

Exposé

Einfamilienhaus in Friedland

Neues Haus in traumhafter Lage KfW40+ OHNE MAKLER



Objekt-Nr. **OM-289299**

Einfamilienhaus

Verkauf: **529.000 €**

Ansprechpartner:
Hubertus Anhalt
Telefon: 0157 77594939

Gaußweg 18
37133 Friedland
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	500,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	146,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein 2022 erbautes neuwertiges Einfamilienhaus in einer Traumlage von Friedland.

Das Haus hat eine Gesamtwohnfläche von 146 m², eine sehr hochwertige Ausstattung und ist ein Effizienzhaus nach KfW 40+ (Aufgrund falscher Antragstellung aber nur als KfW40 ausgezeichnet). Die PV-Anlage mit 9,9 KWP und 7,7 KW Pufferspeicher hat in den letzten 2 Jahren für einen Autarkiegrad von über 70% gesorgt. Diese müsste für 6.000€ mit erworben werden. Energetisch gesehen bleiben keine Wünsche offen.

Der Eingangsbereich ist barrierearm, das Haus besitzt Glasfaseranschluss, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion im EG + OG (die Temperatur wurde bislang auch im Sommer konstant zwischen 23 und 24 Grad gehalten), 3-fach verglaste Fenster sowie eine Luftwärmepumpe.

In allen Wohnräumen sind LAN-Anschlüsse mit Glasfasergeschwindigkeit zum Arbeiten oder TV schauen verfügbar.

Die Fassade des Hauses ist bis zur Giebelhöhe in hellen Steinen verklindert, der Giebel ist weiß verputzt. Das Haus besitzt zudem an den Längsseiten einen Dachüberstand von

1,50m.

Beim Betreten des Hauses kommt man in einen großzügigen und hellen Flur. Insbesondere die Fliesen in Eichenoptik fallen hier ins Auge. Diese sind im gesamten EG und im Bad des OG verlegt.

Zentrum des Hauses ist der ca. 46 m² große Wohn- / Essbereich mit offener Küche und Tresen. Die helle Küche mit einem Neupreis von 13.000,00€ ist im Hauspreis enthalten

Der Wohn- / Essbereich ist lichtdurchflutet und mit Fenstern / Türen in 3 Himmelsrichtungen. Auch im Preis enthalten ist ein moderner Speckstein-Kaminofen für gemütliche Winterabende.

Von diesem Bereich hat man auch Zugang zur ca. 30 m² großen Südterrasse, die mit Steinplatten, passend zur Verklinderung, ausgelegt wurde. Eine elektrische Markenmarkise ist ebenfalls vorhanden und spendet Schatten.

Weiterhin genießt man einen super Ausblick in die Natur. Das Haus wird zudem von einer großen Insektentür der Marke Würth vor unerwünschten Eindringlingen geschützt.

Abgerundet wird das EG durch ein Gästezimmer und ein modernes Tageslichtbad mit bodenbündiger Dusche und Handtuchwärmer.

Im Haustechnikraum mit ca. 11 m² bietet sich genug Abstellplatz, zudem ist hier die gesamte Haustechnik installiert. Ein Waschmaschinenanschluss und genug Platz für Trockner und Gefrierschrank ist natürlich auch vorhanden.

Eine weiße geschwungene Massivholztreppe führt in das helle

OG. Dieses ist mit einem sehr guten Designfußboden, ebenfalls in Holzoptik, ausgelegt.

Das vollständig geflüßte Tageslichtbad verfügt über eine extra große Dusche, eine Badewanne und Handtuchwärmer.

Der größte Raum des OG, das helle Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide hat mehr als 25 m² Stellfläche. Hier bekommt man alle Klamotten unter. Die passende Möblierung des Ankleidezimmers könnte auch direkt mit übernommen werden.

Zwei weitere Kinderzimmer mit ca. 15 m², sowie ein kleines Büro runden das großzügige Platzangebot ab.

Weiteren Stauraum gibt es im Spitzboden.

Es sind zudem noch ein Doppelcarport, ein großes Metallgardenhaus der Firma Biohort (inkl. 230 V-Anschluss) und eine Wallbox mit Überschussladefunktion vorhanden.

Alle Außenarbeiten wurden von einem lokalen Unternehmen professionell durchgeführt.

Ausstattung

Wohnfläche: 146 m²

2 Stellplätze im Carport

Verfügbar nach Vereinbarung

Neuwertiger Zustand mit gehobener Ausstattung

Grundstücksfläche 500 m²

PROVISIONSFREI!

Terrasse 30m²

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Friedland ist eine Gemeinde im Landkreis Göttingen im südlichsten Teil Niedersachsens nahe dem Drei-Länder-Eck mit Hessen und Thüringen.

Die Infrastruktur ist mit zwei Kindergärten und einer Grundschule super für Familien geeignet. Ein weiterführende Schule ist im 3 Km entfernten Groß-Schneen vorhanden.

Friedland bietet ebenfalls eine Vielzahl an sportlichen Betätigungsfeldern und mehreren Vereinen.

Es befindet sich zudem zwei Praxen für Physiotherapie, ein Landarzt, ein Supermarkt und eine Sparkasse in fußläufiger Reichweite

Die A38 und A7 sind schnell erreicht, Göttingen ist ca. 15 Km entfernt, Kassel 45 Km

Eine Anbindung an den öffentlichen Schienenverkehr besteht mit dem Bahnhof Friedland (Han).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



