

# Westerstede. Wohnen im Rhododendron-Quartier



**Mieten · Kaufen · Kapitalanlage**

**Provisionsfrei  
vom  
Bauträger**

**Exklusiver Neubau mit 8 Wohneinheiten**

Ihr neues Zuhause in der reizvollen „**Parklandschaft Ammerland**“



**CC-Grund GmbH**  
Immobilien grundsolide.



# Hochwertiger Wohnkomfort im „Rhododendron-Quartier“

## Lichtdurchflutet und mit exklusiver Ausstattung

In bester Lage in der dynamischen Kreisstadt Westerstede entsteht derzeit dieses hochwertige Mehrfamilienhaus. Auf dem 856 m<sup>2</sup> großen Grundstück bauen wir für Sie acht exklusiv ausgestattete Wohnungen. Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bieten ideale Wohngrößen zwischen 42 bis 78 m<sup>2</sup> mit durchdachten Grundrissen zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage für die Altersvorsorge.

## Energieeffizient mit sehr niedrigen Betriebskosten

Der moderne Neubau wird nach neusten Baurichtlinien ausgeführt mit einem zeitgemäßen Endenergiebedarf der Klasse A von ca. 36 kWh/(m<sup>2</sup>a) und 10,2 kg/(m<sup>2</sup>a) an CO<sub>2</sub>-Emissionen. Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizungen beheizt und sind mit Fliesen und Vinylparkett ausgestattet. Die 3-fach verglasten Kunststoffenster haben zusätzliche elektrische Außenrollos für Ruhe und Abgeschiedenheit. In den Bädern stammen die sanitären Markenobjekte z.B. von Keramag oder Kaldewey und die Masterbäder haben formschöne Handtuch-Heizkörper. Alle 3-Zimmer-Wohnungen bieten zusätzlich ein Gäste-WC. Ausstattungsmerkmale sind auf Wunsch ggf. noch veränderbar.

## Ihre Ausstattung auf einen Blick:

- Fußbodenheizung
- Handtuch-Heizkörper
- 3-fach verglaste Kunststoffenster
- Elektrische Außenrollos
- Geputzte Innenwände
- Großzügige Terrassen und Balkone in West-Ausrichtung

- Zusätzliches Gäste-WC in allen großen Wohnungen
- Barrierefreie Zugänge im Erdgeschoss
- 10 Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück optional
- Glasfaser-Kabelanschluss vorbereitet

Auf dem Grundstück wird ein Nebengebäude errichtet, das für jede Wohnung zusätzliche Abstellmöglichkeiten bereitstellt, zum Beispiel für Ihre Fahrräder. Die durchweg flachen Radwege im Ammerland laden ein zur Nutzung eines Zweirades. Weitere Einzelheiten zur Ausstattung der einzelnen Wohnungen entnehmen Sie bitte unserer Preisliste.

**Überzeugen Sie sich in einem persönlichen Gespräch von der Zuverlässigkeit und dem Qualitätsverständnis des Bauträgers CC-Grund GmbH.**



# Ihr neues Zuhause in der Breslauer Straße 2

## Westerstede hat die Nordsee vor der Tür

Westerstede mit etwa 23.000 Einwohnern bietet die umfassende Infrastruktur einer modernen Kreisstadt. In fußläufiger Entfernung zu Ihrer neuen Wohnung finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung auf Spitzenniveau, das volle Spektrum aller Schulformen und Kinderbetreuungseinrichtungen, zahllose Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und ein reiches, kulturelles Angebot.

## Ihre Infrastruktur auf einen Blick:

- Bushaltestelle nur ein paar Minuten entfernt
- Sehr gute Infrastruktur fußläufig
- Sehr gute ÖPNV Anbindung
- 850 m zur Innenstadt und zum ZOB Busbahnhof
- 15 Minuten Fahrzeit nach Oldenburg
- 40 Minuten Fahrzeit zur Nordseeküste

Genießen Sie die gesunde Seeluft und ein fangfrisches Fischbrötchen an der nahegelegenen Nordseeküste oder tauchen Sie ein in das reiche kulturelle und gastronomische Angebot der pulsierenden Stadt Oldenburg.



## Ihre Infrastruktur auf einen Blick:

Kennen Sie bereits die herrliche Parklandschaft des Ammerlandes im Nordwesten Niedersachsens? Hier wird der Freizeitwert groß geschrieben. Lassen Sie sich verzaubern von einer einzigartigen Parklandschaft mit drei Rhododendronparks, Fahrradwegen auf flachen Wegen und der Perle des Ammerlandes – dem Zwischenahner Meer.

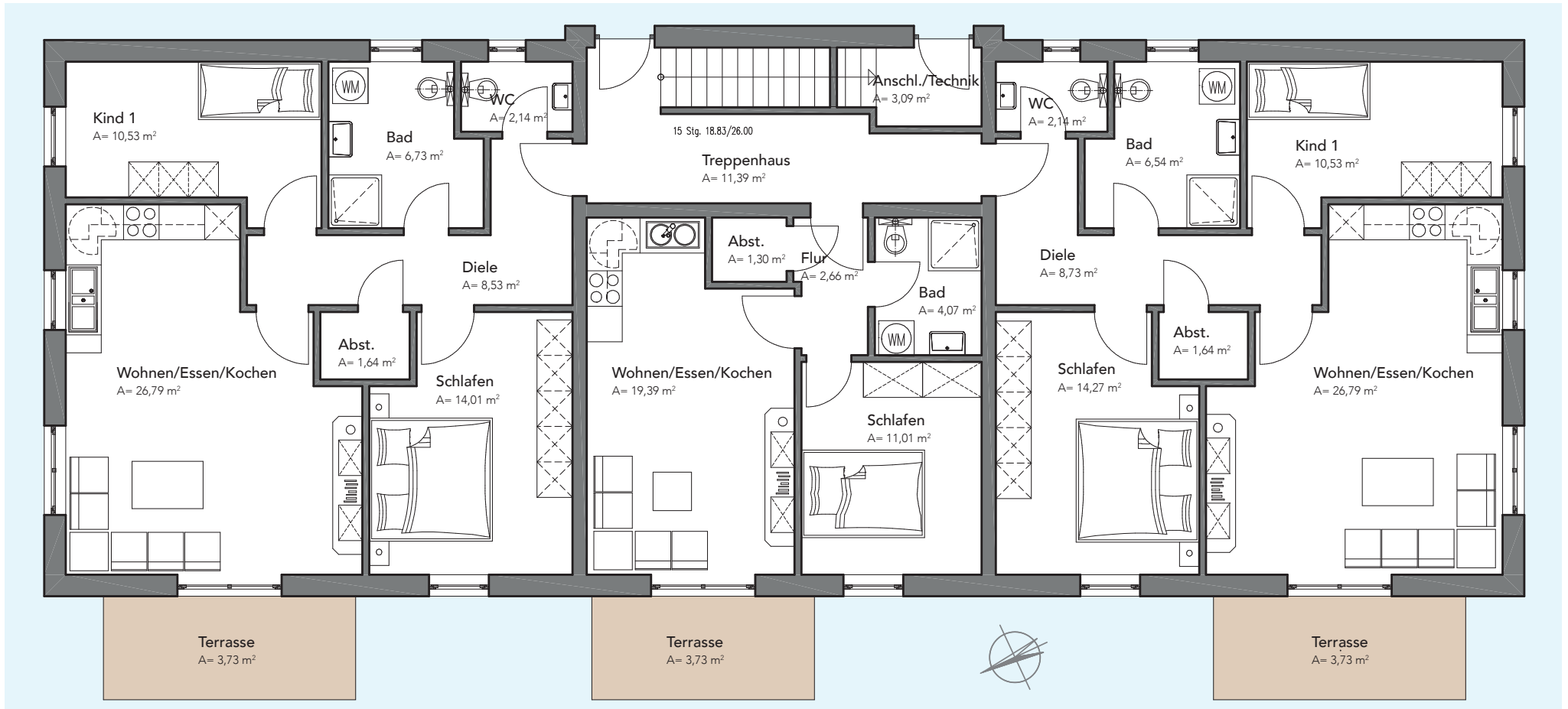
## Hohes Vermietungspotenzial in der Nähe zu Oldenburg

Laut der NBank-Wohnungsbedarfs-Prognose 2035 gibt es derzeit im Ammerland einen noch ungedeckten Bedarf an Mehrfamilienhäusern in kleinen Wohnformen. Für Kapitalanleger sehen wir ein sehr gutes Vermietungspotential in Westerstede, also im „Speckgürtel“ der wachsenden Universitätsstadt Oldenburg. Daher ist diese Investition eine einmalige Gelegenheit für eine **preisgünstige und provisionsfreie Immobilie direkt vom Bauträger**.



# Grundriss EG

Für barrierefreies Wohnen sind im Erdgeschoss drei komfortable Wohnungen mit bodentiefen Fenstern und großzügigen Sonnenterrassen konzipiert.



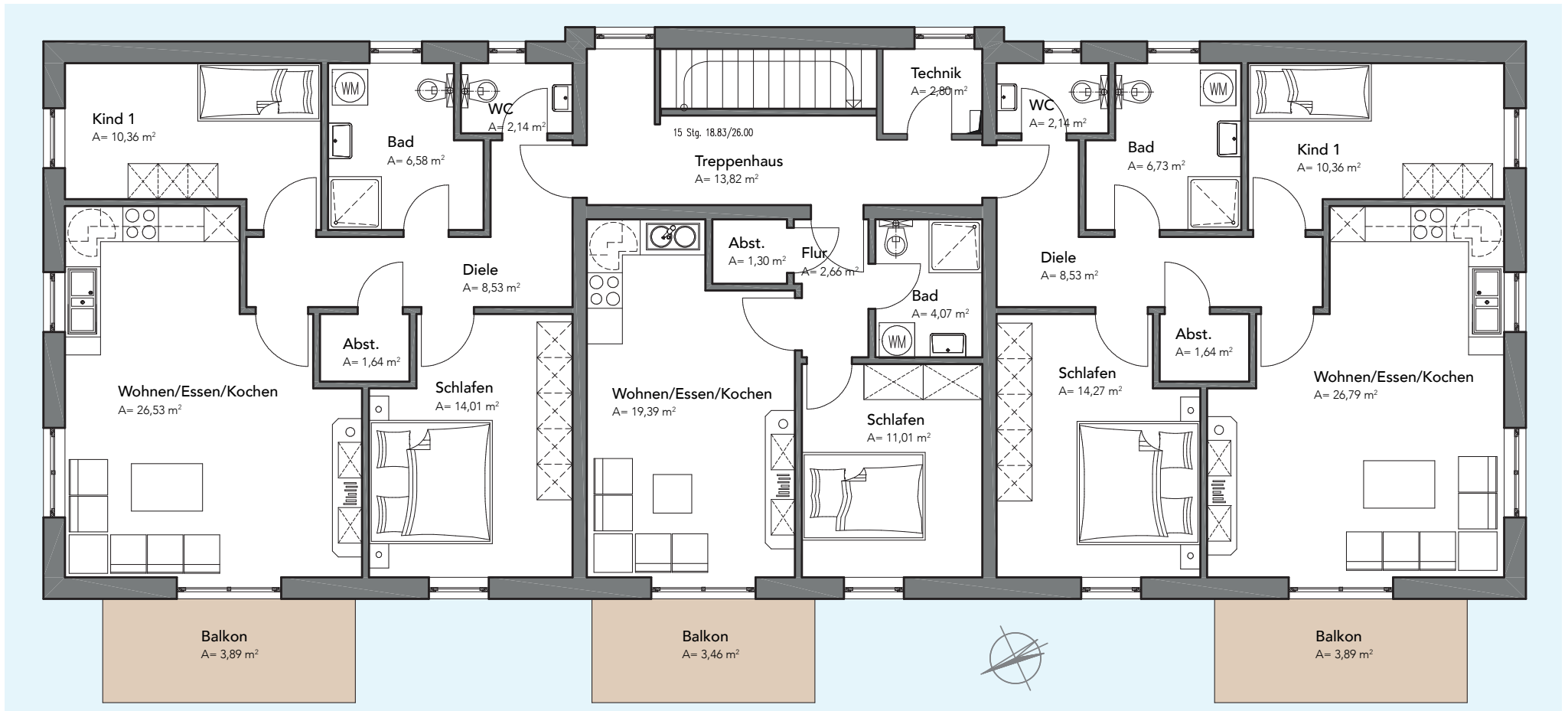
EG-vorn	Raum	Fläche (m²)
	Wohnen/Essen/Kochen	26,79 m²
	Schlafen	14,27 m²
	Kind 1	10,53 m²
	Bad	6,73 m²
	WC	2,14 m²
	Abst.	1,64 m²
	Diele	8,53 m²
	Terrasse	3,73 m²
	<b>Summe:</b>	<b>74,36 m²</b>

EG-mitte	Raum	Fläche (m²)
	Wohnen/Essen/Kochen	19,39 m²
	Schlafen	11,01 m²
	Bad	4,07 m²
	WC	2,14 m²
	Abst.	1,30 m²
	Flur	2,66 m²
	Terrasse	3,29 m²
	<b>Summe:</b>	<b>41,71 m²</b>

EG-hinten	Raum	Fläche (m²)
	Wohnen/Essen/Kochen	26,79 m²
	Schlafen	14,27 m²
	Kind 1	10,53 m²
	Bad	6,54 m²
	WC	2,14 m²
	Abst.	1,64 m²
	Diele	8,73 m²
	Terrasse	3,73 m²
	<b>Summe:</b>	<b>74,38 m²</b>

# Grundriss OG

Zur Abendsonne nach Westen ausgerichtete Balkone erweitern den Wohnbereich im Obergeschoss der zwei größeren und der mittleren kleineren Wohnung ins Freie.



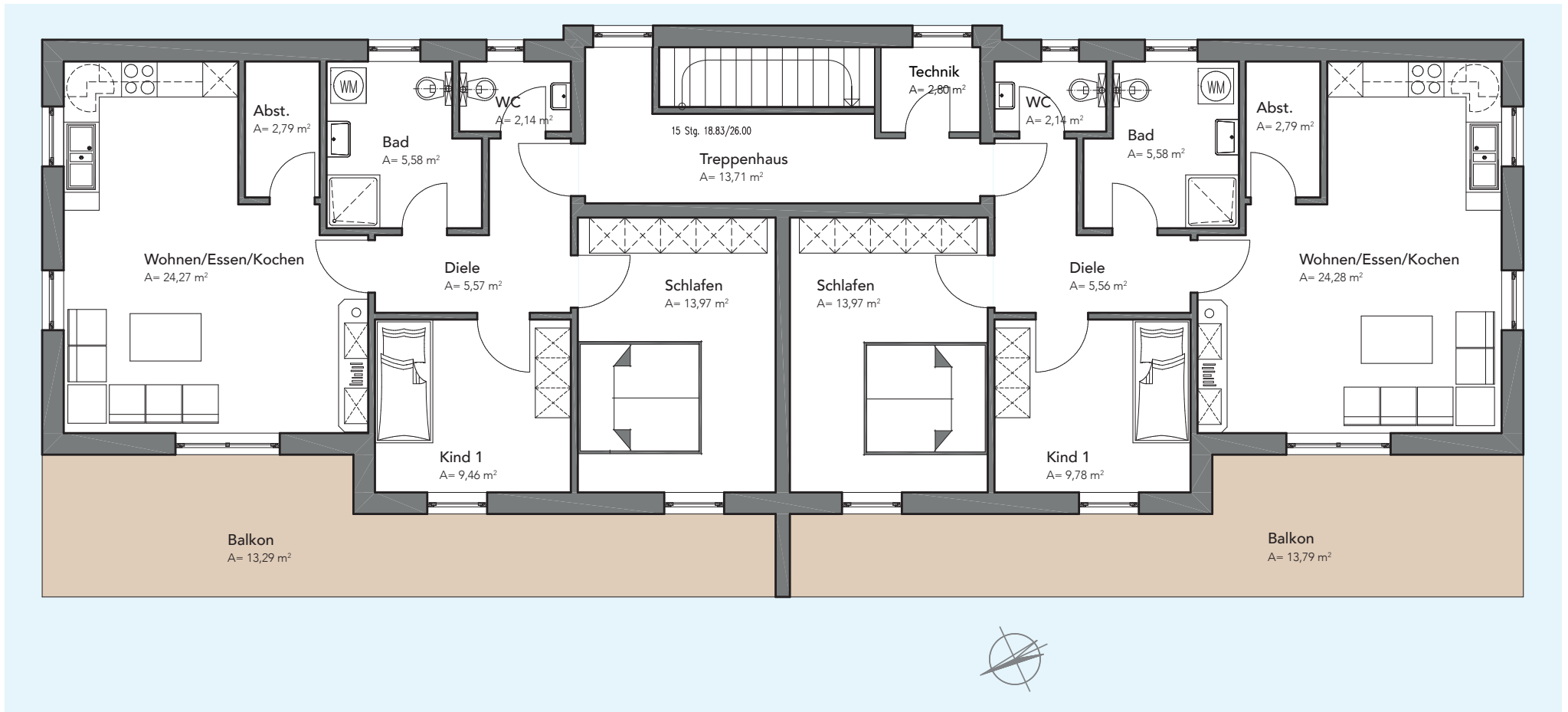
<b>OG-vorn</b>	Wohnen/Essen/Kochen	26,79 m <sup>2</sup>
	Schlafen	14,27 m <sup>2</sup>
	Kind 1	10,53 m <sup>2</sup>
	Bad	6,73 m <sup>2</sup>
	WC	2,14 m <sup>2</sup>
	Abst.	1,64 m <sup>2</sup>
	Diele	8,53 m <sup>2</sup>
	Balkon	3,89 m <sup>2</sup>
	<b>Summe:</b>	<b>74,53 m<sup>2</sup></b>

<b>OG-mitte</b>	Wohnen/Essen/Kochen	19,39 m <sup>2</sup>
	Schlafen	11,01 m <sup>2</sup>
	Bad	4,07 m <sup>2</sup>
	WC	2,14 m <sup>2</sup>
	Abst.	1,30 m <sup>2</sup>
	Flur	2,66 m <sup>2</sup>
	Balkon	3,46 m <sup>2</sup>
	<b>Summe:</b>	<b>41,88 m<sup>2</sup></b>

<b>OG-hinten</b>	Wohnen/Essen/Kochen	26,79 m <sup>2</sup>
	Schlafen	14,27 m <sup>2</sup>
	Kind 1	10,53 m <sup>2</sup>
	Bad	6,78 m <sup>2</sup>
	WC	2,14 m <sup>2</sup>
	Abst.	1,64 m <sup>2</sup>
	Diele	8,53 m <sup>2</sup>
	Balkon	3,89 m <sup>2</sup>
	<b>Summe:</b>	<b>74,53 m<sup>2</sup></b>

# Grundriss DG

Die vielfältig nutzbare Dachterrasse ist nur eine der herausragenden Argumente an Wohnqualität der geplanten zwei **Penthouse-Wohnungen** im Dachgeschoss die zu einem Domizil zusammengefügt werden könnten.



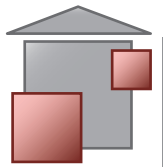
DG-vorn	Wohnen/Essen/Kochen	24,27 m <sup>2</sup>
	Schlafen	13,97 m <sup>2</sup>
	Kind 1	9,78 m <sup>2</sup>
	Bad	5,58 m <sup>2</sup>
	WC	2,14 m <sup>2</sup>
	Abst.	2,79 m <sup>2</sup>
	Diele	5,57 m <sup>2</sup>
	Balkon	13,79 m <sup>2</sup>
	<b>Summe:</b>	<b>77,89 m<sup>2</sup></b>

DG-hinten	Wohnen/Essen/Kochen	24,28 m <sup>2</sup>
	Schlafen	13,97 m <sup>2</sup>
	Kind 1	9,78 m <sup>2</sup>
	Bad	5,58 m <sup>2</sup>
	WC	2,14 m <sup>2</sup>
	Abst.	2,79 m <sup>2</sup>
	Diele	5,56 m <sup>2</sup>
	Balkon	13,79 m <sup>2</sup>
	<b>Summe:</b>	<b>77,88 m<sup>2</sup></b>

# Kontakt · Rechtliches zum Projekt

## Objektentwickler und Bauträger

CC-Grund GmbH baut Wohnungen für das Leben und steht deshalb für Qualität, Zuverlässigkeit, Energieeffizienz und Sicherheit. Wenn Sie einen ausgeprägten Qualitäts- und Designanspruch an Ihr neues Zuhause oder an Ihre Kapitalanlage stellen, so haben wir hier das passende Objekt für Sie. Wir beraten Sie gern umfassend und zeigen Ihnen alle Optionen auf, die diese Immobilie bietet.



**CC-Grund GmbH**  
Immobilien grundsolide.

CC-Grund GmbH  
Immobilien grundsolide.  
Vierbergen 41 a  
22926 Ahrensburg

Alle grafischen Darstellungen und Grundrisse sind unverbindliche Illustrationen des Zeichners oder Architekten, nicht maßstabsgetreu und stellen keinen Vertragsbestandteil dar bzw. begründen keine Gewährleistung oder Haftung des Verkäufers. Ausschlaggebend für den Vertragsschluss sind die Originalbaubeschreibung samt Originalplanungsunterlagen sowie die Ihnen zur Verfügung gestellte Preisliste.

## Christian Conring hat Ihr neues Zuhause

Es freut uns sehr, dass Sie den Weg zur CC-Grund GmbH gefunden haben. Besonders wichtig ist mir der schonende Umgang mit Ressourcen, weshalb wir nicht auf der „grünen Wiese“, sondern ausschließlich im Bestand und in gewachsenen Strukturen für Sie bauen.



*„Außergewöhnliches Design mit hohem Wohnwert zu verbinden ist mein Anspruch für Ihr neues Zuhause.“*

### **Christian Conring**

Geschäftsführer CC-Grund GmbH  
Telefon 0177. 21 42 611

**info@cc-grund.de**

Vierbergen 41 a, 22926 Ahrensburg

## Architektur und Planung

### Planungsbüro Nickel



Dipl. Ing. Ronald Nickel, Architekt  
Eichenweg 18 h  
27777 Ganderkesee

## Bauleitung



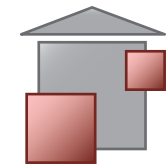
Manfred Wiener

Wiener Immobilien GmbH  
Hundsmühler Str. 14  
26131 Oldenburg



**Provisionsfrei  
vom  
Bauträger**

Wir bauen für Sie



**CC-Grund GmbH**  
Immobilien grundsolide.

Vierbergen 41 a  
22926 Ahrensburg

**Mehr Infos:**

[www.cc-grund.de](http://www.cc-grund.de)