

Oederquart

# Historisches Reetdachhaus mit Sauna, Teich, Feldblick und Scheune

Objektnummer: 26240002



KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 3.980 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart**

## **Auf einen Blick**

|                     |                                    |                                       |  |
|---------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26240002</b>                    | <b>Kaufpreis</b>                      | <b>480.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 224 m<sup>2</sup></b>       | <b>Haus</b>                           | <b>Landhaus</b>  |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>                  | <b>Provision</b>                      | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>5</b>                           | <b>Modernisierung /<br/>Sanierung</b> | <b>2024</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>4</b>                           | <b>Bauweise</b>                       | <b>Massiv</b>  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                           | <b>Ausstattung</b>                    | <b>Terrasse, Gäste-WC,<br/>Sauna, Kamin,<br/>Garten/<br/>mitbenutzung,<br/>Einbauküche</b>       |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1837</b>                        |                                       |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>2 x Carport, 2 x<br/>Garage</b> |                                       |  |

Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Wesentlicher Energieträger | <b>Holz</b>          |
| Energieausweis gültig bis  | <b>04.07.2035</b>    |
| Befuerung                  | <b>Pelletheizung</b> |

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Energieausweis              | <b>BEDARF</b>         |
| Endenergiebedarf            | <b>184.30 kWh/m²a</b> |
| Energie-Effizienzklasse     | <b>F</b>              |
| Baujahr laut Energieausweis | <b>1837</b>           |

Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart**

## **Ein erster Eindruck**

Nach erfolgreicher Registrierung erhalten Sie umgehend Ihre Zugangsdaten & können in aller Ruhe die 360°-Tour genießen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir um die Sicherheit & Privatsphäre des Bewohners zu wahren, Ihre Kontaktdaten benötigen.

Dieses kürzlich modernisierte Landhaus aus dem Baujahr 1837 bietet eine perfekte Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort. Die Immobilie, die auf einem großzügigen Grundstück von etwa 3.980 m<sup>2</sup> liegt, überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 224 m<sup>2</sup>. Der Zustand der Immobilie wurde im stetig auf den neuesten Stand verbessert und modernisiert.

Im Innenbereich des Hauses verteilen sich insgesamt fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Die Böden im Obergeschoss wurden zuletzt 2012 erneuert, was zu einem harmonischen Gesamtbild beiträgt. Eine moderne Einbauküche und ein Kamin, ausgestattet mit einer Verwirbelungsanlage, bieten besonderen Komfort und laden zu gemütlichen Stunden ein.

Für Wärme und Nachhaltigkeit sorgt die Pelletheizung aus dem Jahr 2006, die mit einem 6-Tonnen-Bunker ausgestattet ist. Ergänzt wird dies durch eine Photovoltaikanlage mit 4,7 kW, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch eine Einspeisevergütung mit sich bringt.

Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich zudem eine Scheune/Garage, ein Doppelcarport, ein Saunahaus und eine Teichanlage. Die großzügige Terrasse und ein Pavillon bieten zusätzlichen Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien. Außerdem gibt es einen Brunnen und restaurierte Wände dekoriert mit alten Delfter Kacheln, die dem Anwesen einen besonderen Charakter verleihen.

Das Landhaus ist mit einer Alarmanlage aus dem Jahr 2006 ausgestattet, die zusätzlich für Sicherheit sorgt. Modernisierungen an der Bausubstanz umfassen unter anderem eine Stabilisierung des Fundaments, eine neue Haustechnik sowie Elektrik, eine Kläranlage mit Verrieselung und die Dachstuhlendeckung mit Reet. Fachwerk aus Eichenholz und offene Balkenlagen sind weitere charakteristische Merkmale, die der Immobilie ihren einzigartigen Stil verleihen.

Die Lage des Hauses bietet freien Blick auf die umliegende Feldlandschaft und verbindet somit ruhiges Wohnen mit der Nähe zur Natur. Die Immobilie verfügt durch Glasfaser über

eine schnelle Internetverbindung..

**Dieses Landhaus vereint historische Architektur mit modernen Annehmlichkeiten und bietet damit eine attraktive Option für Käufer, die wert auf Geschmack und Qualität legen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

**Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart**

## **Ausstattung und Details**

- **Pelletheizung aus 2006 mit 6T Bunker**
- **Photovoltaikanlage 4,7kW mit Einspeisevergütung**
- **Scheune / Garage**
- **Doppelcarport**
- **Saunahaus**
- **Teichanlage**
- **Pavillon**
- **Terrasse**
- **Kamin**
- **Einbauküche**
- **Glasfaser**
- **Duschbad en Suite**
- **Wannenbad**
- **Gäste-WC**
- **Feldlage mit freiem Blick**
- **Reetdach**
- **Eichen-Fachwerk**
- **Freie Balkenlage**
- **Alarmanlage**
- **Drainage**
- **Klärgrube mit Verrieselung**
- **Kamin mit Vewirbelungsanlage**
- **Brunnen**
- **Backsteinböden**
- **Verglastes Giebeltor**
- **Restaurierten Wände mit alten Delfter Kacheln**

**Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Oederquart liegt im Kehdinger Land im nördlichen Niedersachsen zwischen Stade und Cuxhaven, nahe der Orte Wischhafen und Freiburg an der Elbe. Oederquart hat eine starke Dorfgemeinschaft, die sich sehr engagiert und unter anderem regelmäßig Feste organisiert. Auch der Verein MTSV Oederquart bietet für jede Altersgruppe unterschiedliche Aktivitäten an. Hobby-Segler oder Motorbootfahrer können von der nahe gelegenen Oste auf die Elbe gelangen. Das Kehdinger Land ist geprägt von Obstplantagen, Pferdeweiden, Feldern und charmanten Gehöften. Nordsee- und Elbstrand sind unweit entfernt. Die schöne Umgebung bietet eine besondere Erholungsmöglichkeit nahe der Großstadt. Hamburg ist über den Weg mit der Elbfähre Glückstadt-Wischhafen oder die landschaftlich reizvolle Elbroute gut erreichbar. Die sich im Ausbau befindende Autobahn über Stade nach Hamburg wird die heutige Fahrzeit von ca. 1,5 Stunden erheblich verkürzen. Stade erreichen Sie in ca. 30 und an der Nordsee in Cuxhaven sind Sie in knapp 50 Autominuten.

**Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26240002 - 21734 Oederquart**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Volker Dallmann & Sandy Dallmann**

---

**Kehdinger Straße 13, 21682 Stade**

**Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0**

**E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**