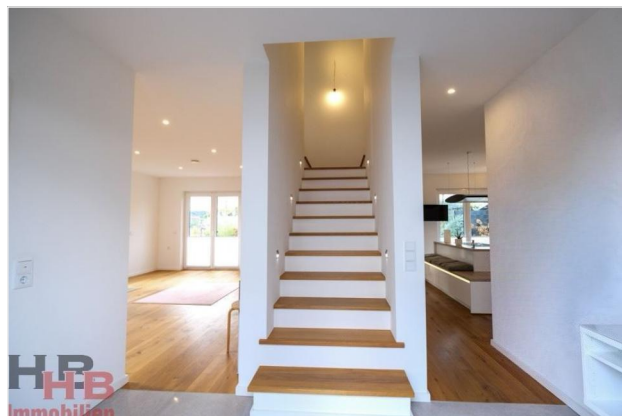
Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch die erste Bushaltestelle in etwa 200 m Entfernung sichergestellt. Alternativ ermöglichen die Autobahnen 1 und 27, die schnell und unkompliziert erreichbar sind, eine bequeme Anreise mit dem eigenen Fahrzeug.

Diese Immobilie bietet somit nicht nur ein attraktives Zuhause, sondern auch die perfekte Balance zwischen Naturverbundenheit und optimaler Anbindung an städtische Annehmlichkeiten – ein Ort, an dem Familien ihr Glück finden und Berufspendler den perfekten Rückzugsort vor den Toren der Stadt entdecken können.





Fontansicht



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmerkamin von "Gudde"



Essbereich



Wohnküche von Nobilia

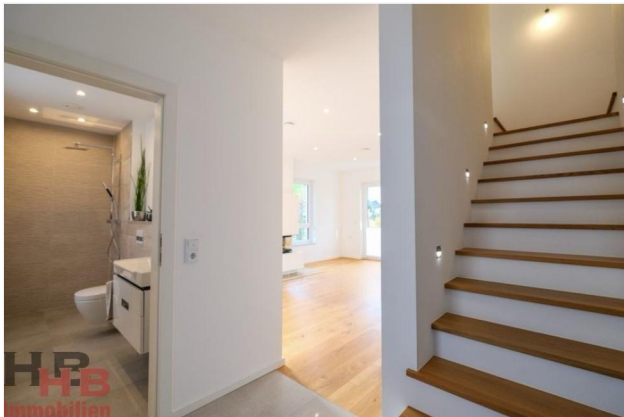




Kochinsel



Wohnküche



Eingangsbereich



Gäste WC

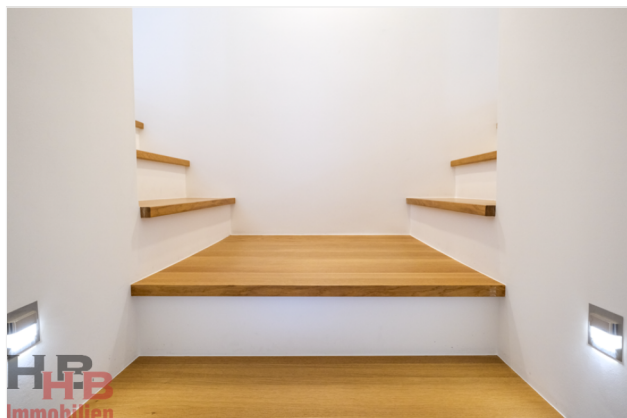


Hochwertige Fleisen



Hochwertige Türbeschläge





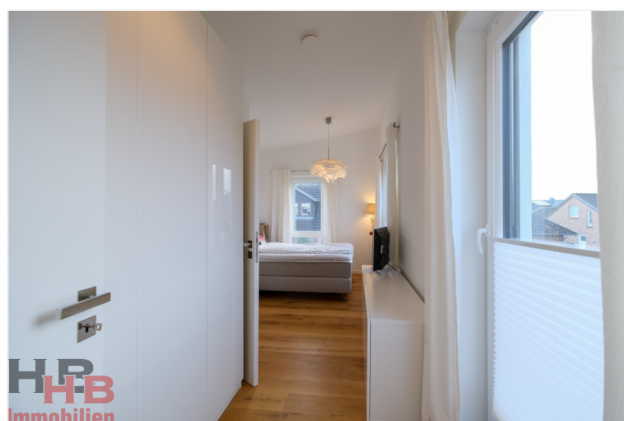
Treppenbereich OG



OG Zimmer 1



OG Master Schlafzimmer



OG Einbauschränk Master Schlafzimmer



OG En Suite Vollbad



OG En Suite Vollbad





OG En Suite Vollbad



OG Schlafzimmer 3



OG Treppenbereich



Seitenansicht

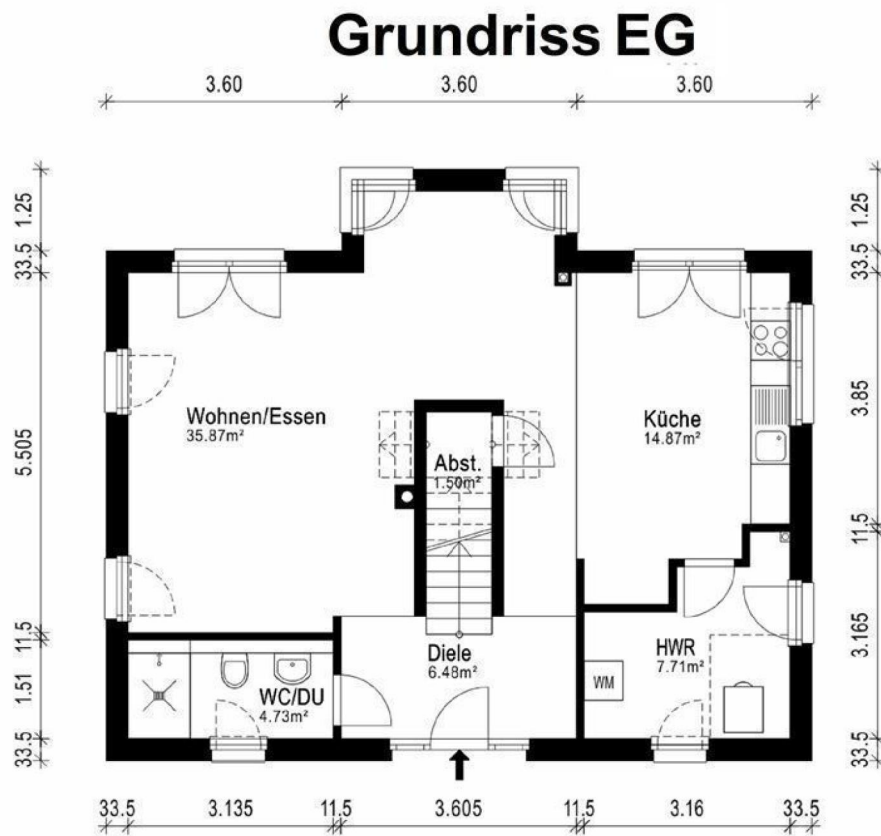


Rückwärtige Sonnenterrasse



Grundriss

Grundriss EG

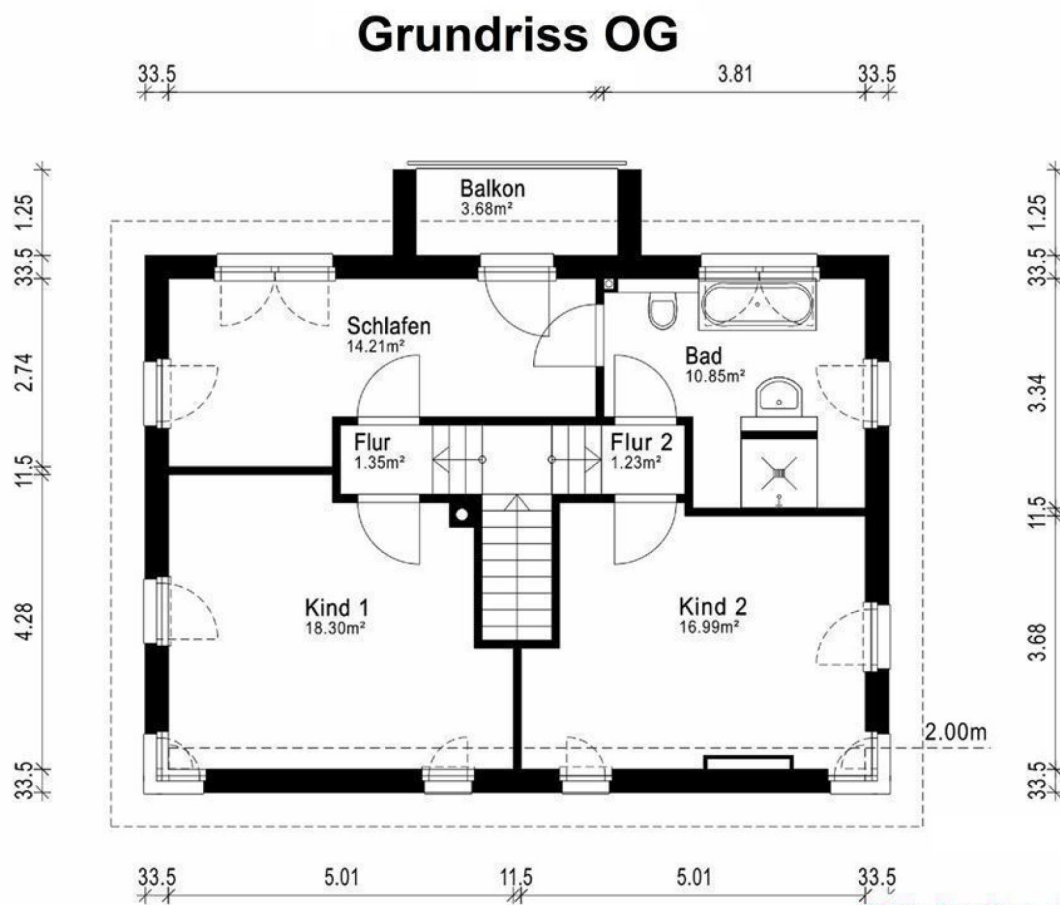


***Alle Angaben ohne Gewähr!**



Grundriss

Grundriss OG



***Alle Angaben ohne Gewähr!**

