

Exposé

Einfamilienhaus in ZETEL

Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-330432

Einfamilienhaus

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Thiemann
Telefon: 04452 9482371
Mobil: 0162 8629856

26340 ZETEL
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.189,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	6,75 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unser Immobilienangebot wurde 1920 in einer ruhigen , aber dennoch zentralen Lage von Zetel- Neuenburg erbaut. Seither wurde das massiv errichtete EFH stetig renoviert und saniert. Auf über 126 qm Wfl. Befinden sich die großzügigen Wohnräume auf zwei Ebenen. Das riesige Grundstück bietet auf 1189 qm Fläche genügend Platz für vielseitige Hobbys und Familienaktivitäten. Darüber hinaus befindet sich noch ein kleiner Kellerraum im Objekt .

Im Erdgeschoss gibt es ein großes Schlafzimmer , einen einladenden Wohn-Esszimmer Bereich mit einer offenen hellen Küche mit einer neuen EBK , sowie ein Gäste WC und einen HWR wo sich die neue Gastherme aus 2023 befindet , und mit direktem Zugang zum Gartenbereich .

Im Obergeschoss des Mansarddachhauses befinden sich drei geräumige Schlafzimmer. Das Anfang 2000er sanierte Wannenvollbad befindet sich ebenso im Obergeschoss. Es wurden 1997,2013 sowie 2023 viele hochwertige Modernisierungen vorgenommen . Unter anderem ist die Elektrik auf 3 Ader mit FI Schutzschalter umgebaut worden , die Fassade neu verklindert und einer Hohlraumisolierung / Hohl-schichtdämmung versehen worden , ebenso ist das Dach neu eingedeckt worden . Im weiteren Verlauf sind die Fenster ausgetauscht das Badezimmer saniert und im Jahre 2023 eine neue Gasbrennwerttherme von Junkers / Bosch eingebaut. Ebenso sind die Innenräume modern und hell gestaltet und renoviert.

Ausstattung

Das Haus befindet sich im gepflegten modernisierten Zustand, Neuwertig : EBK 2023 , Holz Kaminofen von 2023 , Gas Brennwerttherme Junkers / Bosch von 2023

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ggf. Abtrennung eine separaten Baugrundstücks möglich !

Hintergrundbebauung im Zuge der Ortskern Verdichtung !

Lage

Das Haus befindet sich in Zetel - Neuenburg . Neuenburg verfügt über 3 Kindergärten und eine Grundschule sowie einen Hausarzt und Apotheke . Einen Einkaufsladen sowie Bäckereien befinden sich vor Ort. Alles wäre auch Fußläufig erreichbar! Ebenfalls ist die Anbindung an die Städte Varel, Wilhelmshaven, Westerstede und Oldenburg in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Lindenstraße 13, Zetel

ÜBERSENDET VON
Michael Rieckmann
wohnungenemden@web.de
☎ 0160-8437081

ERSTELLT AM
2022-09-26

STANDORT
Lindenstraße 13, Zetel
26340 Zetel
Niedersachsen
DE



Etagen
3

Sachverständigenbüro Rieckmann
Wohnungenemden@web.de

MICHAEL RIECKMANN
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
PETKUMER STR. 159
26725 EMDEN

☎ 0160-8437081
Page 1/12

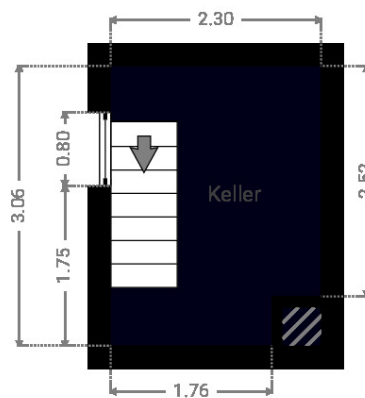
Exposé - Grundrisse

Lindenstraße 13, Zetel

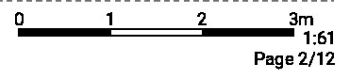
Lindenstraße 13, Zetel, 26340 Zetel, Niedersachsen, DE
ETAGEN: 3



▼ Kellergeschoss



Eine baurechtliche Prüfung hat nicht stattgefunden. Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.



Exposé - Grundrisse

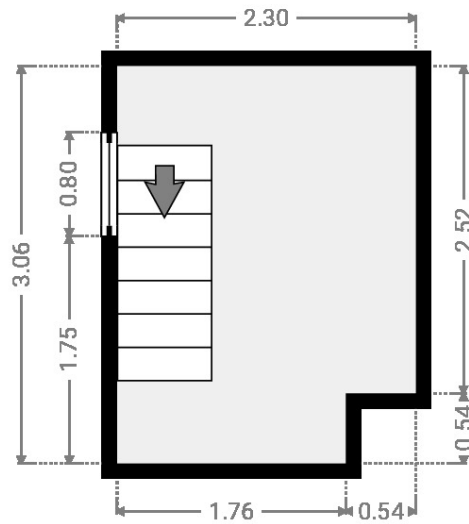
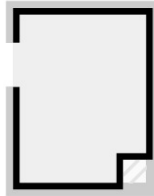
Lindenstraße 13, Zetel

Lindenstraße 13, Zetel, 26340 Zetel, Niedersachsen, DE
ETAGEN: 3

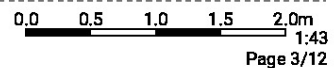


▼ Keller Kellergeschoss

BREITE: 2.30 m · LÄNGE: 3.06 m
BEREICH: 6.75 m² · UMFANG: 10.72 m



Eine baurechtliche Prüfung hat nicht stattgefunden. Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.



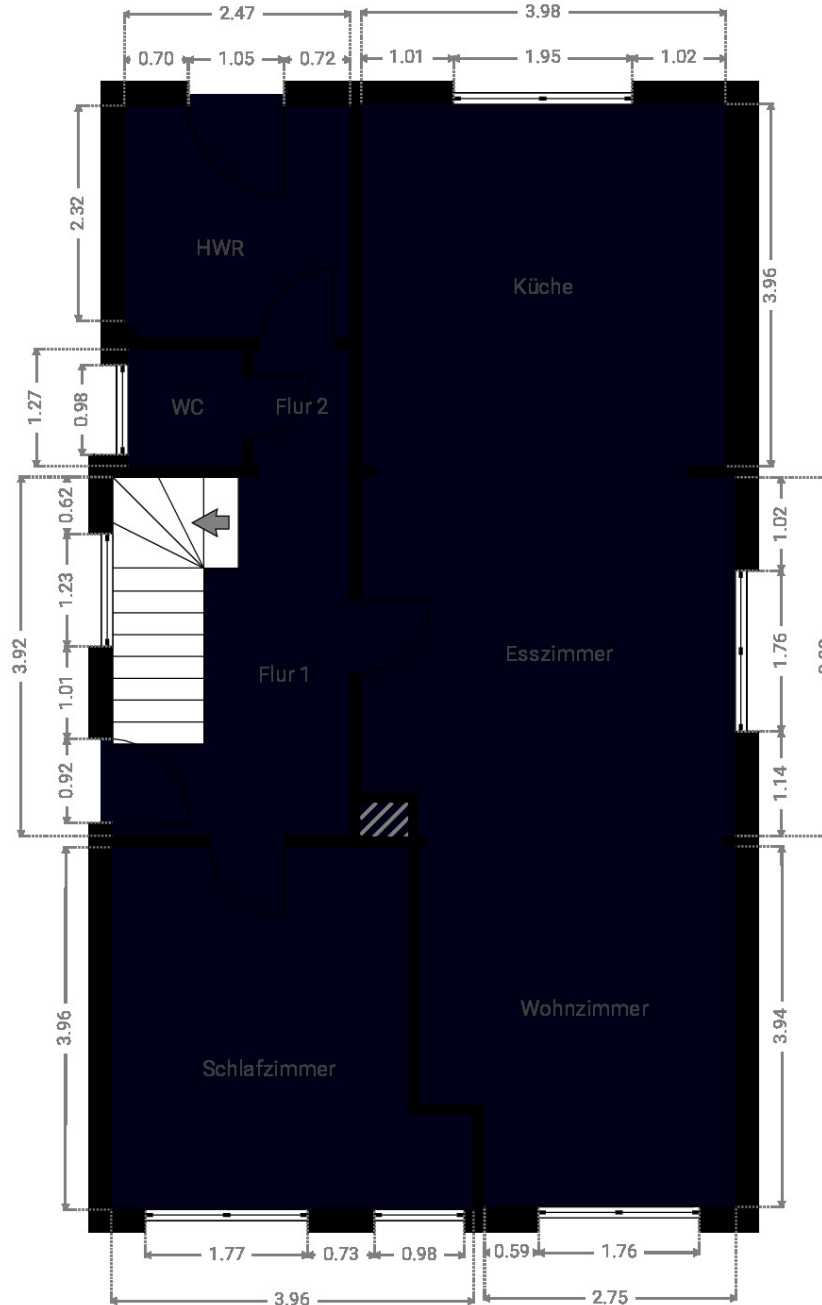
Exposé - Grundrisse

Lindenstraße 13, Zetel

Lindenstraße 13, Zetel, 26340 Zetel, Niedersachsen, DE
ETAGEN: 3



▼ Erdgeschoss



Eine baurechtliche Prüfung hat nicht stattgefunden. Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

0 1 2 3m

1:61
Page 4/12

Exposé - Grundrisse

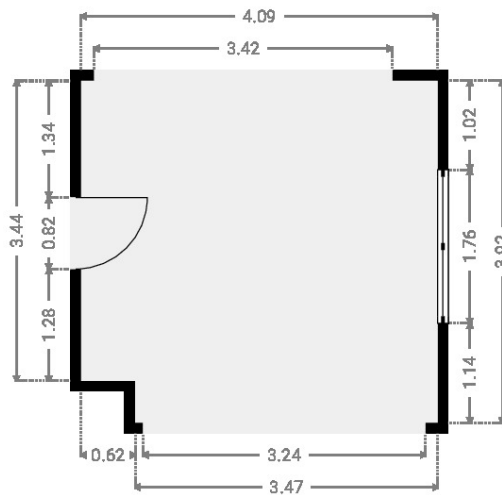
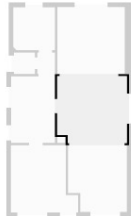
Lindenstraße 13, Zetel

Lindenstraße 13, Zetel, 26340 Zetel, Niedersachsen, DE
ETAGEN: 3



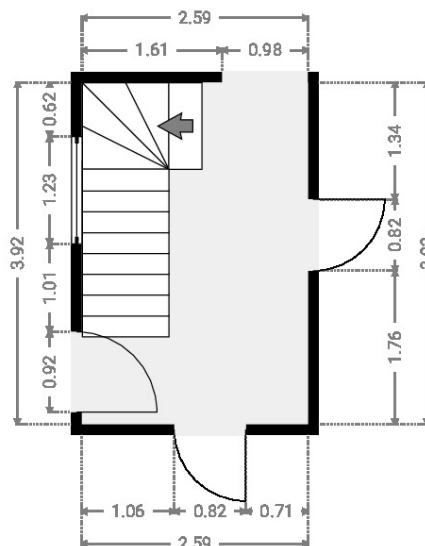
▼ Esszimmer Erdgeschoss

BREITE: 4.09 m · LÄNGE: 3.92 m
BEREICH: 15.73 m² · UMFANG: 16.02 m

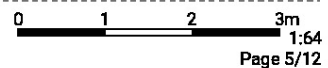


▼ Flur 1 Erdgeschoss

BREITE: 2.59 m · LÄNGE: 3.92 m
BEREICH: 10.16 m² · UMFANG: 13.02 m



Eine baurechtliche Prüfung hat nicht stattgefunden. Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.



Exposé - Grundrisse

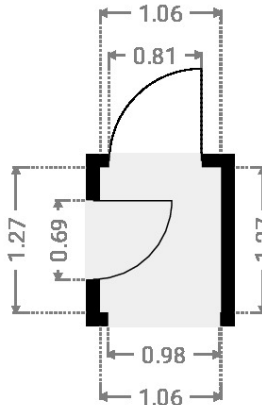
Lindenstraße 13, Zetel

Lindenstraße 13, Zetel, 26340 Zetel, Niedersachsen, DE
ETAGEN: 3



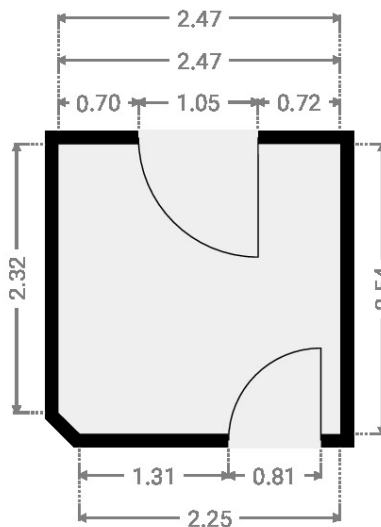
▼ Flur 2 Erdgeschoss

BREITE: 1.06 m · LÄNGE: 1.27 m
BEREICH: 1.35 m² · UMFANG: 4.66 m

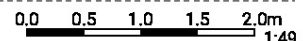


▼ HWR Erdgeschoss

BREITE: 2.47 m · LÄNGE: 2.54 m
BEREICH: 6.25 m² · UMFANG: 9.91 m



Eine baurechtliche Prüfung hat nicht stattgefunden. Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.



1:49
Page 6/12

Exposé - Grundrisse

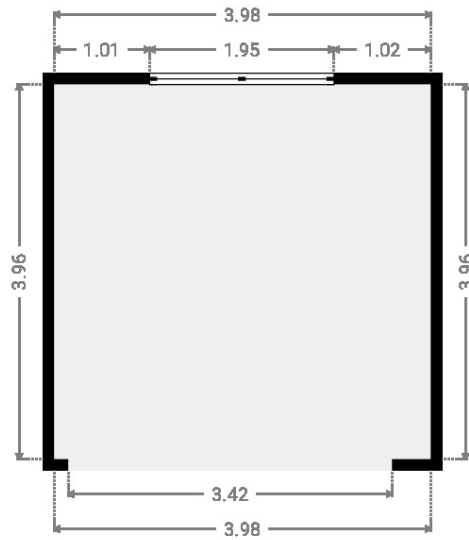
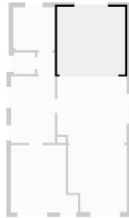
Lindenstraße 13, Zetel

Lindenstraße 13, Zetel, 26340 Zetel, Niedersachsen, DE
ETAGEN: 3



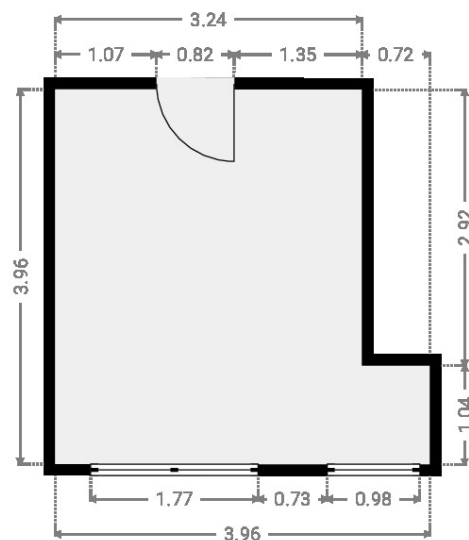
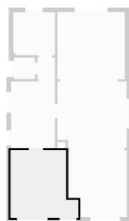
▼ Küche Erdgeschoss

BREITE: 3,98 m · LÄNGE: 3,96 m
BEREICH: 15,76 m² · UMFANG: 15,88 m

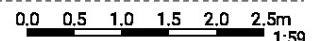


▼ Schlafzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3,96 m · LÄNGE: 3,96 m
BEREICH: 13,58 m² · UMFANG: 15,84 m



Eine baurechtliche Prüfung hat nicht stattgefunden. Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.



1:59
Page 7/12

Exposé - Grundrisse

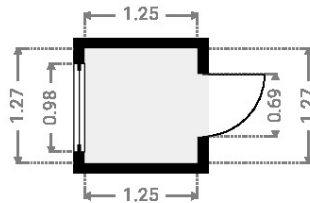
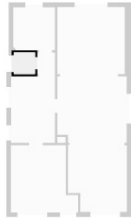
Lindenstraße 13, Zetel

Lindenstraße 13, Zetel, 26340 Zetel, Niedersachsen, DE
ETAGEN: 3



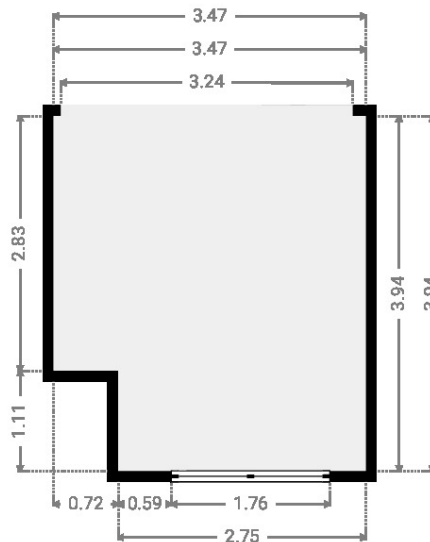
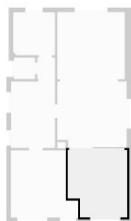
▼ WC Erdgeschoss

BREITE: 1.25 m · LÄNGE: 1.27 m
BEREICH: 1.59 m² · UMFANG: 5.04 m

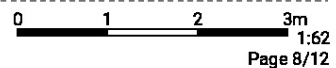


▼ Wohnzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.47 m · LÄNGE: 3.94 m
BEREICH: 12.88 m² · UMFANG: 14.82 m



Eine baurechtliche Prüfung hat nicht stattgefunden. Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.



Page 8/12

Exposé - Grundrisse

Lindenstraße 13, Zetel

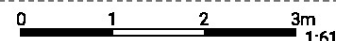
Lindenstraße 13, Zetel, 26340 Zetel, Niedersachsen, DE
ETAGEN: 3



▼ Dach



Eine baurechtliche Prüfung hat nicht stattgefunden. Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.



1:61
Page 9/12

Exposé - Grundrisse

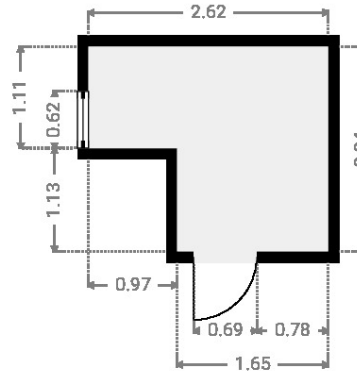
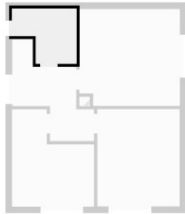
Lindenstraße 13, Zetel

Lindenstraße 13, Zetel, 26340 Zetel, Niedersachsen, DE
ETAGEN: 3



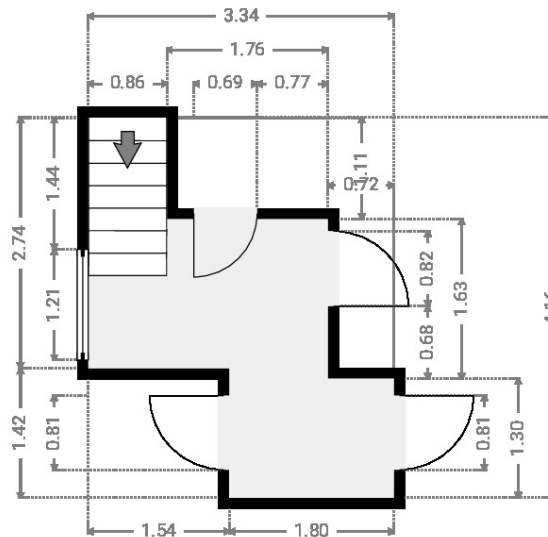
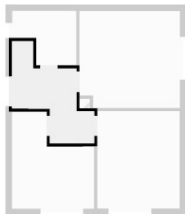
▼ Bad Dach

BREITE: 2.62 m · LÄNGE: 2.24 m
BEREICH: 4.77 m² · UMFANG: 9.72 m

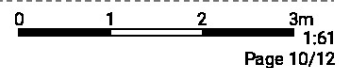


▼ Flur Dach

BREITE: 3.34 m · LÄNGE: 4.16 m
BEREICH: 7.69 m² · UMFANG: 14.99 m



Eine baurechtliche Prüfung hat nicht stattgefunden. Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.



Exposé - Grundrisse

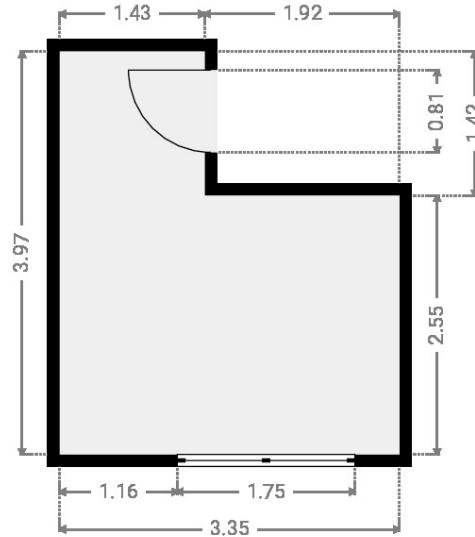
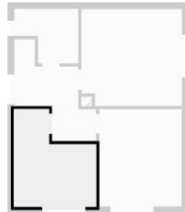
Lindenstraße 13, Zetel

Lindenstraße 13, Zetel, 26340 Zetel, Niedersachsen, DE
ETAGEN: 3



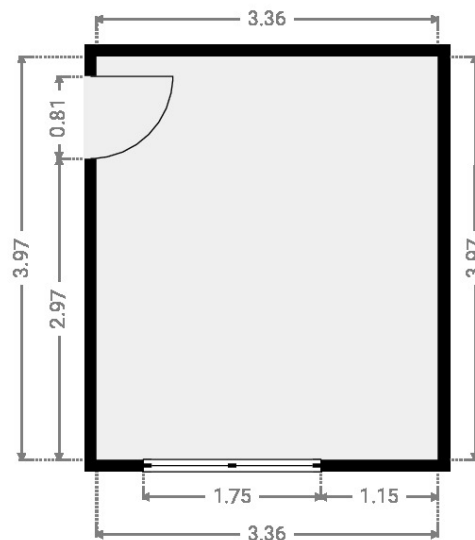
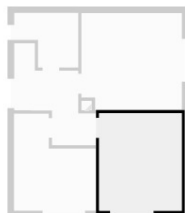
▼ Schlafzimmer 1 Dach

BREITE: 3,35 m · LÄNGE: 3,97 m
BEREICH: 10,57 m² · UMFANG: 14,64 m

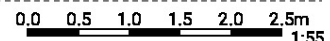


▼ Schlafzimmer 2 Dach

BREITE: 3,36 m · LÄNGE: 3,97 m
BEREICH: 13,34 m² · UMFANG: 14,66 m



Eine baurechtliche Prüfung hat nicht stattgefunden. Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.



1:55
Page 11/12

Exposé - Grundrisse

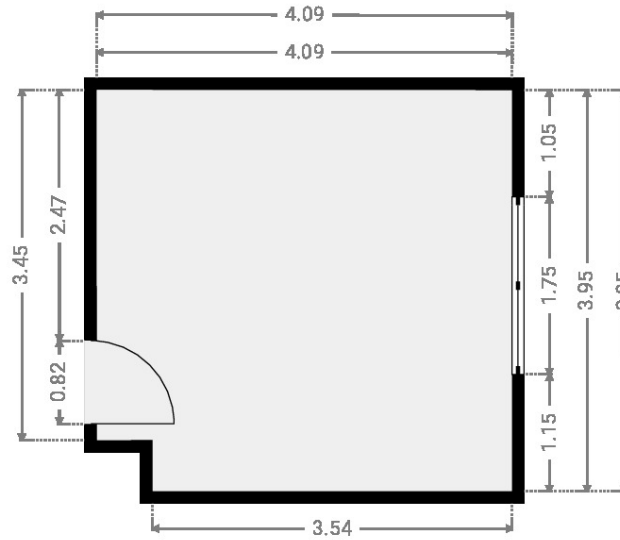
Lindenstraße 13, Zetel

Lindenstraße 13, Zetel, 26340 Zetel, Niedersachsen, DE
ETAGEN: 3

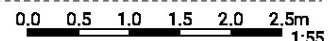


▼ Schlafzimmer 3 Dach

BREITE: 4.09 m · LÄNGE: 3.95 m
BEREICH: 15.89 m² · UMFANG: 16.08 m



Eine baurechtliche Prüfung hat nicht stattgefunden. Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.



1:55
Page 12/12

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Zetel
Gemarkung: Neuenburg
Flur: 2 Flurstück: 105
Sanierung: Zetel - Neuenburg

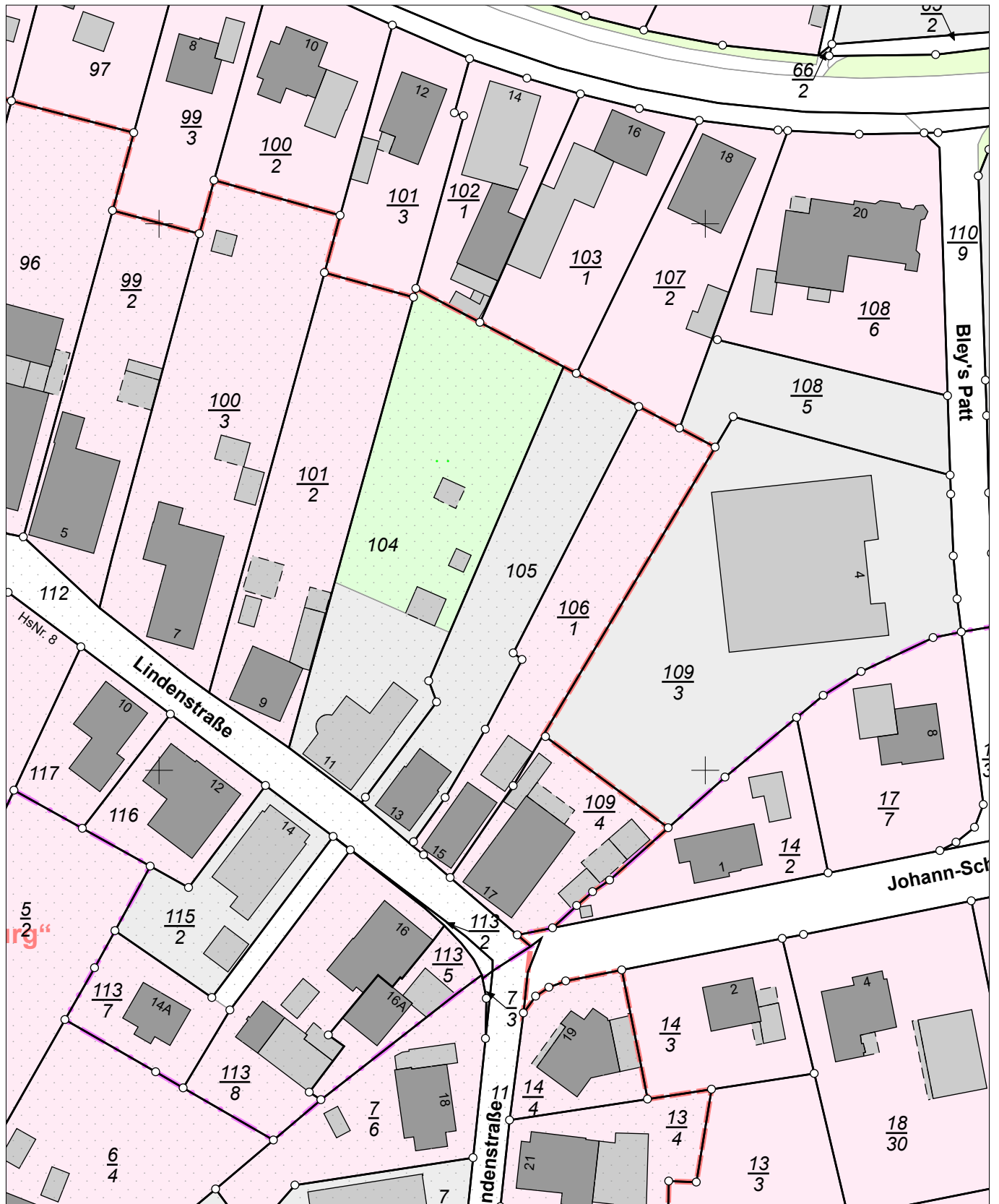
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 22.08.2022
Aktualität der Daten 20.08.2022

N = 5916140

E = 32430552



E = 32430372

N = 5915920

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -
Oldenburger Straße 4
26316 Varel

Bereitgestellt durch:
Landessparkasse zu Oldenburg

Markt 13
26122 Oldenburg

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Flurstück 105, Flur 2, Gemarkung Neuenburg

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Zetel Landkreis Friesland
Lage:	Lindenstraße 13
Fläche:	1 189 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 189 m ² Handel und Dienstleistung
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: Sielacht Bockhorn-Friedeburg Sanierung „Zetel - Neuenburg“ Sanierungsstelle: Sanierungsstelle Gemeinde Zetel
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Varel Grundbuchbezirk Friesische Wehde Grundbuchblatt 12518 Laufende Nummer 0002

Pauschalierte Berechnung Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

EG	Maß m	Maß m	Faktor	Fläche qm	Raum qm
Raum					
Flur 1	2,59	3,92	1,00	10,15	
Schlafzimmer	0,88	1,79	-1,00 -	1,58	8,58
	3,96	3,96	1,00	15,68	
Wohnzimmer	0,72	2,92	-1,00 -	2,10	13,58
	3,47	3,94	1,00	13,67	
	0,72	1,11	-1,00 -	0,80	
Esszimmer	3,24	0,14	1,00	0,45	13,33
	4,09	3,92	1,00	16,03	
Küche	0,62	0,48	-1,00 -	0,30	15,74
	3,98	3,96	1,00	15,76	15,76
Flur 2	1,06	1,27	1,00	1,35	
WC	0,98	0,44	1,00	0,43	1,78
	1,25	1,27	1,00	1,59	1,59
HWR	2,47	2,54	1,00	6,27	
	0,22	0,22	-0,50 -	0,02	6,25
DG					
Flur	2,62	2,74	1,00	7,18	
	1,76	1,11	-1,00 -	1,95	
	0,86	1,72	-1,00 -	1,48	3,75
Ankleide	3,35	3,97	1,00	13,30	13,30
Schlafzimmer 1	3,36	3,97	1,00	13,34	13,34
Bad	2,62	2,24	1,00	5,87	
	0,97	1,13	-1,00 -	1,10	4,77
Schlafzimmer 2	4,09	3,95	1,00	16,16	
	0,55	0,50	-1,00 -	0,28	15,88
Gesamtwohnfläche					127,63
Nutzfläche gemäß DIN277					
Keller	2,30	3,06	1,00	7,04	
	0,54	0,54	-1,00 -	0,29	6,75
Nutzfläche gesamt					6,75

MICHAEL RIECKMANN
 SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
 PETKUMER STR. 159
 26729 EMDEN

Berechnung BGF gemäß DIN 277

Wohngebäude

Etage	Maß m	Maß m	Faktor	Fläche qm
Kellergeschoss	2,70	3,30	1,00	8,91
Erdgeschoss	7,81	8,98	1,00	70,13
Dachgeschoss	7,81	8,98	1,00	70,13

Bruttogrundfläche**149,18 qm****Anbau Wohngebäude**

Etage	Maß m	Maß m	Faktor	Fläche qm
Erdgeschoss	7,16	4,29	1,00	30,72

Bruttogrundfläche**30,72 qm****Bruttogrundfläche gesamt****179,89 qm**

MICHAEL RIECKMANN
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
PETKUMER STR. 159
26725 EMDEN