

# Exposé

## Einfamilienhaus in Selsingen

### EFH in Selsingen, freistehend, Carport, gepflegter Garten



Objekt-Nr. OM-264165

### Einfamilienhaus

Verkauf: **310.000 €**

Telefon: 04122 953614

27446 Selsingen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	791,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das frei stehende EFH mit Carport, Terrasse und schön angelegtem Garten befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, in Selsingen, Niedersachsen.

Kinderspielflächen sind fußläufig erreichbar.

Hinter dem Carport befindet sich ein kleiner Raum, der u.a. zum Abstellen von Gartengeräten genutzt werden kann.

Die Gartenanlage bietet durch die geschickte Bepflanzung einen Sichtschutz für die Terrasse.

Die Elektronachtspeicherheizung steht im Zeichen der E-Mobilität genau im Fokus der Zeit. Alle Heizkörper sind einzeln, individuell, unabhängig voneinander regelbar. Man muss keinen Raum für einen Öltank opfern, keine Kosten für Öltankwartung und Schornsteinfeger.

Das Dach eignet sich für die Aufstellung einer Solaranlage, so dass noch Stromkosten gespart werden können.

Fußbodenbeläge: Fliesen und Parkett (Echtholz)

Zur Wärmedämmung:

Fenster: 3fach-Verglasung

Wände: Luftschicht 4 cm und Kerndämmung 9 cm

Fußboden: 18 cm Dämmung

## Ausstattung

Die Immobilie verfügt auf ca. 140 qm über 3 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer (die große Fensterfront sorgt für eine angenehme Tageslichtatmosphäre), einen extra Raum, z.B. für ein Büro oder einen Hauswirtschaftsraum, ein Bad mit barrierefreier Dusche, ein Gäste-WC, Küche mit Speisekammer und einer großen Diele, die als Esszimmer genutzt werden kann. Von der Diele aus erfolgt der Zugang zu Terrasse und Garten.

Es besteht die Möglichkeit der Aufstockung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Der angegebene Verkaufspreis ist verhandelbar.

## Lage

Die Samtgemeinde Selsingen mit ca. 10.000 Einwohnern liegt im Landkreis Rotenburg/Wümme im Bundesland Niedersachsen.

In Selsingen sind eine Grundschule, eine Oberschule und ein Sportzentrum mit Freibad vorhanden. Es gibt eine große Anzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Ärzten, Apotheken, Banken, Gaststätten, verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Gewerbebetriebe usw.

Durch die zentrale Lage des Ortes sind die Städte Bremervörde und Zeven (Entfernung jeweils ca. 10 Km) leicht erreichbar, auch mit öffentlichem Nahverkehr.

Die BAB A1 (Hamburg / Bremen) ist mit dem Auto in 30 Minuten erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste-WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Diele, als Esszimmer nutzbar



Küche, re Speisekammer

# Exposé - Galerie



Flur zu den Schlafzimmern

# Exposé - Grundrisse

