

# Kleines Stadthaus im Zentrum von Oldenburg / Holstein

23758 Oldenburg in Holstein, Stadthaus zum Kauf

Objekt-ID: H-314-24



Wohnfläche ca.: **95,80 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **132,20 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **4** – Kaufpreis:  
**149.000 EUR**



## Kleines Stadthaus im Zentrum von Oldenburg / Holstein

Objekt-ID	H-314-24
Objekttypen	Haus, Stadthaus
Adresse	Hospitalstraße 17 23758 Oldenburg in Holstein
Gemarkung	Oldenburg
Flur	019
Flurstück	142/40
Wohnfläche ca.	95,80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	36,40 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	132,20 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	300 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung, Fernwärme
Wesentliche Energieträger	Strom, Solar, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1904
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	149.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das kleine Stadthaus in Oldenburg i.H. wurde ca. 1904 mit einem Teilkriechkeller erbaut, es wurde 2013 / 2014 modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Es wurden unter anderem, die Wasser- und Heizungsleitungen neu verlegt, die Fußböden mit Laminat belegt und teilweise gefliest, die Innenwände mit Rigips verkleidet, das Bad erneuert sowie eine helle Einbauküche installiert.

Die Hausfassade wurde bewusst in ihrem fast ursprünglichen Zustand belassen.

Das Haus verfügt über 95,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss, verteilt auf vier Zimmer, ein Bad, eine offene Küche und eine überdachte Terrasse. Ein kleiner Teilkeller, ein Bodenraum und ein Nebengebäude direkt am Haus bieten weitere 36,4 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Eine Rasenfläche mit Gartenhäuschen lädt zum Verweilen ein, das ca. 300 m<sup>2</sup> große Grundstück wird noch neu eingemessen.

Diese Immobilie eignet sich durch die Aufteilung besonders für eine kleine Familie.



## Ausstattung

Das zu kaufende rot geklinkerte Stadthaus liegt direkt an der Hospitalstraße, der Hauseingang ist etwas erhöht und wird über drei Stufen betreten.

Das Obergeschoss mit seinen 26,2 m<sup>2</sup> ist über eine Holztreppe im Flur des Eingangsbereichs zu erreichen. Hier befinden sich neben einem Bodenraum, ein 11,9 m<sup>2</sup> großes Zimmer und ein weiteres 5,2 m<sup>2</sup> großes Zimmer sowie der Flur mit 9,1 m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von 69,6 m<sup>2</sup> ist aufgeteilt in einen Flur, zwei Zimmer, eine offene Küche, ein Badezimmer sowie einem kleinen Abstellraum

Durch die offene Gestaltung und die Wandöffnung zur Küche ist eine schöne Wohnebene entstanden.

Der Küchenbereich ist mit einer Einbauküche inkl. Ofen-Herd (Küchenhexe) ausgestattet und lässt mit seinen 18,1 m<sup>2</sup> genügend gestalterische Möglichkeiten zu.

Die Küchenhexe, die mit Holz befeuert wird, sorgt durch die zentrale Lage für wohlige Wärme im ganzen Haus.

Vom Küchenbereich ausgehend kommen Sie in den kleinen Teilkriechkeller, in dem die Übergabestation der Fernwärme installiert ist, sowie den darüber liegenden Abstellraum.

Links neben der Küche befindet sich der Zugang zum Badezimmer, das mit einer Dusche und einem Fenster ausgestattet ist, sowie der Zugang auf die überdachte Terrasse.

Von der überdachten Terrasse kommen Sie zum Nebengebäude sowie in den Garten.

Das angeschlossene Nebengebäude bietet 22,6 m<sup>2</sup> Nutzfläche, hier ist der Speicher für die Heizungsanlage installiert. Die Energiezufuhr wird durch die vorhandene Solaranlage auf dem Dach unterstützt.

Auf dem nach Westen ausgerichteten Garten befinden sich im hinteren Bereich ein Gartenhäuschen.

Die Zuwegung zum Haus erfolgt von der Hospitalstraße ausgehend über das Nachbargrundstück. Ein Wegerecht ist für das zu kaufende Haus notariell vereinbart.

Die im Exposé von unserem Maklerbüro dargestellten Grundrisse basieren auf einem neuen, örtlichen Aufmaß. Wir übernehmen für die Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen keinerlei Gewährleistungen.



## Lage

Das Stadthaus liegt in einer Straße am Ortseingang von Oldenburg i. H in der Nähe zum Oldenburger Graben und der Autobahn A1.

Die nachbarschaftliche Bebauung ist geprägt von Einfamilienhäusern.

Die Stadt Oldenburg i. H. mit knapp 10.000 Einwohnern liegt umgeben von der Hohwachter Bucht inmitten der ostholsteinischen Hügellandschaft mit Wäldern und Seen.

Die ehemalige Kreisstadt verfügt über eine perfekte Infrastruktur so sind z.B. Kindertagesstätten, Schulen, Sportstätten, Krankenhäuser und gute Einkaufsmöglichkeiten im Ort gegeben.

Der Weissenhäuser Strand ist ca. 6 km entfernt und empfängt Sie mit ganz besonderen Aktivitäten in der Sommersaison und ist von einer für den Norden typische Dünenlandschaft geprägt.

Am Strand werden Ihnen nicht nur viele Touristenattraktionen geboten, sondern auch ein Hallenbad, ein Kinderland und zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte sowie Restaurants.

Oldenburg selbst profitiert von einer verkehrsgünstigen Lage mit einem eigenen Bahnhof und hat so eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Über die Autobahn A1 erreichen Sie die Städte Lübeck in ca. 50 Minuten und Hamburg in ca. 90 Minuten.

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 218.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Eine Küchenhexe (Ofen-Herd) zum Kochen und Heizen sowie ein gemütlicher Garten mit Gartenhäuschen



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	08.01.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1904
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	218,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G



## Objektfotos



Hausansicht von der Hospitalstraße



Flurbereich



Treppe ins Dachgeschoss



Flurbereich im Dachgeschoss





Flurbereich im Dachgeschoss



Zimmer ca. 5,2 m<sup>2</sup> im Dachgeschoß



Zimmer ca. 11,9 m<sup>2</sup> im Dachgeschoß



Dachgeschoß



Zimmer ca. 14,8 m<sup>2</sup>



Zimmer ca. 12,6 m<sup>2</sup>





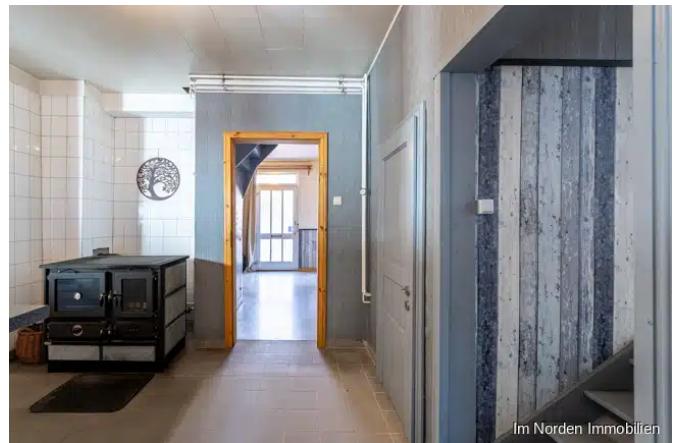
Zimmer ca. 12,6 m<sup>2</sup>



Küchenbereich



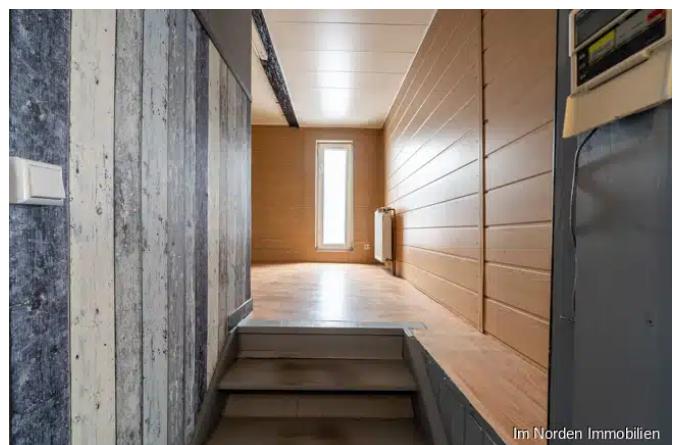
Küchenbereich



Küchenhexe (Ofen-Herd)



Teilkriechkeller



Stufen zum Abstellraum





Abstellraum



Blick zum Flur



Flur hinter dem Küchenbereich



Badezimmer



Badezimmer



überdachte Terrasse





Hausansicht vom Hof



Gartenhäuschen



Blick in den Garten



Blick in den Garten



Zuwegung über das Nachbargrundstück

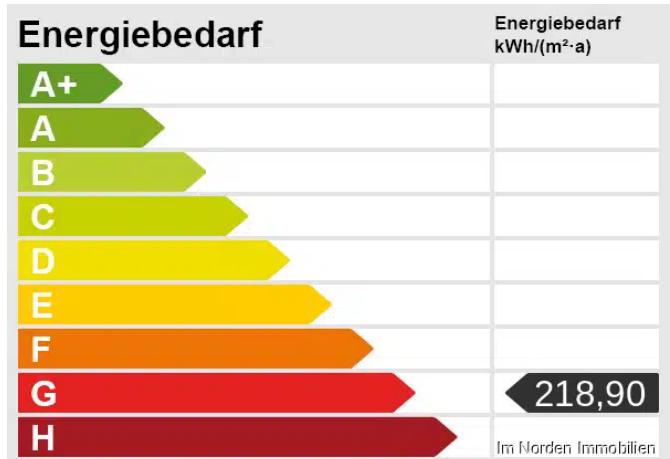


Zuwegung über das Nachbargrundstück

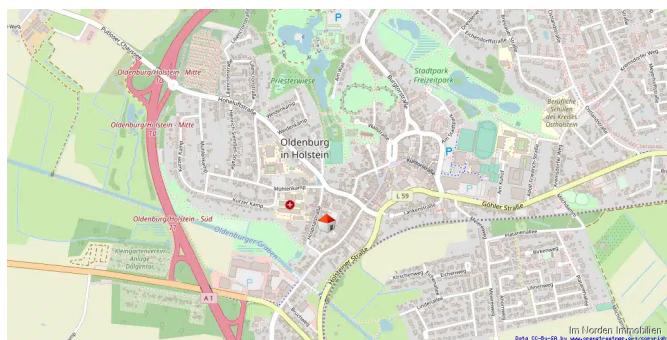




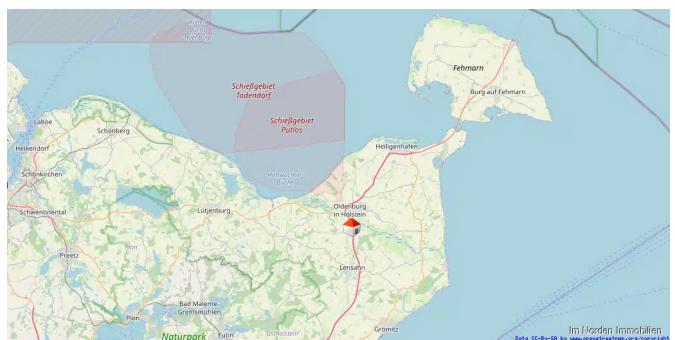
Blick in die Hospitalstraße



Energieskala



Lageplan



Lageplan

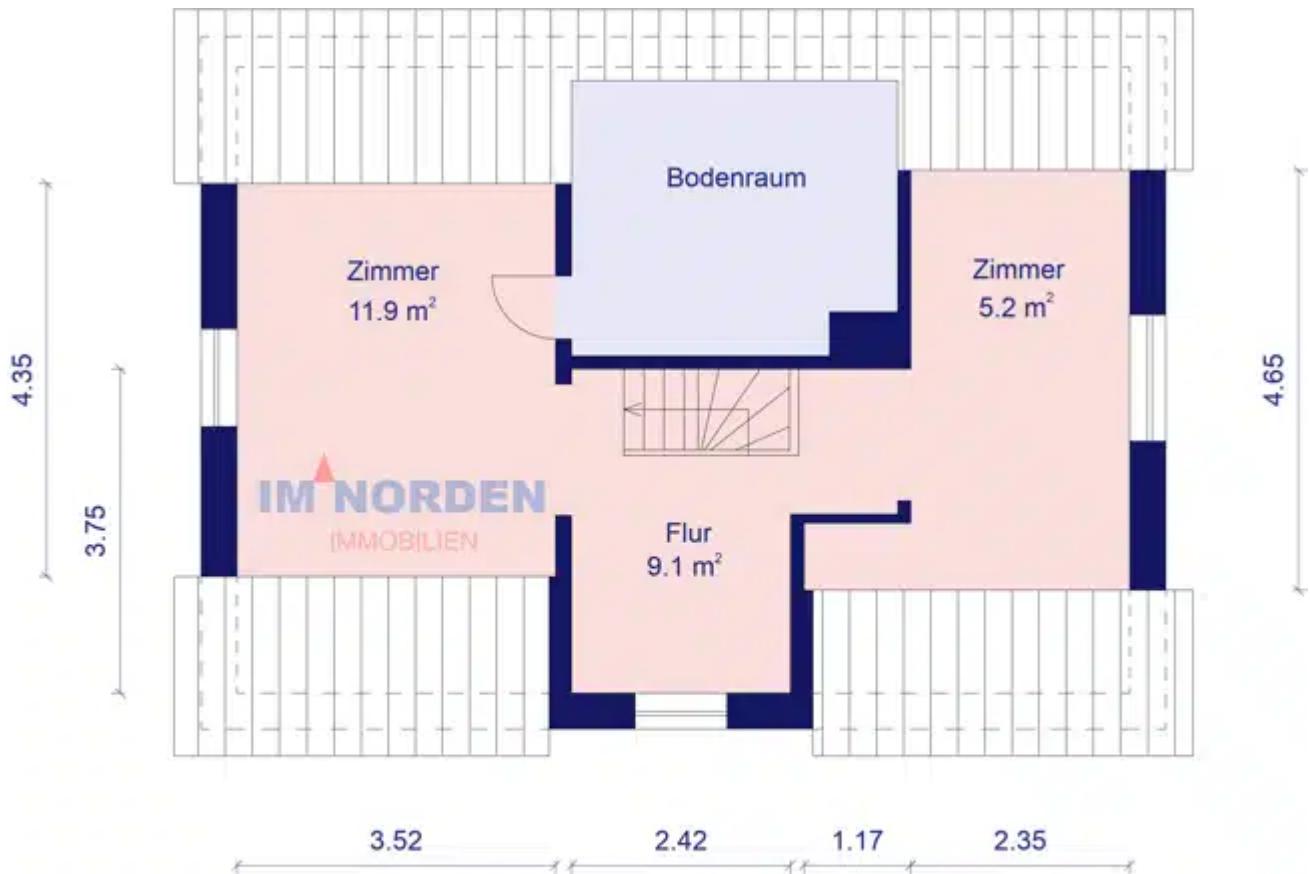


## Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss





## Dachgeschoss

**26.2 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

Grundriss Dachgeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 7904511
Mobil	0151 28601000
Fax	04521 79045029

