

Exposé

Zweifamilienhaus in Himbergen

**Ein Haus vermieten und das andere Haus selbst
bewohnen - Eigenheim und Renditeobjekt zugleich**



Objekt-Nr. OM-279053

Zweifamilienhaus

Verkauf: **360.000 €**

29584 Himbergen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.250,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	15,00	Garagen	2
Wohnfläche	320,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	550,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese einzigartige Immobilie besteht aus zwei charmanten Einfamilienhäusern, die auf einem großzügigen 1250m² Grundstück erbaut wurden. Die Häuser befinden sich in einer ruhigen Verkehrslage und sind durch einen vollständig befriedeten Innenhof und Garten umgeben, der von Bäumen und Hecken geschützt ist und somit absolute Privatsphäre bietet.

Das Anwesen eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus oder als Renditeobjekt. Die Mieteinnahmen eines der Häuser könnte das gesamte Projekt finanzieren.

"Neubau" aus 1987

- Erdgeschoss ca. 95m²
- Obergeschoss ca. 70m²
- Wurde stetig renoviert / sofort einzugsfertig

"Altbau"

- Erdgeschoss ca. 100m²
- Obergeschoss ca. 60m²
- Beide Wohnungen verfügen über EBK und Vollbad
- Renovierungsbedarf: Wände, zum Teil die Böden, weitere Maßnahmen nach Bedarf wie Bäder oder EBK nach Bedarf.

Energieträger: Ölzentralheizung. Brenner in 2012 erneuert

3-adrige Elektrik im kompletten Haus

Ausstattung

"Neubau 1986"

- + Renoviert
- + Große Überdachte Sonnenterrasse
- + Gehobener Ausstattungskomfort
- + Fußbodenheizung im Badezimmer
- + Einbauküche
- + 2 Vollbäder + WC
- + Rollläden
- + 2 Garagen mit neuem Hörmann Sektionaltor
- + 3-adrige Elektrik im kompletten Haus
- + Isolierverglasung
- + Voll unterkellert

"Altbau 1972"

- + 2 Wohneinheiten / OG und EG eignen sich zur separaten zu Vermietung
- + Große Überdachte Terrasse
- + Einbauküche EG und OG

- + Vollbad EG und OG
- + Echtholzpaket Fußboden in Wohn- und Esszimmer EG
- + Rollläden
- + Carport mit Werkstatt
- + 3-adrige Elektrik im kompletten Haus
- + Isolierverglasung
- + Voll unterkellert

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Da die Immobilie Altbau EG noch bewohnt ist, gibt es Bilder nur auf Anfrage.

Hausübergabe nach Vereinbarung.

Die Häuser werden unbewohnt übergeben.

Lage

Himbergen ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Uelzen in Niedersachsen. Gelegen inmitten einer reizvollen Naturlandschaft bietet dieser Ort eine harmonische Verbindung zwischen ländlicher Ruhe und einer guten Anbindung an größere Städte und Infrastruktureinrichtungen.

Natur und Erholung:

Die Umgebung von Himbergen ist geprägt von weitläufigen Feldern, malerischen Wäldern und idyllischen Flussläufen. Naturfreunde und Outdoor-Enthusiasten finden hier zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren oder entspannte Stunden in der Natur.

Infrastruktur:

Trotz der ruhigen Lage ist Himbergen gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A39 ist in nur 30 min Autofahrt erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Städte wie Hamburg oder Bremen. In der Gemeinde selbst finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Freizeit und Kultur:

Himbergen und Umgebung bieten eine Vielzahl an Freizeit- und Kulturangeboten. Von traditionellen Dorffesten bis hin zu kulturellen Veranstaltungen in den umliegenden Städten gibt es hier für jeden Geschmack etwas zu entdecken. Auch kulturelle Sehenswürdigkeiten wie historische Bauwerke und Museen laden zu interessanten Ausflügen ein.

Lebensqualität:

Die hohe Lebensqualität und die naturnahe Lage machen Himbergen zu einem attraktiven Wohnort für Menschen jeden Alters. Die ländliche Idylle und die gute Anbindung an die umliegenden Städte schaffen eine ideale Balance zwischen Ruhe und urbanem Leben.

Im Ort befinden sich:

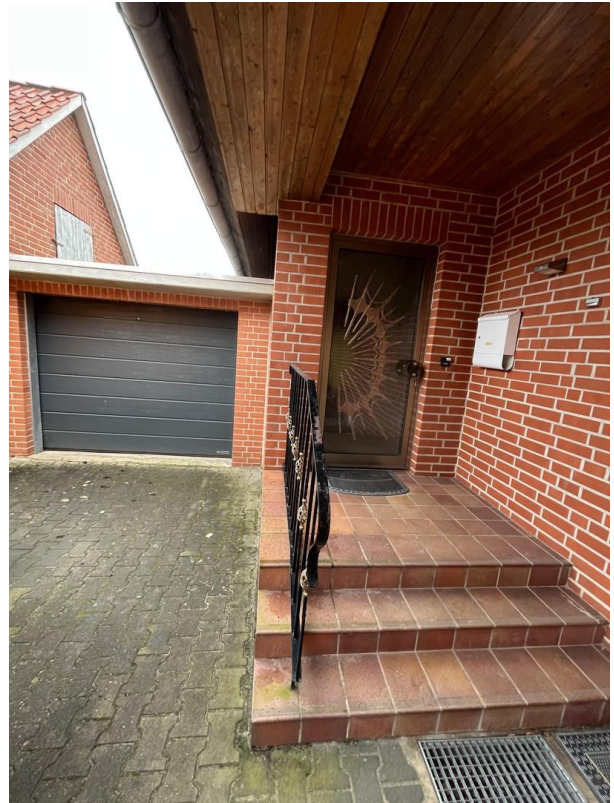
- Grundschule
- Edeka Einkaufsmarkt
- Allgemeinarzt
- Kita

- Sportverein

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Eingang "Neubau"

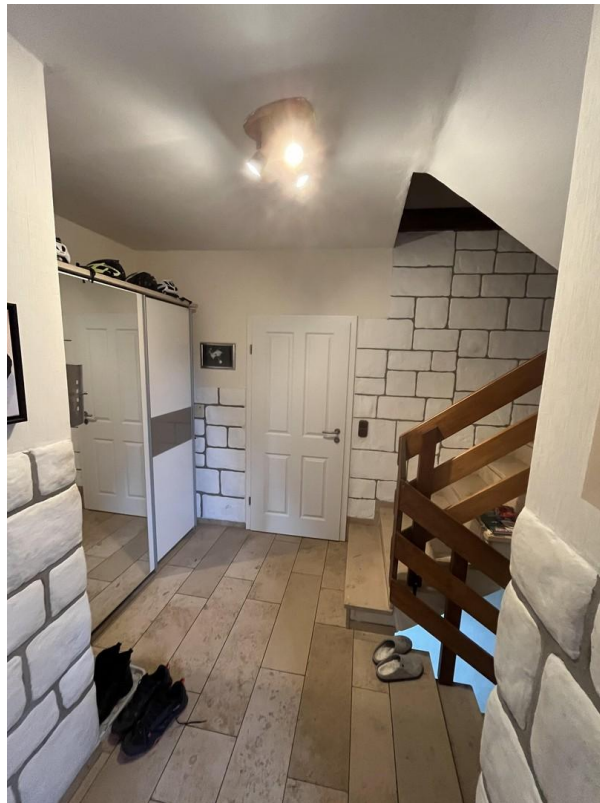


Blick in den Garten

Exposé - Galerie

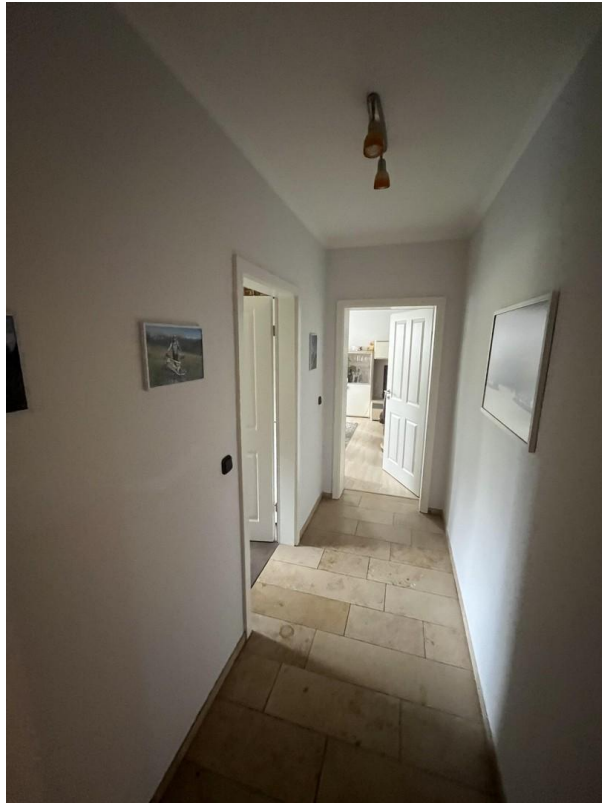


Überdachte Terrasse



Flur/Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur EG



Büro

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

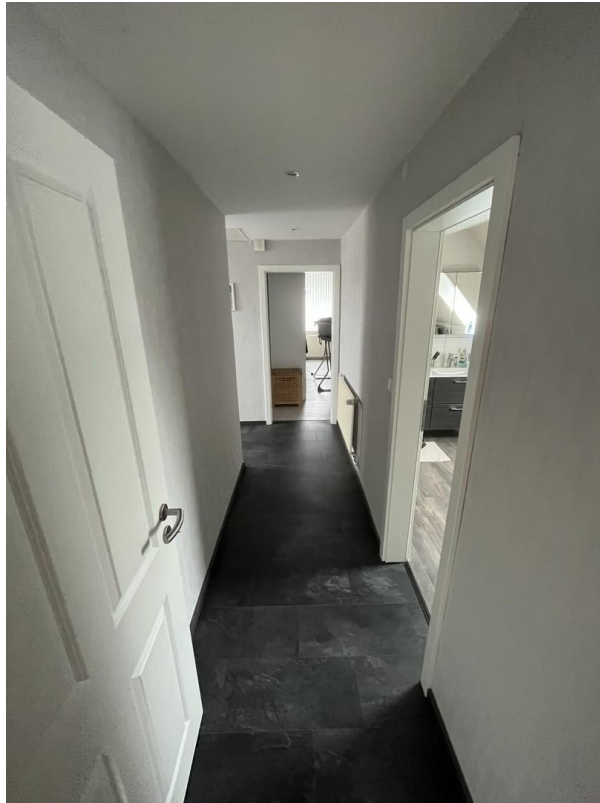


Klavierzimmer



Treppenaufgang

Exposé - Galerie

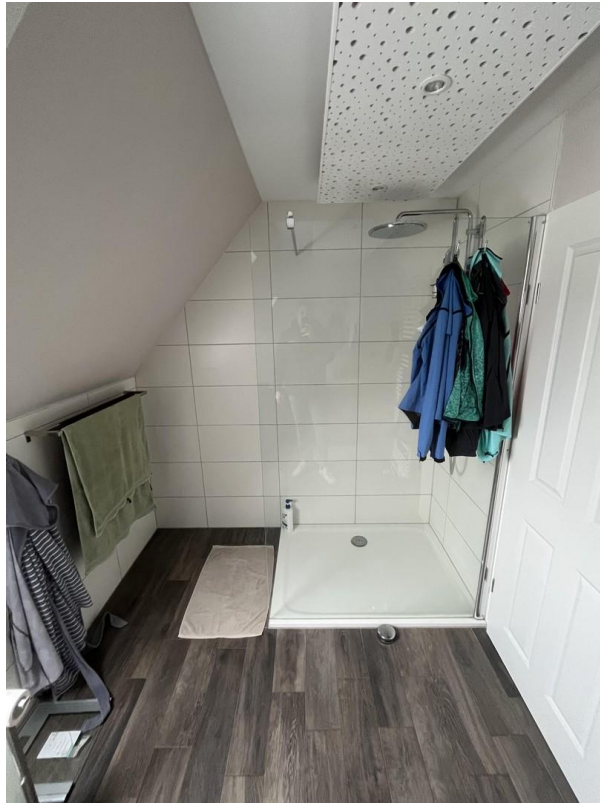


Flur EG

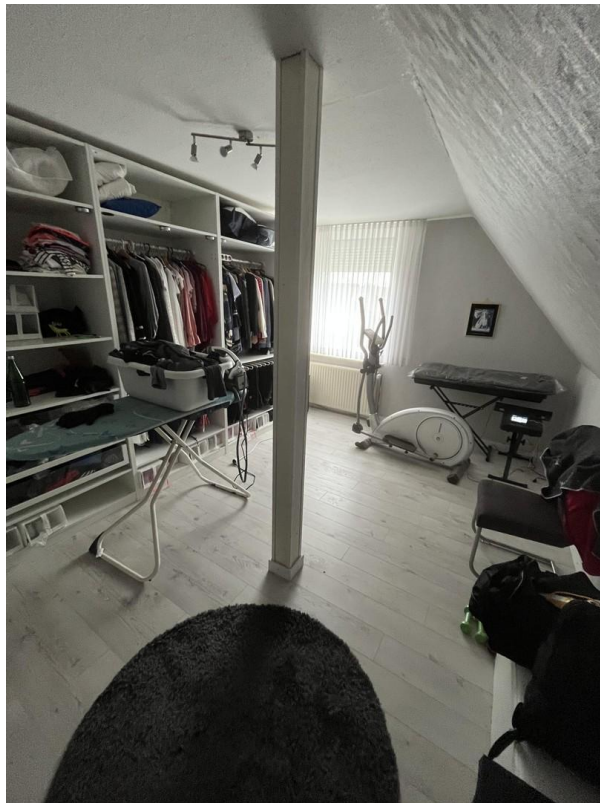


Vollbad OG

Exposé - Galerie



Vollbad OG

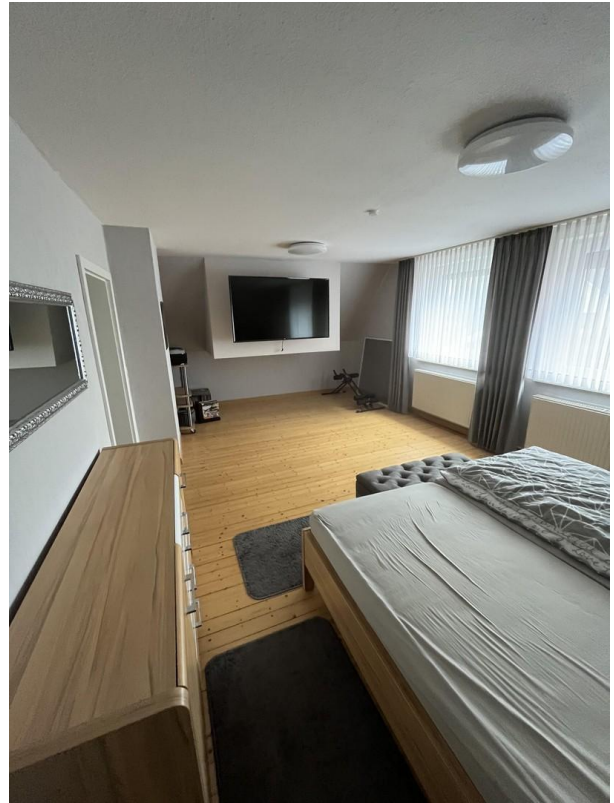


Ankleidezimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



"Altbau" /Einfahrt

Exposé - Galerie



Blick auf "Neubau" und Garagen

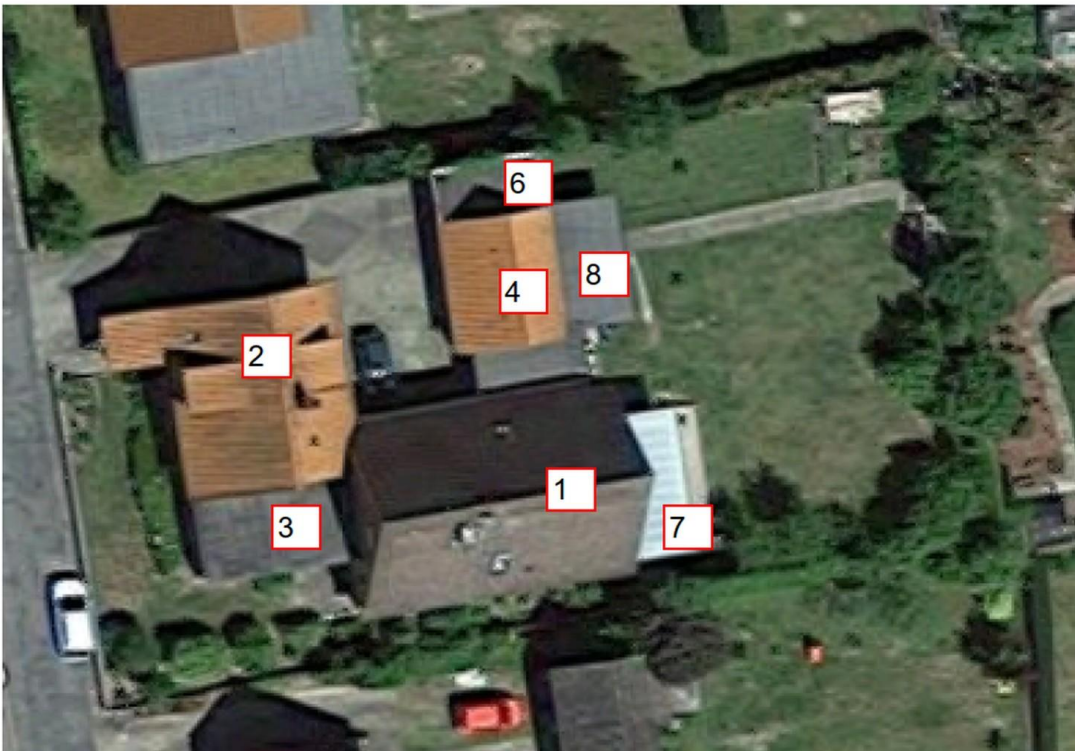


"Altbau"



Terrasse beidseitig verglast

Exposé - Galerie



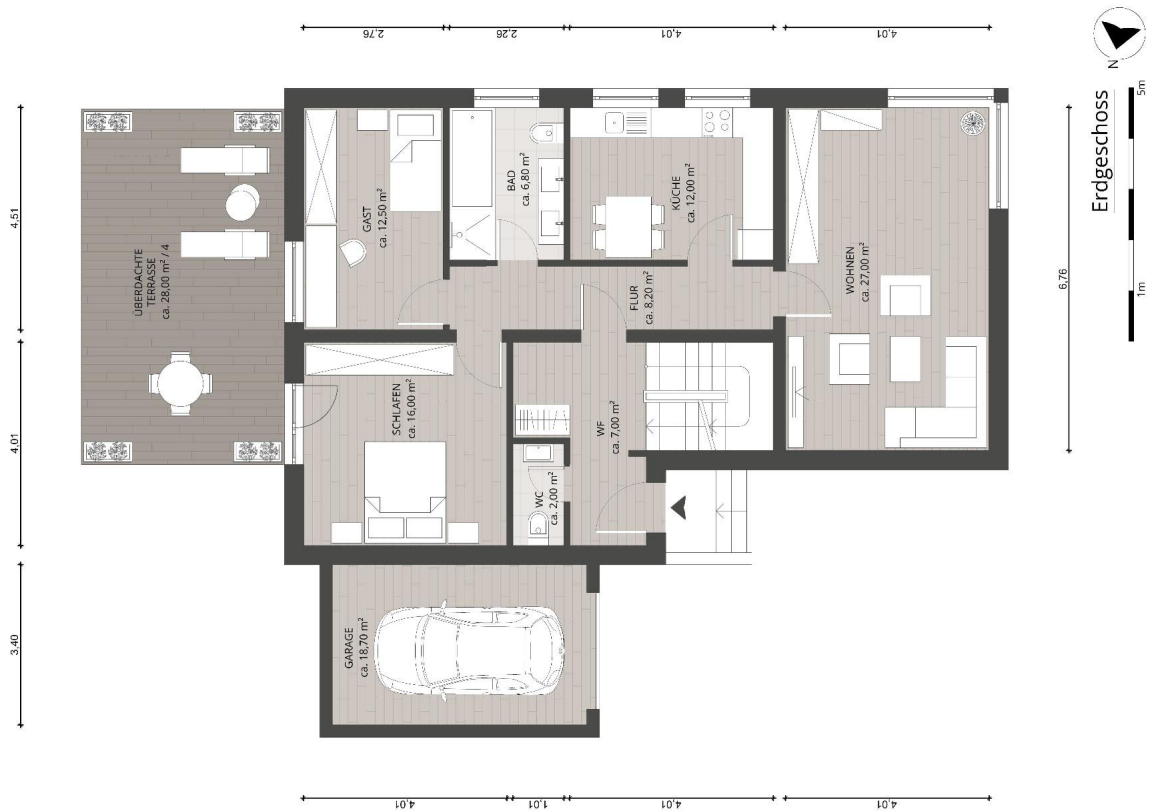
Legende:

- 1. Neubau
- 2. Altbau
- 3. Altbau-Anbau
- 4. Altbau-Garage
- 5. Neubau-Carport
- 6. Carport
- 7. Terrasse-N
- 8. Terrasse-Al

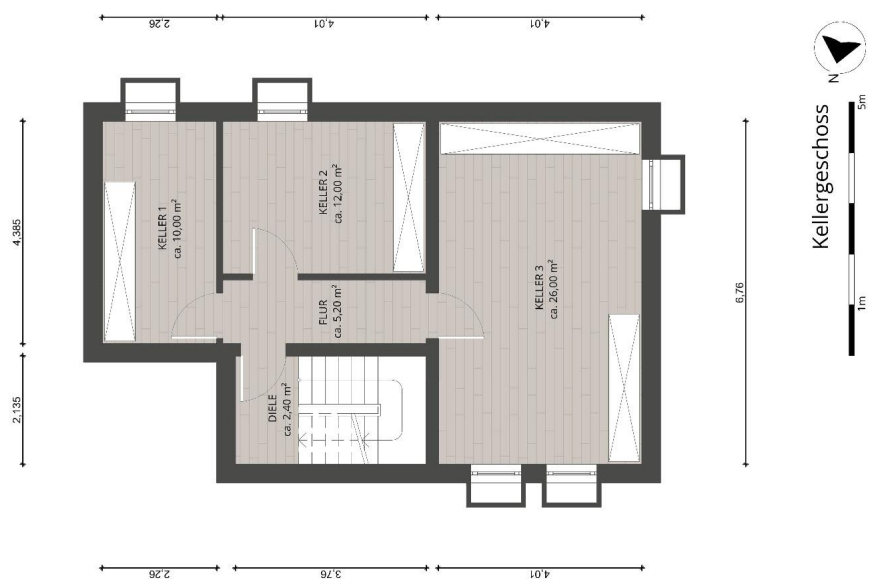
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

