

## Haus in Ostseenähe



<b>Normal</b> Kaufpreis	<b>118,83 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche	<b>5</b> Zimmer insgesamt	<b>1.136 m<sup>2</sup></b> Grundstück	<b>1958</b> Baujahr
----------------------------	---	------------------------------	--	------------------------

### Kaufpreis und Preise

Käuferprovision 2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

### Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1169
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Einfamilienhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Giddendorfer Weg 4
PLZ	23758
Stadt/Ort	Oldenburg in Holstein
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	118,83 m <sup>2</sup>
Grundstück	1.136 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	78,89 m <sup>2</sup>

## Objektdaten im Überblick

Gesamtfläche	197,72 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1958

## Energieausweis

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1958
Energiebedarf	412,35 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	H

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus in Oldenburg in Holstein, das auf einem großzügigen 1.136 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Das im Jahr 1958 in solider Bauweise erbaute 1,5-geschossige Wohnhaus besticht durch ein ausgebauten Dachgeschoss sowie einen Vollkeller. Das klassische Satteldach mit der markanten Gaube an der Hausvorderseite, unterstreicht den charakteristischen Stil der Immobilie.

Bereits der Eingangsbereich mit Windfang führt in ein durchdachtes Raumkonzept: Unmittelbar rechts vom Eingang befindet sich die Küche, die durch ihre praktische Lage den schnellen Transport von Einkäufen ins Haus ermöglicht und zusätzlich eine gemütliche Sitzgelegenheit bietet. Ein angrenzendes Gäste-WC mit Dusche rundet diesen Bereich ab. Auf der gegenüberliegenden Seite des Flures liegt das Schlafzimmer. Am Ende des Flures gelangt man in den großen und offenen Wohn- und Essbereich – der perfekte Ort, um familiäre Abende oder gesellige Runden zu genießen.

Über eine L-förmige Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss, wo drei vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne auf Sie warten. Die Räume eignen sich hervorragend als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Auch eine Nutzung als weiteres Schlafzimmer ist möglich. Vom Flur des Dachgeschosses gelangt man über eine Bodeneinschubterrasse in den nicht ausgebauten Spitzboden. Erwähnt werden muss aber, dass der Dachboden gedämmt ist.

Vom Erdgeschoss aus führt eine weitere Holzterrasse in den geräumigen Vollkeller. Hier befinden sich neben der Ölzentralheizung inklusive Warmwasserspeicher (Viessmann, 1993) und den 4.000-Liter-Öltanks drei zusätzliche Kellerräume, die sich ideal als Wasch-, Party- oder Vorratskeller nutzen lassen. Der Keller wird durch eine überdachte Außenterrasse abgerundet.

Ergänzt wird das Anwesen durch eine massive Einzelgarage aus dem Jahr 1983, die über die Auffahrt bequem erreichbar ist. Auf der Hausrückseite lädt eine großzügige und geschützte Terrasse zu entspannten Stunden im Freien ein, die in den weitläufigen Garten übergeht – ein perfekter Ort für individuelle Gestaltungsideen. Ein separates Gartenhaus rundet das Gesamtpaket ab.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet mit einigen gezielten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Möglichkeit, Ihren persönlichen Traum vom Eigenheim zu realisieren. Aktuell vermietet, befinden sich die Mieter aber bereits auf der Suche nach einer neuen Bleibe, sodass ein unkomplizierter Einzug in naher Zukunft möglich sein sollte. Alternativ können Sie die Immobilie natürlich auch als Kapitalanlage nutzen und die Mieter übernehmen. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

## Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie liegt in Oldenburg in Holstein, einer charmanten Stadt im Kreis Ostholstein in Schleswig-Holstein. Obwohl der gesamte Kreis rund 200.000 Einwohner zählt, sind in Oldenburg selbst etwa 9.900 Menschen beheimatet – ein Beleg für die im Vergleich hohe Bevölkerungsdichte der Region. Dabei vereint der Kreis eine vielfältige kommunale Struktur: 11 amtsfreie sowie 18 amtsangehörige Gemeinden, wobei sowohl das Amt Oldenburg-Land als auch die Stadtverwaltung von Oldenburg hier angesiedelt sind.

Oldenburg ist nicht nur als Wohnort attraktiv, sondern auch als Teil eines lebendigen Kreises, zu dem neben der Stadt selbst noch weitere bedeutende Orte wie Bad Schwartau, Eutin, Fehmarn, Heiligenhafen und Neustadt in Holstein gehören. Die beliebten amtsfreien Gemeinden, zu denen unter anderem die Ostseebäder Dahme, Grömitz, Kellenhusen, Scharbeutz und der Timmendorfer Strand zählen, unterstreichen den besonderen Reiz der Region.

Die Lage der Stadt inmitten einer der begehrtesten Urlaubsregionen Deutschlands verleiht ihr einen unverwechselbaren Charakter. Eingebettet zwischen der Hohwachter Bucht im Nordwesten, der Ferieninsel Fehmarn im Nordosten und der Lübecker Bucht im Osten, gilt hier oft das Motto: „Leben, wo andere Urlaub machen“. Besonders in den Sommermonaten strömen Besucher in die Region, um die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten auszukosten – ob beim Segeln, Surfen, Kite-Surfen, Tauchen, Rudern, Motorbootfahren oder Kanufahren. Für Einsteiger bieten einige der flacheren Gewässer ideale

Übungsbedingungen, während ambitionierte Wassersportler in der Ostsee den nötigen Wind finden.

Ergänzt wird das Freizeitangebot durch ein weit verzweigtes Netz an Rad- und Wanderwegen entlang der Küste, die zu ausgedehnten Ausflügen in die malerische Landschaft einladen. Sehenswürdigkeiten wie der Fischereihafen in Heiligenhafen, das historische Kloster Cismar, der idyllische Sehlendorfer Binnensee, der Elisabeth-Turm oder der Oldenburger Graben als beliebtes Highlight für Radfahrer stehen ebenso auf der Liste wie der Bungsberg – die höchste Erhebung Schleswig-Holsteins. Auch größere Städte wie Kiel, Neumünster und Lübeck sind dank der guten Anbindung über die B202 und die A1 in kurzer Zeit erreichbar.

Hier noch weitere Entfernungen im Überblick:

Von Oldenburg zum Weissenhäuser Strand ca. 7 km

Von Oldenburg nach Hohwacht ca. 21 km

Von Oldenburg nach Heiligenhafen ca. 10 km

Von Oldenburg nach Dahme ca. 19 km

Von Oldenburg nach Kellenhusen (Ostsee) ca. 21 km

Von Oldenburg nach Grömitz ca. 23 km

Von Oldenburg nach Neustadt i.H. ca. 26 km

Von Oldenburg nach Großenbrode ca. 18 km

Von Oldenburg nach Burg auf Fehmarn ca. 28 km

Von Oldenburg zur Autobahn (A1) ca. 1 km

Neben all den Erholungsmöglichkeiten punktet Oldenburg mit einer hervorragend ausgestatteten Infrastruktur. Im Stadtgebiet finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Förderzentren sowie Sportstätten und Verbände. Darüber hinaus sorgen Cafés, Restaurants, Kindergärten, Kirchen, Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm für ein lebendiges und attraktives Stadtbild. Zu den kulturellen Highlights zählen etwa das Wallmuseum, der historische Ringwall, die belebte Fußgängerzone mit Marktplatz und der Oldenburger Graben.

Für all jene, die das pulsierende Stadtleben mit der Ruhe einer ländlichen Umgebung verbinden möchten, bietet diese Immobilie in Oldenburg in Holstein den idealen Wohnort – ein Platz, an dem Wohnqualität und Freizeitvergnügen harmonisch aufeinandertreffen.

## Karte



## Objektausstattung

Küche	Einbauküche
Bad	Bad und separates WC mit Dusche
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Garage	Ja
Anzahl Etagen	1,5
Dachform	Satteldach
Terrasse	Ja
Aktuell vermietet (V+V)	Ja
Keller	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besonderheiten Ausstattungsmerkmale:

- Massives Einfamilienhaus
- 1,5-geschossige Bauweise
- Verblendmauerwerk
- Vollkeller
- Überdachte Kelleraußentreppe
- Satteldach
- Große Gaube auf der Hausvorderseite
- Auffahrt mit Stellplatzmöglichkeit

Einzelgarage (massiv)  
Windfang vor Hauseingang  
Doppeltverglaste Fenster (Holz)  
Teilweise mit Vorbaurolladen  
WC mit Dusche im EG  
Bad mit Badewanne im DG  
Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher (Viessmann)  
Öltanks für 4.000 Liter  
Geschützte Terrasse auf Hausrückseite  
Großes Gartengrundstück  
Gartenhaus  
Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

## Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung aller möglichen Fördergelder.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



1169\_immobilie



1169\_hausansicht\_1



1169\_hausansicht\_2



1169\_hausansicht\_3



1169\_hausansicht\_4



1169\_auffahrt



1169\_garage



1169\_terrasse\_1



1169\_terrasse\_2



1169\_garten\_1



1169\_garten\_2



1169\_garten\_3



1169\_garten\_4



1169\_gartenhaus\_1



1169\_gartenhaus\_2



1169\_flur\_1



1169\_flur\_2



1169\_kueche\_1



1169\_kueche\_2



1169\_kueche\_3



1169\_kueche\_4



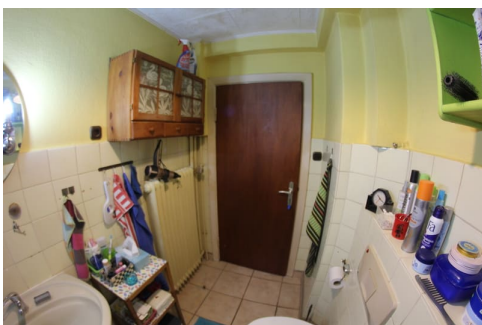
1169\_bad\_1



1169\_bad\_2



1169\_bad\_3



1169\_bad\_4



1169\_schlafzimmer\_1



1169\_schlafzimmer\_2



1169\_schlafzimmer\_3



1169\_wohnzimmer\_1



1169\_wohnzimmer\_2



1169\_wohnzimmer\_3



1169\_wohnzimmer\_4



1169\_wohnzimmer\_5



1169\_wohnzimmer\_6



1169\_esszimmer\_1



1169\_esszimmer\_2



1169\_esszimmer\_3



1169\_dg\_flur\_1



1169\_dg\_flur\_2



1169\_dg\_bad\_1



1169\_dg\_bad\_2



1169\_dg\_bad\_3



1169\_dg\_zimmer\_1\_1



1169\_dg\_zimmer\_1\_2



1169\_dg\_zimmer\_1\_3



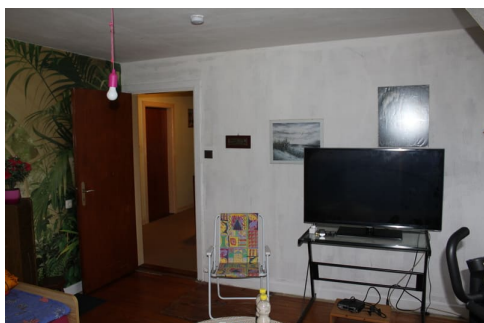
1169\_dg\_zimmer\_1\_4



1169\_dg\_zimmer\_2\_1



1169\_dg\_zimmer\_2\_2



1169\_dg\_zimmer\_2\_3



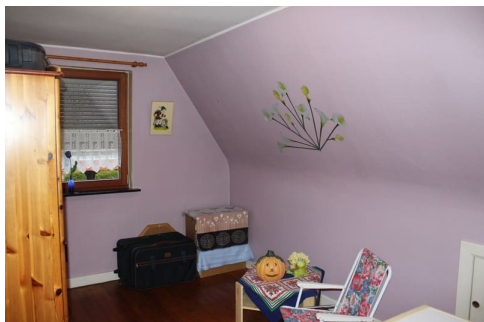
1169\_dg\_zimmer\_2\_4



1169\_dg\_zimmer\_2\_5



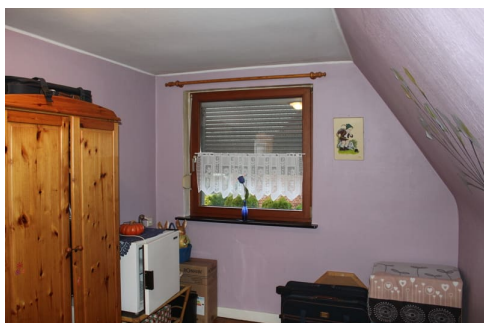
1169\_dg\_zimmer\_2\_6



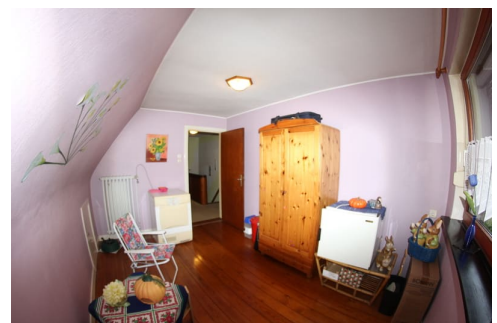
1169\_dg\_zimmer\_3\_1



1169\_dg\_zimmer\_3\_2



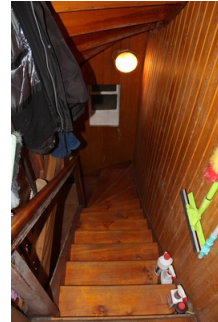
1169\_dg\_zimmer\_3\_3



1169\_dg\_zimmer\_3\_4



1169\_treppe\_dg\_eg



1169\_treppe\_eg\_kg



1169\_kg\_flur\_1



1169\_kellerraum\_1\_1



1169\_kellerraum\_1\_2



1169\_kellerraum\_2\_1

---

## Kontaktdaten

### *Ihr(e) Ansprechpartner(in):*

Wolf Matthias  
Ostseestraße 15  
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650  
Telefax: 04344/4126651  
E-Mail: [info@immo-zentrum.de](mailto:info@immo-zentrum.de)

## Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.