

Exklusive, barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit Loggia in zentraler Lage von Hude



Eigentumswohnung
D-27798 Hude

inkl. Mobiliar und PKW-Stellplatz

Preis

2

Zimmer

61

Wohnfläche m²

Anbieter



Friedrichs Immobilien

Peterstraße 37

D-26160 Bad Zwischenahn

Telefon: 04403 9339-0

Fax: 04403 9339-39

Kommunikation:



Bürozeiten:

Mo. bis Fr. 9:00 - 13:00 Uhr + Mo.,

Di. und Do. 14:00 - 16:45 Uhr

Preise und Kosten

Preis
Provision

inkl. Mobiliar und PKW-Stellplatz
3,57

Größe und Zustand

Wohnfläche m ²	61
Anzahl Zimmer	2
Baujahr	2020
Frei ab	nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt

Kurzexposé

Werden Sie Eigentümer dieser exklusiven und barrierefreien Eigentumswohnung. Sie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten an einem erstklassigen und zentralen Standort in Hude. Die Wohnung verfügt über einen offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich inkl. Einbauküche und Zugang zur Loggia. Weiterhin unterteilt sich die Wohnung in ein Schlafzimmer, Badezimmer mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum und einen Eingangsbereich. Eine hochwertige Möblierung bestehend aus einer vollumfänglichen Einbauküche sowie diversem Wohnmobiliar (s. Fotos), ein Fahrradschuppen und das separate Mülltonnengebäude vervollständigen dieses Immobilienangebot. Zudem steht ein zugeordneter und behindertengerechter PKW-Stellplatz zur Verfügung.

- Baujahr 2020 im KfW-Effizienzhaus 55 Standard
- ansprechende Fassadengestaltung mit Klinker- und Putzflächen
- Dachkonstruktion als Flachdach; Fallrohre und Dachrinnen aus verzinktem Stahlblech
- 3-fach verglaste, abschließbare, bodentiefe Kunststofffenster (innen weiß, außen anthrazit); Innenfensterbänke aus beschichteten Holzwerkstoffplatten (weiß); Außenfensterbänke aus Blechverkleidung
- elektrisch betriebene Lamellen
- Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik und zentralem Warmwasserspeicher (Bj.: 2020); zusätzlich Flachkollektor-Solaranlage; Beheizung in den Wohnräumen über Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Blitzschutzanlage der Schutzklasse II
- rollstuhlgerechter Personenaufzug mit Tragfähigkeit bis 630 kg bzw. acht Personen
- massives Treppenhaus mit Fliesen versehen (anthrazit), einseitiger Handlauf aus Edelstahl rechts
- Wohnungseingangstür mit Sicherheitsbeschlag, Profilzylinderschloss mit Sicherheitsschließanlage, Türspion und Wechselgarnitur (außen Knauf, innen Drücker) in Stahlzarge; Innentüren aus Holz (weiß) in passender Holzzarge
- Fußböden mit Fliesen (creme) versehen; Wände verputzt und gestrichen (weiß)
- Badezimmer ausgestattet mit wandhängendem WC, bodengleicher Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper (Sanitärobjekte weiß); Wände überwiegend zur Hälfte gefliest (cremeweiß)
- Hauswirtschaftsraum vom Bad erreichbar; Waschmaschinen-/Trockneranschluss vorhanden
- hochwertige Einbauküche mit E-Geräten (Kühlschrank, Backofen, Herd) und diversen Ober- und Unterschränken (hellgrau, Arbeitsplatte Betongrau)
- Loggia mit Geländer aus Stahl (anthrazit)
- gemeinschaftlich genutztes Nebengebäude als Stahlkonstruktion mit Holzverkleidung für Fahrräder und Mülltonnen
- behindertengerechter Stellplatz im Freien mit Rasengittersteinen
- Wegeflächen mit Rechteckpflaster versehen (grau); Rasenflächen und Laubhecke

Ausstattung

Förderanlagen

Personenaufzug

Elektrogeräte

Kabel bzw. Sat-TV

Flächen und Raumaufteilung

Wohnflächen	Schlafzimmer
	Badezimmer
Park-/Hofflächen	Stellplatz

Lage und Infrastruktur

Die gepflegte Parkanlage der Residenz Marienhude mit der ehemaligen Villa Bornemann lädt zum Verweilen ein. Die Wohnung liegt zentral in Hude nahe dem Bahnhof. Demnach ist eine gute Anbindung an Oldenburg, aber auch an Bremen gegeben. Eine gute Infrastruktur wie eine schnelle Autobahnanbindung (ca. 7 PKW-Minuten) und diverse Versorgungsmöglichkeiten wie Supermärkte und Ärzte sind nur einige der vielen Vorteile dieser traumhaften Wohnung.

Energie und Heizung

Gültig bis	19.03.2027
Ausweisart	Energiebedarfsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf kWh/(m ² ·a)	20,8
Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Erdgas
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr lt. Energieausweis	2017

Bilder



Außenansicht



Wohnzimmer mit offener Küche



Kochbereich mit Einbauküche



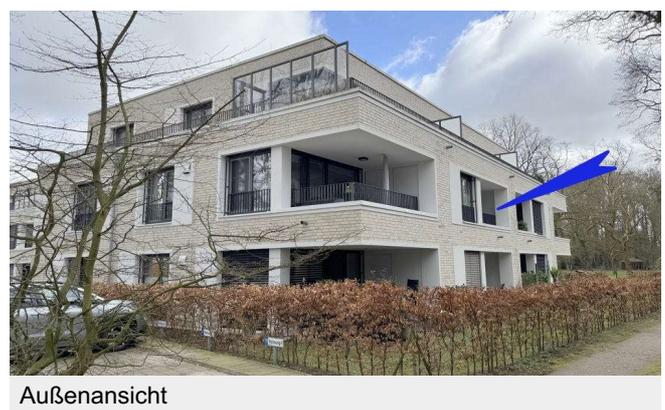
Schlafzimmer



Badezimmer



Loggia



Außenansicht

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§1 Allgemein

Alle Angebote sind freibleibend. Ein Zwischenverkauf, eine Zwischenvermietung bzw. –verpachtung bleibt vorbehalten. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Grundlage für den Geschäftsverkehr zwischen der Fa. Friedrichs Immobilien GmbH und unseren Kunden.

§2 Weitergabe an Dritte

Der Auftraggeber verpflichtet sich, Angebote und Mitteilungen sowie Objektunterlagen inkl. unserer Objektnachweise vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Fa. Friedrichs Immobilien GmbH erfolgen. Schuldhaftes Zuwiderhandlungen können den Weitergebenden z. B. im Falle eines rechtswirksamen Hauptvertrages (Miet-/Kaufvertrag) zu Schadenersatzzahlungen verpflichten.

§3 Datenschutz

Zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen ist die Fa. Friedrichs Immobilien GmbH befugt, die notwendigen personenbezogenen Daten des Auftraggebers unter Berücksichtigung der Art. 6-11 DSGVO zu verarbeiten. Gleichfalls verpflichtet sich der Auftraggeber, Angebote und Mitteilungen der Fa. Friedrichs Immobilien GmbH auf jeden Fall vertraulich zu behandeln und diese nicht ohne deren schriftliche Zustimmung an Dritte weiterzugeben.

§ 4 Haftungsbeschränkung

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zu unserem Immobilienangebot wird trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr übernommen. Es obliegt unseren Kunden, Objektinformationen und Angaben auf Ihre Richtigkeit zu überprüfen. Eine Haftung bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, dem Fehlen garantierter Eigenschaften oder die schuldhaftes Verletzung einer Kardinalpflicht bleiben hiervon ausgenommen.

§ 5 Provisionsanspruch

Die Nachweis- und Vermittlungsgebühr wird im Verkäufer-/Vermieter-Alleinauftrag mit dem Auftraggeber vereinbart und richtet sich nach den Vorschriften des BGB. Bei Vereinbarung einer Nachweis-/Vermittlungsgebühr durch den Endverbraucher ist die Provisionsangabe im Exposé maßgeblich. Die schriftliche Vereinbarung erfolgt durch die Provisionsvereinbarung bzw. Vertragsannahme. Mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages (Kauf-/Mietvertrag) gilt die Provision als verdient und ist zahlbar mit Abschluss des Vertrages. Nach Ablauf des Maklervertrages ist die Nachweis- oder Vermittlungsgebühr vom Auftraggeber zahlbar, soweit es sich bei dem Mieter bzw. Käufer um unsere nachgewiesenen Kunden handelt. Handelt es sich bei Vertragsabschluss um einen Mietvertrag mit Endverbrauchern als Mieter, ist die Provision zahlbar vom Auftraggeber. Alle Gebühren und die Mehrwertsteuer werden grundsätzlich vom Käufer oder Pächter getragen bzw. aufgrund gesetzlicher Bestimmungen aufgeteilt.

§ 6 Verjährungsfrist

Wird uns ein gebührenpflichtiger Abschluss nicht mitgeteilt, dann beginnt die Verjährungsfrist hinsichtlich unseres Gebührenanspruchs erst mit dem Ablauf des Jahres zu laufen, in dem wir von dem Abschluss Kenntnis erhalten. Dieses gilt auch dann, wenn der Auftraggeber irrtümlich den Abschluss für nicht gebührenpflichtig hielt.

§7 Gerichtsstand

Als Gerichtsstand ist Oldenburg vereinbart.

§ 8 Gebühren für sonstige Dienstleistungen

- a) Anfertigung von Mietverträgen über Wohnraum: 250,00 € zzgl. ges. Mehrwertsteuer
- b) Anfertigung von Mietverträgen über gewerbliche Räume: 500,00 € zzgl. ges. Mehrwertsteuer
- c) Immobilienbewertung: 350,00 € zzgl. ges. Mehrwertsteuer, Mindestgebühr; bei aufwändigeren Bewertungen wird der Mehraufwand gesondert in Rechnung gestellt. Eine abweichende Gebühr wird im Vorfeld festgelegt
- d) Aufstellung von Vergleichsmieten 250,00 € zzgl. ges. Mehrwertsteuer

§9 Ombudsmann

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Informationspflicht nach § 36 VSBG: Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden. Die Firma Friedrichs Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Firma Friedrichs Immobilien GmbH grundsätzlich nicht teil. Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <http://www.ombudsmann-immobilien.net>.

§10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll gem. § 306 (2) BGB durch die gesetzliche Regelung ersetzt werden, sofern das weitere Festhalten an dem Vertrag keine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei darstellt.

Stand: 20.03.2025