

EXPOSÉ

Im Sommer auf der eigenen Terrasse sitzen!
###



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 26345 Bockhorn
Baujahr: 1956
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 121,58 m²
Nutzfläche (ca.): 45,61 m²
Grundstücksfläche (ca.): 970 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

Kaufpreis
€ 215.000,-

Kramer Immobilien

Bürgermeister-Osterloh-Straße 24 ° 26316 Varel ° Tel.: 04451 / 969600
Fax: 04451 / 96960-29 ° info@kramer-immobilien-varel.de ° www.kramer-immobilien-varel.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Bockhorn

> 5 Zimmer

> 121,58 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 627



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	26345 Bockhorn
Baujahr	1956
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	121,58 m ²
Nutzfläche (ca.)	45,61 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	970 m ²
Kaufpreis	215.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	196,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-10-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1956
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Dachboden	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort verfügbar
Provision für Käufer	3,59 inkl. 19 % MwSt.

> Einfamilienhaus

> Bockhorn

> 5 Zimmer

> 121,58 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 627



Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in zentraler Lage von Bockhorn, erbaut im Jahr 1956, überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept und einer Wohnfläche von ca. 121,58 m². Es eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die Wert auf eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Das rund 970 m² große Grundstück präsentiert sich kompakt und pflegeleicht - perfekt für alle, die ein eigenes Zuhause mit überdachter Terrasse genießen möchten, ohne einen hohen Pflegeaufwand im Garten zu haben. Die Immobilie ist sofort verfügbar.

Das Haus besticht durch ein klassisches Walmdach mit Tonpfanneneindeckung sowie ein ansprechendes Verblendmauerwerk. Die Raumaufteilung erstreckt sich über Keller-, Erd- und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, ergänzt durch ein Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer. Eine Küche, ein Duschbad sowie Diele und Flur runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Über eine Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier befindet sich ein gemütliches Gästezimmer mit Dachgaube. Zusätzlich steht ein nicht ausgebauter, jedoch wärmegeprägter Bodenraum zur Verfügung, der sich ideal als Abstellfläche nutzen lässt.

Das Kellergeschoss bietet mit einem über eine Holzterrasse erreichbaren Kellerraum praktische Nutzfläche für Vorräte oder weitere Lagermöglichkeiten.

Ein weiteres Highlight ist das Nebengebäude, in dem eine Garage mit elektrischem Torantrieb sowie eine Werkstatt untergebracht sind. Auch hier ist der Dachboden über eine Holzterrasse zugänglich und bietet zusätzlichen Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist die barrierearme Erreichbarkeit: Sowohl der Eingangsbereich als auch die überdachte Terrasse sind über gepflasterte Zugangsrampen komfortabel und stufenlos erreichbar.

Ausstattung:

Einfamilienhaus mit Garage; massive Bauweise; Mauerwerk außen; Verblendmauerwerk, innen: KS-Mauerwerk; teilunterkellert; gedämmtes Walmdach mit Tonpfanneneindeckung (neu eingedeckt 2018); Keller und Dachgeschoss sind über Holztreppen erreichbar; Kunststofffenster mit Iso-Verglasung, zum Teil mit Rollläden; moderne Gas-Brennwert-Kombitherme mit Warmwasserbereitung (Buderus, Baujahr 2013); raumhoch gefliestes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss; gepflegte Einbauküche mit Einbaugeräten; Fußbodenbelag: Teppich, Holzdielen, Fliesen, PVC; Gästezimmer im Dachgeschoss mit Dachgaube; nicht ausgebauter Bodenraum, wärmegeprägter; überdachte Terrasse; barrierefreie Zugangsrampe zur Haustür und zur Terrasse; massives Nebengebäude mit Satteldach in dem sich eine Werkstatt und eine separate Garage, der Dachboden ist

über eine Holzterrasse erreichbar; Garagentor mit Elektroantrieb; pflegeleicht angelegtes Gartengrundstück.

Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Bockhorn liegt im Landkreis Friesland in Niedersachsen. Sie grenzt im nördlichen Bereich an die Nordsee (Jadebusen). Die südliche Gemeindegrenze zum Landkreis Ammerland bildet eine schöne und ausgedehnte Moor- und Heidefläche. Die nächst größere Stadt Varel ist 10 km entfernt und die Einkaufsstädte Wilhelmshaven und Oldenburg sind in ca. 20 bzw. 30 Minuten über die A 29 zu erreichen. Im nördlichen Bereich führen die L 816 und die L 815 in Richtung Wilhelmshaven. Die B 437 tangiert den Hauptort Ort Bockhorn auf westlicher Seite und stellt eine Verbindung zur A 29 her. Von der B 437 aus führen die gut ausgebauten Gemeindestraßen in fast alle Ortsteile der Gemeinde Bockhorn. Die A 29 ist eine wichtige Nord-Südverbindung zwischen den Nordseebädern und Oldenburg sowie eine gute Anbindung an das Autobahnnetz Bremen/Hamburg/ Hannover/Münster. Eine Bahnverbindung besteht von Varel aus mit der Nordwestbahn nach Wilhelmshaven und Oldenburg. Von Oldenburg aus bestehen Anbindungen an alle Verkehrslinien der Deutschen Bahn.

Sonstiges:

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um eine vorab geklärte Finanzierbarkeit. Gerne unterstützen wir Sie dabei und stellen bei Bedarf den Kontakt zu unseren vertraulichen Finanzierungspartnern her.

Gerne dürfen Sie sich mit der Lage der Immobilie vertraut machen. Bitte betreten Sie dennoch nicht ohne uns das Grundstück und respektieren die Privatsphäre der Eigentümer.

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Wir legen großen Wert auf eine seriöse Abwicklung und bitten daher um eine Finanzierungsbestätigung oder einen Nachweis über die Finanzierbarkeit für einen Besichtigungstermin. Gerne unterstützen wir Sie bei Bedarf bei der Vermittlung zu unseren zuverlässigen Finanzierungspartnern.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bockhorn
- > 5 Zimmer

- > 121,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 627

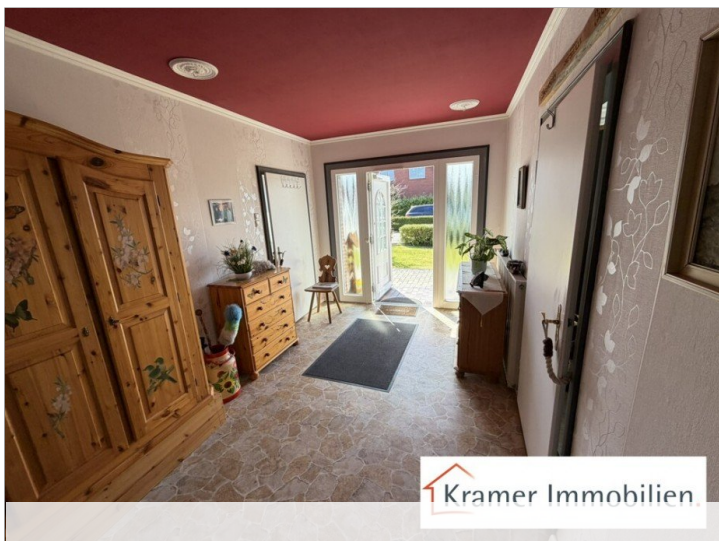


einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen.

Wichtiger Hinweis: Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir jegliche Objektinformationen aus datenrechtlichen Gründen nur noch erteilen können, wenn Sie uns eine schriftliche Anfrage mit Ihrer vollständigen Adresse, E-Mail und Telefonnummer senden.

Falls Sie unsere Bestätigungs-E-Mail nicht in Ihrem Posteingang sehen, überprüfen Sie bitte Ihren Spam Ordner bzw. Papierkorb. Zudem empfehlen wir Ihnen, unsere E-Mail-Adresse als sichere E-Mail-Adresse in Ihre Anti-Spam-Software einzutragen.

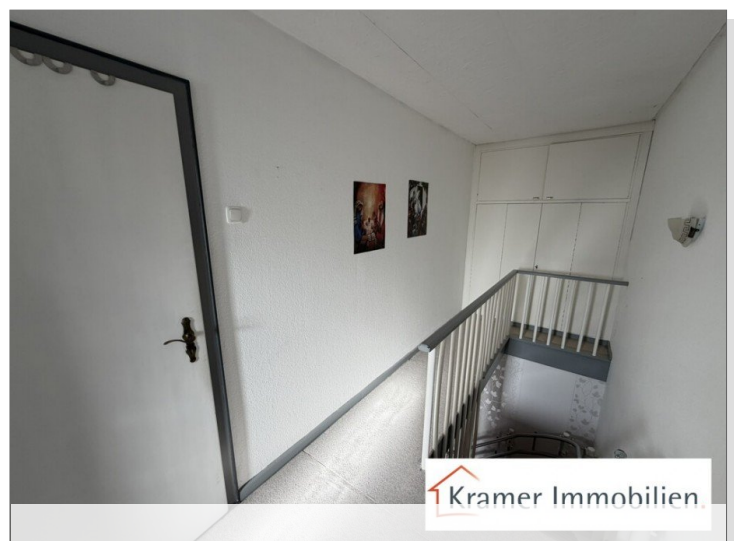
Objektbilder:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bockhorn
- > 5 Zimmer

- > 121,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 627



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bockhorn
- > 5 Zimmer

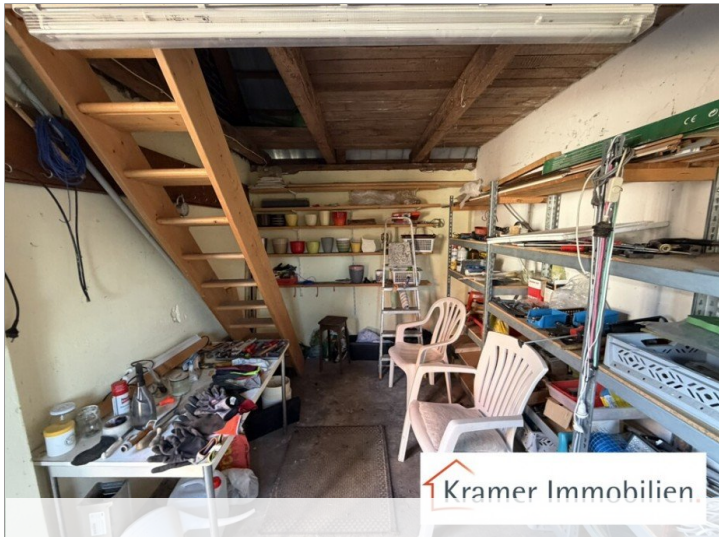
- > 121,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 627



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bockhorn
- > 5 Zimmer

- > 121,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 627



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bockhorn
- > 5 Zimmer

- > 121,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 627



 Kramer Immobilien

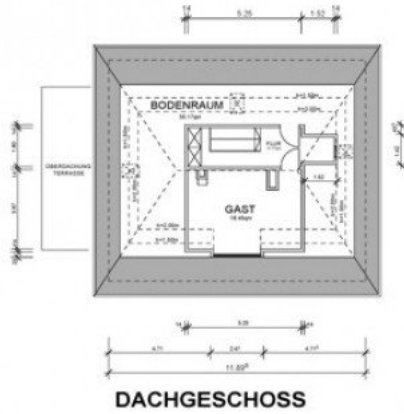
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bockhorn
- > 5 Zimmer

- > 121,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 627



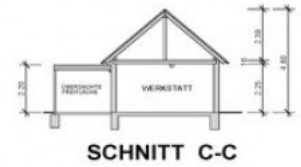
Kramer



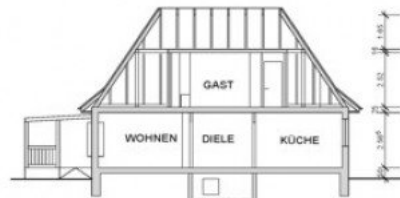
DACHGESCHOSS



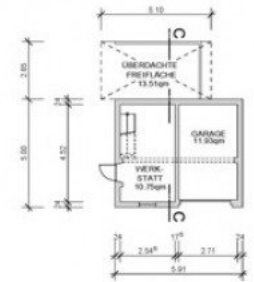
SCHNITT B-B



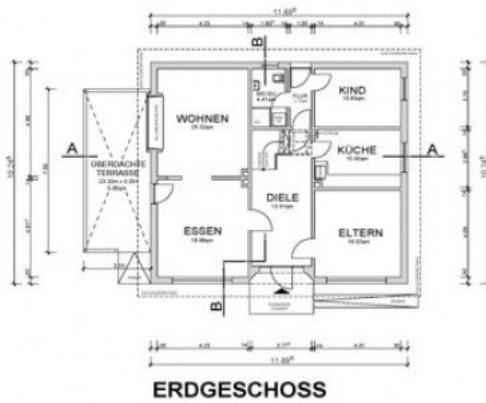
SCHNITT C-C



SCHNITT A-A



NEBENGEBAUDE



ERDGESCHOSS



KELLER: NICHT UNTERKELLERT

Kramer Immobilien.

Grundriss EG, DG, KG, Nebengebäude, Schnitt

