Oyten

Exklusives Reetdachhaus mit luxuriöser Ausstattung und großem Grundstück - auch für Pferdeliebhaber!

Objektnummer: 24346019

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.890.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 464 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 26.535 m²

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Auf einen Blick

Objektnummer	24346019
Wohnfläche	ca. 464 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1872

Kaufpreis	1.890.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 186 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	132.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.02.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1872

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Die Immobilie

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Die Immobilie

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Die Immobilie

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Die Immobilie

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Die Immobilie

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Die Immobilie

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Die Immobilie

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Die Immobilie

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Die Immobilie

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Die Immobilie

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Die Immobilie

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Die Immobilie

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

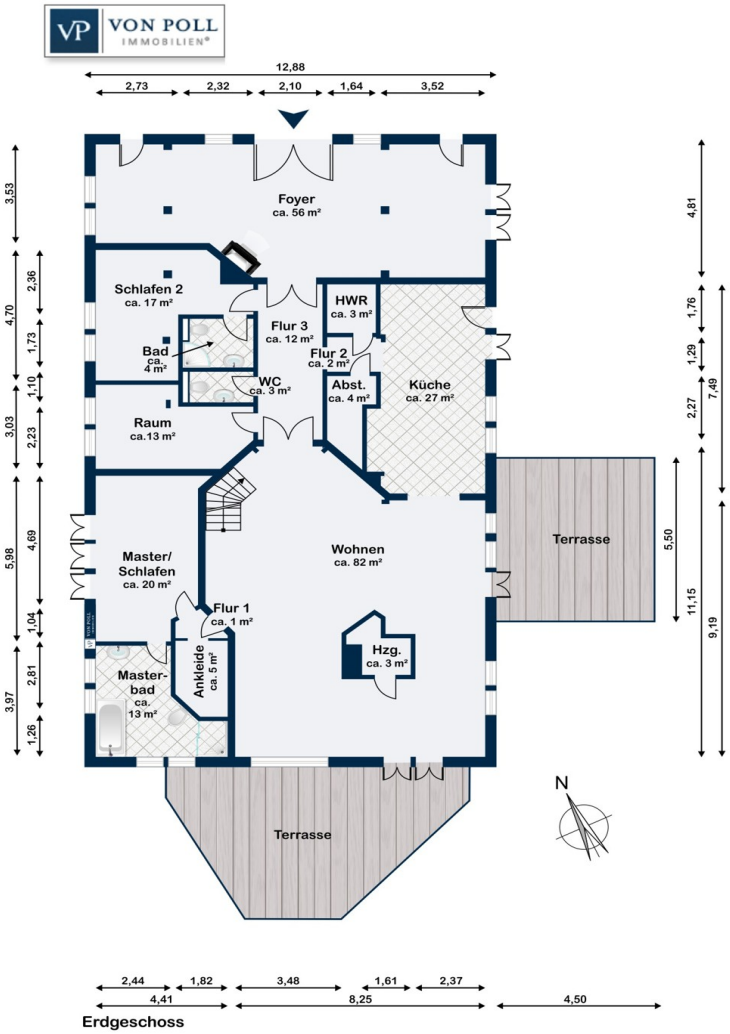
Die Immobilie

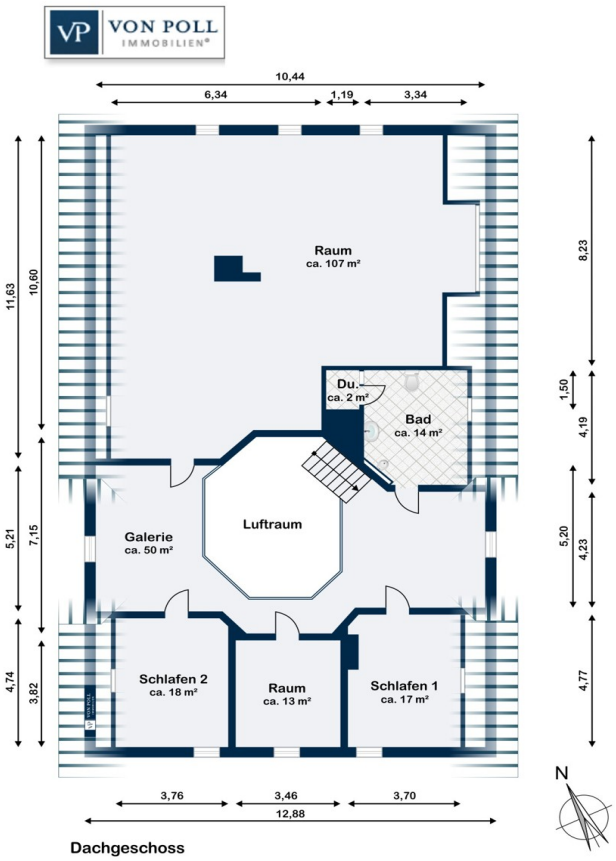
Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Die Immobilie

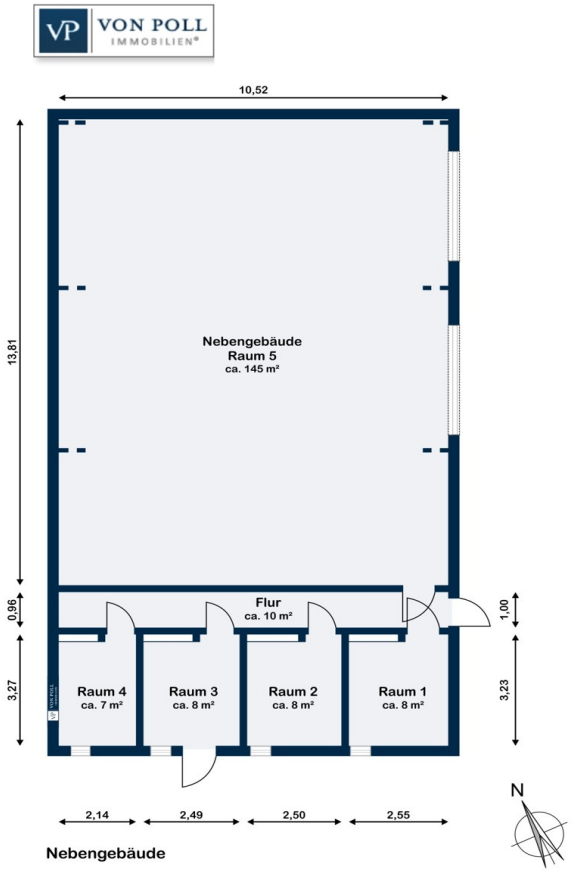
Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Grundrisse





Dachgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Ein erster Eindruck

Dieses luxuriöse Anwesen mit einer Wohnfläche von ca. 464 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 26.535 m² bietet einen eindrucksvollen Rückzugsort für anspruchsvolle Käufer. Das im Jahr 1872 erbaute Anwesen wurde 1992 vollständig renoviert, durchgehend bis zum heutigen Tag in Stand gehalten und verbindet traditionellen Charme mit luxuriöser Ausstattung.

Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die Zimmer sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Die Ausstattungsqualität entspricht dem Luxussegment und lässt keine Wünsche offen.

Zu den besonderen Highlights des Hauses zählt die hochwertige Markenküche mit E-Geräten der Marke Gaggenau und Miele (breites Induktionskochfeld der Marke Miele, 2 x 2-Flammen-Gaskochfeld, einem E-Grillfeld der Marke Gaggenau, breiter Umluft-Backofen der Marke Gaggenau und einem Umluft-Backofen sowie einem Quooker-Wasserhahn). Entsprechende Kochfeldabzugsanlagen sind vorhanden. Es handelt sich hierbei um zwei separate Kochstellen, die das Herz eines Hobby- oder Profikoches erfreuen werden.

2 Kamine im Wohnzimmer und im Foyer verbreiten eine besondere Atmosphäre. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für angenehme Wärme, während die Elektrik mit Cat 5 und Cat 6 Datenleitungen sowie einem Glasfaseranschluss auf dem neuesten Stand der Technik ist.

Das Anwesen bietet auch ein Nebengebäude mit einer Vielzahl von Unterstellmöglichkeiten, wie zum Beispiel von 8 Kraftfahrzeugen, einem gekühlten Jagd-/Schlachtraum und 3 weiteren Nutzungsräumen.

Im Außenbereich erwartet die Bewohner ein Außen-Whirlpool sowie eine modern gestaltete vollautomatische Gartenbewässerung (Teile der Gartenbeete).

Das Grundstück ist direkt und indirekt stilvoll mit energiesparenden LED ausgeleuchtet, teilweise mit Funkfernbedienung steuerbar.

Das Grundstück ist eingefriedet und verfügt über eine 2,0 Hektar große Grünlandfläche mit Boxen für 6 Einsteller. Dank einer Bauvoranfrage ist eine Abtrennung für 3

Grundstücke im Innenbereich möglich.

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet alles, was das Herz begehrt – von luxuriöser Ausstattung über großzügige Räumlichkeiten bis hin zu einem weitläufigen Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Haus verzaubern.

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Ausstattung und Details

1992: Neuaufbau des gesamten Gebäudes!
Fortwährende Sanierungsmaßnahmen:
- 2011: Neue Fußböden, Bäder, Küche, Fliesenböden
- 2012: neue Kälteanlage Kühlraum Nebengebäude
- 2012: Neueindeckung des Nebengebäude-Daches mit Dachentwässerung
- 2012: Neue Gauben im Obergeschoss des Hauses mit neuen Fenstern
- 2012: Neuanlage des Gartens und Errichtung der großen Toranlage (elektromotorisch mit Funkfernbedienung)
- 2015: Neue Gasheizung
- 2015: Neuinstallation einer Blitzschutzanlage des Haupthauses
- 2016: Neuinstallation einer Gartenbewässerungsanlage
- 2016: Neuinstallation einer Gartenbrunnenanlage
- 2017: Neuinstallation der westlichen bodentiefen Fensterflügel sowie des gartenseitigen Panoramafensters
- 2023: Neuinstallation des Überspannungsschutzes
- 2024: aktuelle Überarbeitung des Reetdaches

Weitere Ausstattungsmerkmale:
- Hochwertige Markenküche mit E-Geräten der Marke Gaggenau und Miele (breites Induktionskochfeld der Marke Miele, 2 x 2-Flammen-Gaskochfeld, einem E-Grillfeld der Marke Gaggenau, breiter Umluft-Backofen der Marke Gaggenau und einem Umluft-Backofen sowie einem Quooker-Wasserhahn)
- 2 Kamine (Wohnzimmer und Foyer)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Elektrik neu: Cat 5 und Cat 6 Datenleitungen
- 2024: Glasfaseranschluss
- diverse Kraftstromanschlüsse (1 x im Haupthaus, 3 Anschlüsse im Nebengebäude)
- Alarmanlage - Schaltung auf Polizei und Sicherheitsdienst
- Kameraüberwachung (Gebäude und Grundstück mit Aufzeichnung)
- Moderne Gartenbeleuchtung mit Illuminierung und Funkfernbedienung für die Lichtelemente
- Modernes Schalter/Dimmerprogramm

Nebengebäude:
- Unterstellmöglichkeit für zum Beispiel 8 Kraftfahrzeuge
- Gekühlter Jagd-/Schlachtraum aus 2012
- 3 weitere Nutzräume

Sonstiges:

- Eingefriedetes Grundstück
- 2,0 Hektar Grün- und Weideland mit Koppeleinzäunung aus Holz
- Boxen für 6 Einsteller
- 2023 Bauvoranfrage, Abtrennung für 3 Grundstücke, die im baurechtlichen Innenbereich liegen, ist möglich
- Beeteinfassungen aus Granitsteinen
- hochwertige Bepflasterung
- Natursteinpflaster Terrasse
- elektrische Lenkarm- und Kassettenmarkise (4.30 m Breite)
- Rollläden mit Funkfernbedienung im Masterbereich
- Whirlpool kein Kaufgegenstand (kann ggf. separat erworben werden)
- Starkstromleitung für einen möglicherweise zu errichtenden Pool ist bereits bauseitig vorhanden
- Garten- und Einrichtungsgegenstände können separat erworben werden
- Ausbaufähiger Kaltboden

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Alles zum Standort

Die Lage der Immobilie ermöglicht es, die Ruhe der Natur zu genießen, ohne auf eine besondere Stadtnähe verzichten zu müssen.

"Oyten, leben und mehr!" – das ist der treffende Wahlspruch der Gemeinde Oyten. Er drückt das Lebensgefühl der Menschen aus, die mitten im Grünen, aber doch in direkter Randlage zur Hansestadt Bremen leben. Dabei ist die 1972 gegründete Einheitsgemeinde Oyten ein facettenreiches Mosaik, das neben nahezu städtischen Strukturen auch intakte Dorfgemeinschaften und bäuerliche Landwirtschaft beinhaltet

Das Anwesen liegt in der Nähe der Bremer Landesgrenze, idyllisch gelegen in einem landwirtschaftlichen Gebiet in der Gemeinde Oyten. Die Verkehrsanbindung ist optimal.

Die Autobahnen A 1 und A 27 sind innerhalb von 10 Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Die Städte Hamburg und Hannover innerhalb einer Stunde Fahrtzeit. Die Verkehrsflughäfen Bremen, Hamburg und Hannover sind gut erreichbar.

Die Einkaufszentren „Weserpark“ und "Dodenhof" mit ihrem sehr großen Angebot an Geschäften sind in einigen Autominuten sehr schnell zu erreichen. Die Gemeinde Oyten verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und die Dinge des täglichen Bedarfs können in zahlreichen Geschäften in Oyten erledigt werden. Auch eine große Auswahl an Gastronomie sowie ärztliche Versorgung ist sehr erwähnenswert.

Die berühmte Künstlerkolonie in Fischerhude ist mit dem Fahrrad in 25 Minuten zu erreichen, Worpswede erreichen Sie über den europäischen Radwanderweg durch die Wümme-Region in ca. 70 Minuten.

Die Immobilie liegt in der Kultur- und Urlaubsregion der Wümme-Niederung.

4 Gymnasien im Landkreis Verden und eine Integrierte Gesamtschule in Oyten können besucht werden. Die Rudolph-Steiner-Schule (Waldorfschule) befindet sich in Ottersberg, Montessori-Einrichtungen in Verden und Rotenburg (Wümme).

Objektnummer: 24346019 - 28876 Oyten

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.2.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 132.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1872.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24346019 - 28876 Oyten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)
Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0
E-Mail: verden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com