

Exposé

Bauernhaus in Wedemark

Fachwerkhaus * Provisionsfrei vom Eigentümer/VB*



Objekt-Nr. OM-273481

Bauernhaus

Verkauf: **745.000 €**

30900 Wedemark
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1840	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	590,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	30,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das modernisierte Fachwerkhaus besticht durch seinen gemütlichen Charme und seine ideale Lage im Altdorfbereich mit vielen historischen Fachwerkgebäuden.

Sie bewohnen eine weitläufige Wohnfläche von rd. 200qm, verteilt auf 2 Etagen, in denen Sie sechs Zimmer sowie ein Gästezimmer, zwei Bäder plus Gäste-WC, eine großzügige Küche mit direktem Zugang zur Terrasse sowie einen Wohn/-Essbereich finden. Auf Freiberufler und Selbstständige wartet des Weiteren ein Büro/Arbeitszimmer mit separatem Zugang im Maisonette-Stil und kleiner Galerie - aber auch ein bequemer und gemütlicher Lese- und Handarbeitsbereich kann hier eingerichtet werden.

Als Bodenbeläge wurden hochwertiges Parkett, Holzdielen, Vinyl und Feinsteinzeug verlegt.

Die mit Lehmputz geputzten Gefache in der Wohndiele schaffen ein wertvolles und natürliches Wohnklima, das durch die Fußbodenheizung in diesem Bereich unterstützt wird. Im Winter und in der Übergangszeit spendet zusätzlich der gemauerte und mit Lehm verputzte Ofen behagliche Wärme.

Die zentrale Gasheizung befindet sich im Hauswirtschaftsraum. Dieser gewährt Platz sowohl für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner als auch eine gut sortierte Lagerhaltung. Über den Hauswirtschaftsraum erreichen Sie außerdem den Naturkeller, der Platz für weitere Vorräte bietet. Das natürliche, konstante Klima eignet sich überdies ideal für Ihren Weinkeller.

Zusätzlichen Stauraum finden Sie auf dem gedämmten Dachboden.

Vor dem Haus befindet sich eine geschotterte Parkfläche mit genügend Rangierraum und Platz für zwei Fahrzeuge. Über mit Natursteinen gepflasterte Wege erreichen Sie den idyllisch angelegten Garten mit Terrasse, von der Sie die Natur genießen können. Das satte Grün wird über einen separaten Gartenwasseranschluss bewässert, ohne Ihre Schmutzwassergebühr zu belasten.

Das ansprechende, kleine Nebengebäude bietet genug Platz für Fahrräder, Gartengeräte und Ihre Hobbywerkstatt.

Ein Glasfaseranschluss bis zu 1.000 Mbit liegt bereits im Haus.

Ab dem Jahr 2018 wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Unter anderem von:

- neue Zimmertüren im EG und OG
- das Badezimmer im OG wurde vollständig saniert
- Badezimmer im EG (neue Sanitäranlagen)
- teilweiser neuer Bodenbelag/Dielen in den Zimmern
- vollständige Erneuerung der großen weißen Dielentür
- Erneuerung der Haustür
- Erneuerung der Vollholztreppe ins OG
- Starkstromversorgung im Nebengebäude für die Installation einer WallBox bereits vorhanden

Verkaufskonditionen:

Dieses charmante Anwesen erwerben Sie provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Der Preis ist Verhandlungsbasis.

Die Immobilie ist zur Zeit vermietet. Die Mieter sind über eine eventuell anstehende Kündigung wegen Eigenbedarfs informiert.

Ausstattung

Die Immobilie ist zur Zeit vermietet. Die Mieter sind über eine eventuell anstehende Kündigung wegen Eigenbedarfs informiert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das hier angebotene Fachwerkhaus befindet sich im beliebten Ortsteil Bissendorf in der Wedemark. Direkt vor Ort befindet sich eine Kita und die Grundschule, weiterführende Schulen befinden sich im Nachbarort Mellendorf. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Restaurants, Ärzte, Apotheke, Geldinstitute sowie Deutsche Post sind fußläufig in 8-10 Minuten erreichbar.

Darüber hinaus sind Mellendorf und Großburgwedel mit ihrer kompletten Infrastruktur, sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und einem vielfältigen Sportangebot in wenigen Autominuten zu erreichen. Der in 10 Minuten fußläufig erreichbare S-Bahnhof und die gute Erreichbarkeit der BAB 7 und BAB 352 bieten eine schnelle Anbindung an den Flughafen und die Innenstadt von Hannover.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohndiele

Exposé - Galerie



Aufgang ins OG



Zimmer OG mit historischer Tür

Exposé - Galerie



2. Aufgang ins OG



Zimmer OG



Zimmer EG mit Zugang zum Garten

Exposé - Galerie



Wohndiele



Wohndiele

Exposé - Galerie



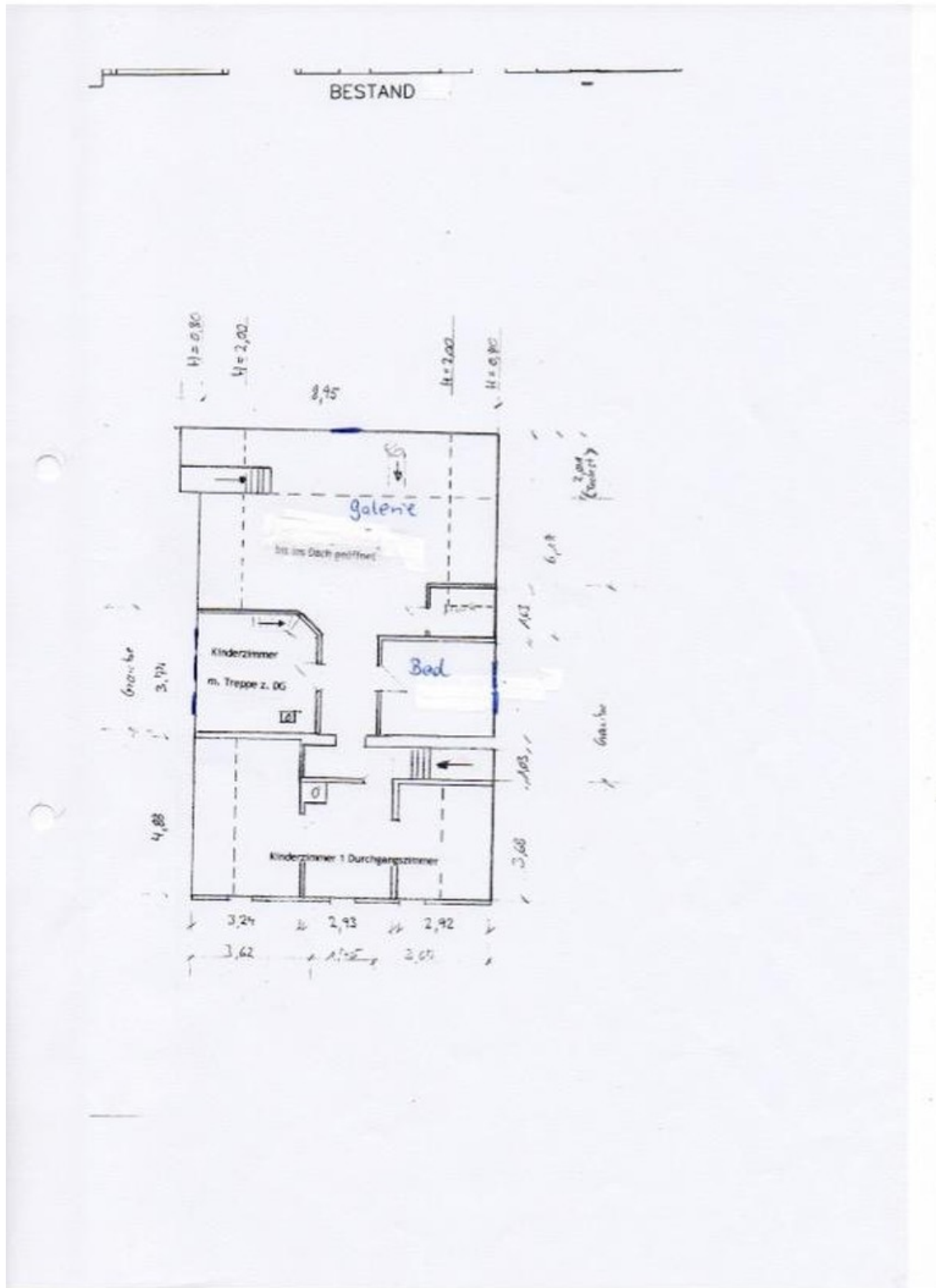
Dielentür

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG unmaßstäblich

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG unmaßstäblich