

EXPOSÉ

Wir waren heute schon mal in Ihrem neuen
ZUHAUSE. SEHR SCHÖN DORT ! ###



mer Immobilien



 **Kramer Immobilien.**

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 26349 Jade-Schweiburg
Baujahr: 1998
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 157,73 m²
Nutzfläche (ca.): 31 m²
Grundstücksfläche (ca.): 841 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 349.000,-

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
- > Jade-Schweiburg
- > 5 Zimmer

- > 157,73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 673



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	26349 Jade-Schweiburg - Jade
Baujahr	1998
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	157,73 m ²
Nutzfläche (ca.)	31 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	841 m ²
Kaufpreis	349.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Kruoppelwalmdach
Bauweise	Massiv
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Carport
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	108,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-10
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Ost
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN

Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Absprache.
Provision für Käufer	3,59 % inkl. 19 % MwSt.

> Einfamilienhaus

> Jade-Schweiburg

> 5 Zimmer

> 157,73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 673



Objektbeschreibung:

Sie sind auf der Suche nach einem schönen Zuhause in attraktiver Wohnlage und einem überzeugenden Preis-Leistungs-Verhältnis? Dann sollten Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen lassen.

In ruhiger und begehrter Wohnlage von Schweiburg präsentiert sich dieses exklusive, topgepflegte Wohnhaus mit Garage im traditionellen Friesenstil auf einem großzügigen 841 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 157,73 m² bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder das Arbeiten von zu Hause.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch einen gemütlichen Kaminofen eine besonders behagliche Atmosphäre erhält. Darüber hinaus stehen Ihnen ein Büro beziehungsweise Gästezimmer, eine Küche mit hochwertiger Einbauküche, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum, ein Vorratsraum sowie ein einladender Flur zur Verfügung. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den herrlichen Gartenbereich.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Eckbadewanne und separater Dusche, ein Abstellraum, ein Flur sowie ein Balkon. Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen bietet das komplett gedämmte Dachgeschoss, das vielseitig genutzt werden kann.

Der liebevoll angelegte und zugleich pflegeleichte Garten bildet eine grüne Wohlfühloase. Dank seiner geschützten Lage ist er von der Straße aus nicht einsehbar und bietet viel Privatsphäre. Ob entspannte Stunden im Freien, gesellige Grillabende mit Familie und Freunden oder einfach das Genießen sonniger Tage - hier bleiben keine Wünsche offen.

Eine Garage mit angebauter Werkstatt sowie die insgesamt sehr gepflegte Ausstattung unterstreichen den hervorragenden Gesamteindruck dieser Immobilie. Ein Haus mit Charme, Platz und Wohnqualität - überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Dieses Zuhause wird Sie begeistern!

Ausstattung:

Exklusives Einfamilienhaus im Friesenstil in massiver Bauweise mit Krüppelwalmdach mit Zementpfanneneindeckung; Friesengiebel und Dachgaube; Außenwände: Verblender, Luftschicht mit Dämmung, 24cm Proton, Putz; Innenwände: KSL; Stahlbetonfiligrandecke; Garage im Jahre 2022 neu aufgebaut mit eklektisch betriebenen Hörmann-Sektionaltor mit angebaute Geräteraum; Anschluss für Wallbox vorbereitet; überdurchschnittliche Ausstattung; Gas-Brennwerttherme mit Speicher (Brötje, Bj.2021); Fußbodenerwärmung im Bad, Küche, Esszimmer und Wohnzimmer; Kunststoffenster mit Iso-Verglasung; Fliegengitter; Rollläden; hochwertige Einbauküche (Hersteller: Nolte, Bj. 2011; Bosch-Spülmaschine mit App-Steuerung; Bosch Kühl-Gefrierschrank neu

2025); Gäste-WC und Bad sind raumhoch gefliest; Bad mit barrierefreier Dusche und Eckwanne; offene Holzterrasse; Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Vinyl; Balkon; Kaminofen (Buderus, 7 KW); elektrisch betriebene Toranlage; Gartenholzhaus (Bj.2022 mit zwei Räumen und Glastüren; das gesamte Grundstück ist komplett mit einem ca. 1,80 m hohen Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzstreifen eingezäunt; sehr liebevoll angelegte und gepflegte Außenanlage; Auffahrt, Terrasse und Wege gepflastert. Die Immobilie wird nach Absprache bezugsfrei.

Hinweis:

Im Sinne einer diskreten Vermarktung und auf Wunsch unseres Auftraggebers werden weitere Innen- und Außenaufnahmen der Immobilie ausschließlich auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Lagebeschreibung:

Jade ist eine Gemeinde im westlichen Teil des Landkreises Wesermarsch in Niedersachsen Die Gemeinde Jade ist die westlichste Gemeinde des Landkreises Wesermarsch. Sie liegt rund 25 Kilometer nördlich von Oldenburg und rund 30 Kilometer südlich von Wilhelmshaven. Die Kreisstadt Brake ist 20 Kilometer entfernt. Sie grenzt auf 12 Kilometer Länge an den Jadebusen. Die Wapel mündet bei Jade in die Jade, die durch die Gemeinde verläuft und der Gemeinde auch ihren Namen gibt. Die Gemeinde grenzt im Norden an den Jadebusen, im Nordosten an die Gemeinde Stadland und im Südosten an die Gemeinde Ovelgönne. Beide Gemeinden gehören wie die Gemeinde Jade zum Landkreis Wesermarsch. Im Westen grenzt sie mit der Gemeinde Rastede an den Landkreis Ammerland und im Nordwesten an die Stadt Varel im Landkreis Friesland.

Siedlungsschwerpunkte in der Gemeinde Jade sind die Ortschaften:

oJaderberg (etwa 3.200 Einwohner)

oSchweiburg (etwa 750 Einwohner)

oJade (etwa 360 Einwohner)

oMentzhausen (etwa 335 Einwohner)

oDiekmannshausen (etwa 290 Einwohner)

Der Sitz der Verwaltung befindet sich in der Ortschaft Jade.

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Jade-Schweiburg
- > 5 Zimmer

- > 157,73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 673



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 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-Email 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.



