Exposé

Einfamilienhaus in Neustadt am Rübenberge

''PROVISIONSFREI" Einfamilienhaus mit modernster Technik am Steinhuder Meer

Objekt-Nr. OM-281145

Einfamilienhaus

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:
Homann
Mobil: 0171 3217458

31535 Neustadt am Rübenberge
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	702,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	154,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	163,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer neuen Immobilie?

Sie sind Golfliebhaber oder möchten einfach in aller Seelenruhe die Natur entdecken und genießen?

Möchten Sie mit Ihrer Familie dort leben, wo andere Urlaub machen?

Dann sind Sie hier genau richtig!

Diese Immobilie ist ein absolutes Highlight und befindet sich im beliebten Freizeit,- und Urlaubsort Mardorf am Steinhuder Meer.

Das Einfamilienhaus wurde 2019 in einer ruhigen Feldrandlage von einem regionalen Bauunternehmen auf höchstem Niveau erbaut. Hier erwartet Sie modernste Technik gepaart mit einem pflegeleichten Garten. Durch die Kombination von einer Luft,- Wasserwärmepumpe, einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und einer 16,8 kWp Photovoltaik-Anlage, ist quasi ein leben zum „Nulltarif“ möglich!

Durch den großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie in einen L-förmig geschnittenen Flur. Von dort aus kommen Sie in das links gelegene Büro und auf der rechten Seite befinden sich Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum. Geradeaus gehend kommen Sie in den großen Wohn- und Esszimmerbereich inklusive offener Küche mit Kochinsel.

Im Obergeschoss finden Sie zwei identische Kinderzimmer mit einem grandiosen Blick ins freie, ein großes Schlafzimmer inklusive begehbarem Kleiderschrank und ein Badezimmer welches aus einer Badewanne, einem Doppelwaschbecken und einer „walk in“ Dusche besteht.

Vom Wohnzimmer ausgehend, kommen Sie durch mehrere Ausgänge hinaus auf die Süd bis West ausgerichtete Terrasse, die zum verweilen einlädt.

Im gesamten Haus wurde eine Fussbodenheizung verbaut und alle Rollläden sind elektrisch steuerbar. Zudem ist das Haus Video,- und Alarmgesichert. Der Garten wurde sehr pflegeleicht gestaltet, ist mit einem automatischen Bewässerungssystem, Gartensteckdosen und diversen Beleuchtungselementen ausgestattet. Die 9x6m große Garage mit elektrischen Rolltor wurde aus Lärchenholz gebaut, ist witterungsbeständig und pflege neutral.

Durch die Fugenversiegelung der gepflasterten Fläche kommt es zu keiner Unkrautbildung.

Hier können Sie sich ganz entspannt zurück lehnen, denn bei diesem Haus bleiben keine Wünsche offen.

Ausstattung

- moderner, massiver Baustil

- Luft,- Wasserwärmepumpe von Buderus

- 16,8 kWp Photovoltaikanlage auf Hausdach und Garage

- 9x6m Garage aus Lärche inkl. elektrischen Rolltor

- Alarmanlage

- Videoüberwachung

- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

- ausgezeichnetes Internet durch vorhandenen Glasfaseranschluss

- 3-fach Verglasung mit bodentiefen Fensterelementen

- Fussbodenheizung

- Vinylboden

- moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräten

- Wäscheschacht vom Badezimmer OG in den HWR EG

- Wasseranschluss im Wohnzimmer für

Wasseraufbereitungsanlage oder Aquarium

- gedämmerter und begehbarer Dachboden

- schattenspendendes, regendichtes Sonnensegel

- automatische Bewässerungsanlage für Garten und Beete

- hochwertiger, ganzjährig nutzbarer Whirlpool für 6 Personen (kann evtl. mit erworben werden!)

Fußboden:
Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

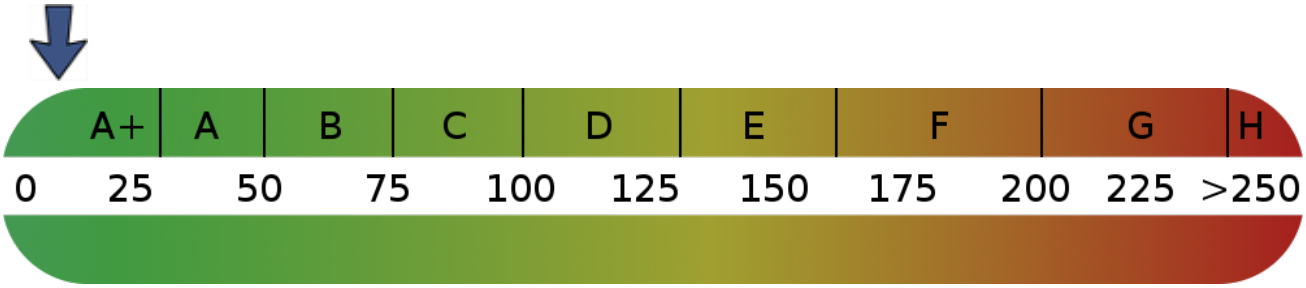
Mardorf ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und befindet sich am Nordufer des Steinhuder Meeres. Das Einfamilienhaus liegt in einer Spielstraße in unmittelbarer Nähe zum Golfplatz, in einem schönen und ruhigen Neubaugebiet. Für Familien mit Kindern ist ein anliegender Spielplatz vorhanden. Im Allgemeinen hat Mardorf sehr viel zu bieten. Sie finden hier einen kleinen Supermarkt, zwei Hofläden mit regionaler Ware, zwei Kindergärten, eine freie Schule, eine Minigolfanlage, einen Kletterpark, mehrere Fahrradverleiher, verschiedene Restaurants, eine Zahnarztpraxis und einen Grünguthof für Schnittgut. Somit sind fast alle Bedürfnisse des alltäglichen Lebens abgedeckt. Arztpraxen und eine Apotheke sind im Umkreis von 5km, im nächsten Ort, erreichbar. Falls Sie auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind bleiben auch hier keine Wünsche offen. Eine Buslinie fährt zum Bahnhof, ins ca 12km entfernte Neustadt am Rübenberge. Von dort aus können Sie mit dem Zug in 20 Minuten Hannover oder in 19 Minuten Nienburg (Weser) erreichen.

Mardorf ist der ideale Ort sowohl für Natur, - und Wasserliebhaber, aber auch für Wanderer und Radfahrer.

Infrastruktur:
Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	12,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

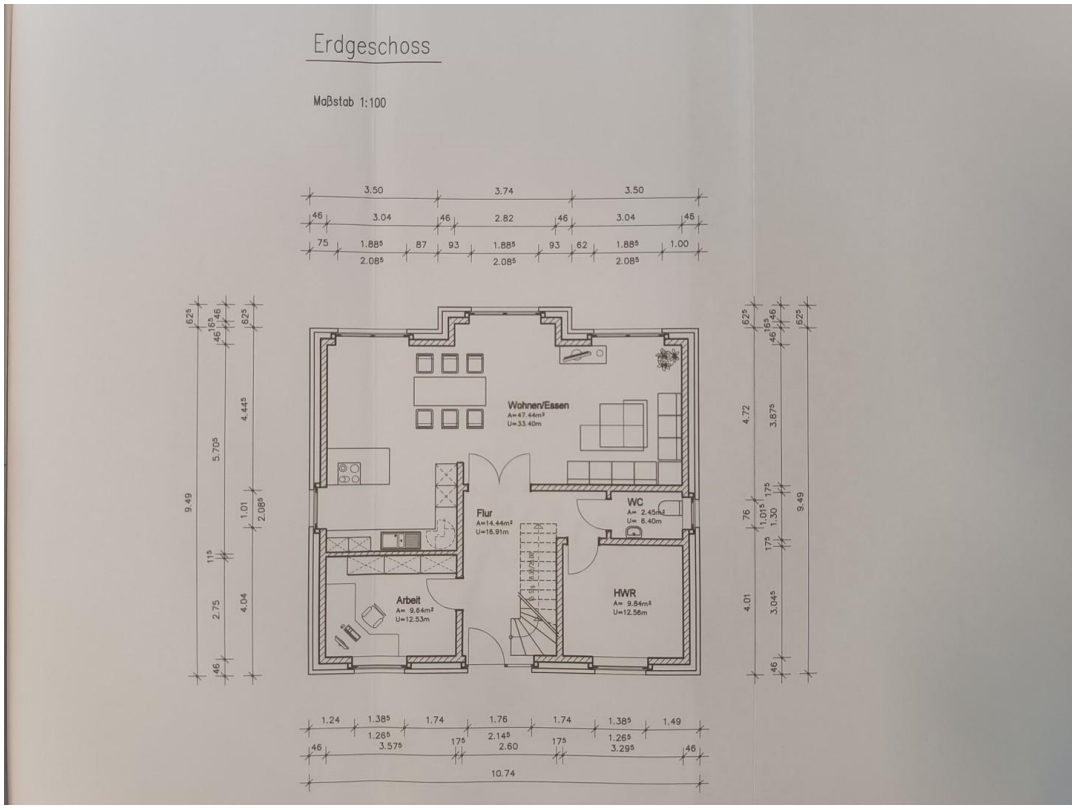
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

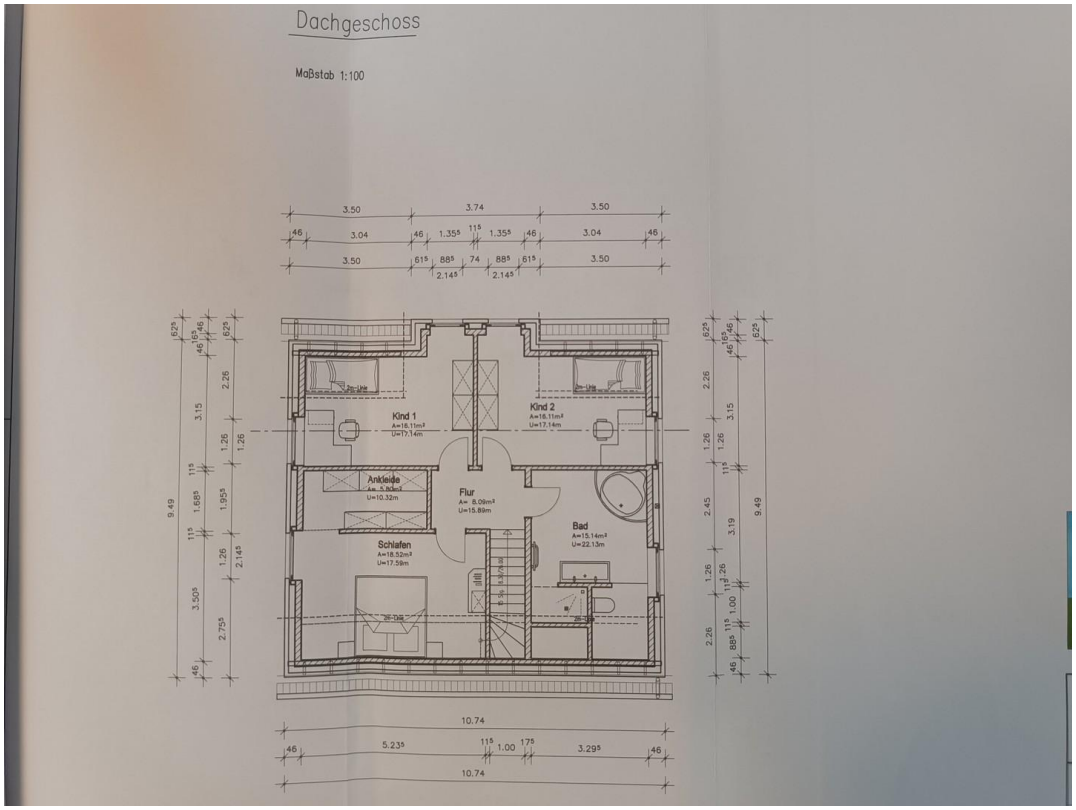
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG