

Exposé

Bungalow in Zernien

Barrierefreier Bungalow in gepflegter Gartenanlage



Objekt-Nr. OM-294485

Bungalow

Verkauf: **266.000 €**

29499 Zernien
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	894,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,84 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	44,90 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich biete privat diesen gepflegten Bungalow, mit hellen, freundlich geschnittenen Räumen an. Er ist umgeben von einem parkähnlichen Garten in zentraler, aber ruhiger Lage von Zernien.

Der Grund ist Eigentum.

Bungalow und Garten sind komplett barrierefrei angelegt.

Hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen!

In Sanierungen wurde laufend investiert. Erst Mitte 2025 wurde das Dach mit besten Dämmwerten für deutlich reduzierte Heizkosten komplett saniert (Wert 81.000,-€) und einige Räume frisch gestrichen. Der iSFP steht aus 2024 bereit.

Wohnräume und Nutzflächen:

* Die helle, zentral liegende Diele (16,27 m²) wird aktuell als gemütlicher Ess- und Kommunikationsbereich genutzt. - Die Diele bietet Zugang zu allen weiteren Räumen.

* Das große Wohnzimmer (24,9 m²) ist hell dank großer Fensterfront und Terrassentür, samt elektrischer Außenmarkise.

*Das Schlafzimmer (17,15 m²) bietet Blick in den Garten und ist dank Vordach geschützt gegen übermäßige Sonneneinstrahlung.

* Das Büro-/Gäste-/Kinderzimmer (9,36 m²) ist bisher per ISDN angeschlossen. Jedoch steht bereits am Grundstück VDSL-Glasfasernetz für schnelles Internet bereit und kann jederzeit angeschlossen werden (Homeoffice...).

* Das Tageslicht-Bad (6,33 m²) ist mit einer bodenebenen, gefliesten Dusche barrierefrei und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Keramik von "Villeroy & Boch" mit WC, Bidet, Waschbecken mit Unterschrank, einer schlanken Spiegel-Regal-Kombination und mit Handtuch-Heizung bieten ein elegantes, wohnliches und helles Bad mit Urlaubsflair.

* Die Speisekammer (2,09 m²) bietet Lagerfläche für den langfristigen Bedarf an Lebensmitteln.

* Der Garderobenraum (1 m²) bietet Platz für Jacken und Schuhe.

* Die Küche (12,24 m²) ist hochwertig ausgestattet mit einer "SieMatic"- Einbauküche mit dunkler Marmor-Naturstein-Arbeitsplatte, Miele-Ceranfeldherd und -Geschirrspüler und Liebherr Gefrier-Kühlschrank-Kombination (alles gepflegt). Auf Absprache kann die Einbauküche mit Geräten übernommen werden.

Sonnenterrasse (26 m²) und Garten sind direkt von der Küche aus begehbar. Schatten bietet ein großer Sonnenschirm, der bei Bedarf in eine fest eingelassene, bodenebene Halterung eingesetzt werden kann.

Für Ihre Parties und Sommergäste steht ein schönes, gut ausgestattetes Holz-Gartenhaus (15,51 m²) bereit, das über die Terrasse und einen kleinen Weg zu erreichen ist und auch Ihre Gartenmöbel aufnimmt. -

Ein Geräteschuppen (2,7 m²) steht nordseitig neben dem Haus für die Gartengeräte bereit.

Zwei weitere Räume sind in den Bungalow integriert und bisher von außen begehbar:

1) Die Garage (20,6 m², beheizbar, Ausbaureserve) mit Stellplatz für 1 PKW und Platz für Werkbank und Stauraum. Das leicht isolierte Garagen-Rolltor ist elektrisch betrieben und auch per Funk steuerbar.

Weitere 1 - 2 PKW - Stellplätze sind in der Grundstückseinfahrt nutzbar.

Sie wünschen weitere Zimmer und eine größere Wohnfläche?

Als Ausbaureserve mit 20,6 m² steht die angegliederte, beheizbare Garage zur Verfügung, die sich mit überschaubarem Aufwand in den Wohnbereich integrieren lässt (auf insgesamt 116,46 m² und 4 bis 5 Zimmer). - Für einen zusätzlichen Carport bietet das Grundstück bei Bedarf genügend Platz.

2) Der Heizungs- und Wirtschaftsraum (6 m²), inkl. Gastherme. Der HZg.raum wurde zur möglichen Anbindung von PV- und Solarthermie über ein Schwanenhals-Leerrohr vom Dach vorbereitet.

Ausstattung

In Sanierung und Aufwertung wurde laufend investiert und wertige, solide Ausführungen gewählt:

- Gebäude, Nebenräume und Garten durchweg barrierefrei erreichbar.
- erneuertes Dach in 2025 mit Dämmwert nach BEG für reduzierte Heizkosten. Energieverbrauch deutlich reduziert gegenüber Energieausweis aus 2023.
- > Dach vorbereitet für späteren Ausbau mit Photovoltaik/PV und Solarthermie. Optimal geeignet, da unverschattet.
- Fenster erneuert und teils ergänzt mit elektrisch bedienbaren Markisen bzw. Rollläden.
- Hochwertige, gepflegte Einbauküche mit Natursteinarbeitsplatte und Marken-Elektroeinbaugeräte (SieMatic, Miele, Liebherr).
- barrierefreies Bad mit Fußbodenheizung und Handtuch-HZg: bodenebene Dusche, hochwertige Fliesen, Villeroy&Boch: WC, Bidet, Waschbecken mit Unterschrank, Spiegelregal
- Garage angeschlossen an zentrales Heizsystem (Wfl-Ausbaureserve). Garagenrolltor elektrisch und per Funk bedienbar.
- Gaszentralheizung. Elektrische WW-Bereitung.
- VDSL/Glasfaser-Anschluss liegt am Grundstück bereit.
- Terrasse und Wege mit robusten Gehwegplatten.
- Großer Sonnenschirm, bodenebener, fest eingelassener Fuß
- Gut ausgestattetes Sommer-Gartenhaus
- gepflegte, schöne Gartenanlage. Geräteschuppen.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

*** Energieverbrauch stark gesunken durch Dachsanierung in 2025 (Wert 81.000,-€) mit hohem BEG-Dämmstandard.

Energieverbrauch ist dadurch gesunken unter dem des Energieausweises aus 2023. ***

Gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) teilen sich die Flächen wie folgt auf:

* Wohnfläche: 95,8 m²

* Nutzfläche: 44,9 m²

weitere Wohn- bzw. Grundflächen nach DIN277

* Terrasse mit Sonnenschirm: 26,0 m²

* überdachter Eingangsbereich 9,0 m², überdachter Rundweg um den Bungalow 21,3 m²

Lust auf mehr?

Sprechen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

Lage

Zernien liegt im Naturpark Elbböhen-Wendland, 50 km südöstlich von Lüneburg, zwischen Bad Bevensen, Hitzacker/ Dannenberg und Lüchow.

Öffentliche Verkehrsmittel/ Bus, sowie eine gemeindeeigene, gut organisierte Mitfahrgelegenheit, gute Verkehrsanbindung über Bundes- und Kreisstraßen liegen vor. Die Reaktivierung der vorhandenen Bahn-Strecke wird geprüft.

Die wunderschöne Gegend bietet Ihnen tolle Ausflugsziele im Umfeld und zahlreiche sportliche und kulturelle Angebote.

Im Ort stehen fußläufig alle Dinge des täglichen Bedarfs bereit wie ein gut sortierter Supermarkt mit Poststation (für Mitglieder sogar mit 24h- Öffnung an 365 Tagen), Biobäckerei, Hotel mit sehr gutem Restaurant, Café, Kiosk, Zahnarzt, Arztpraxis z.Zt. in Planung, Friseur, Handwerksbetriebe, Grundschule, Kindergarten und ein modernes Senioren- und Pflegeheim mit Tagespflege.

Zwei Krankenhäuser sind in 15 bzw. 30 Min. erreichbar.

Aktiv-Angebote vor Ort sind unter anderem: Fußballverein, beheiztes Freibad, Tennisplatz, Golfplatz, Reitmöglichkeiten, Draisinen-Bahn, Kreativwerkstatt und dem jährlichen Highlight, der Kulturellen Landpartie uvm.!

wendland-elbe.de/de/kategorie/veranstaltungen/

kulturelle-landpartie.de/

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	148,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Bungalow - Südseite

Exposé - Galerie



Diele mit Essplatz



Küche - Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Blick in Diele



Küche - Kühlschrankkombi

Exposé - Galerie



Diele, Blick in Wohn-+Schlafzi



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Arbeits-/Gäste-Zi.



Bad - bodengleiche Dusche

Exposé - Galerie



Dusche, bodengleich_Fußbod.hzgz



Bad - Bidet, Fußbodenhzgz.



Bungalow - Süd- und Ostseite

Exposé - Galerie



Bungalow - Nord, barrierefrei



Bungalow - Süd, Garage



Gartenhaus, mittlerer Garten

Exposé - Galerie



Gartenhaus, Eingang+Terrasse

Exposé - Galerie



Weg zum Gartenhaus



mittlere Gartenanlage

Exposé - Galerie

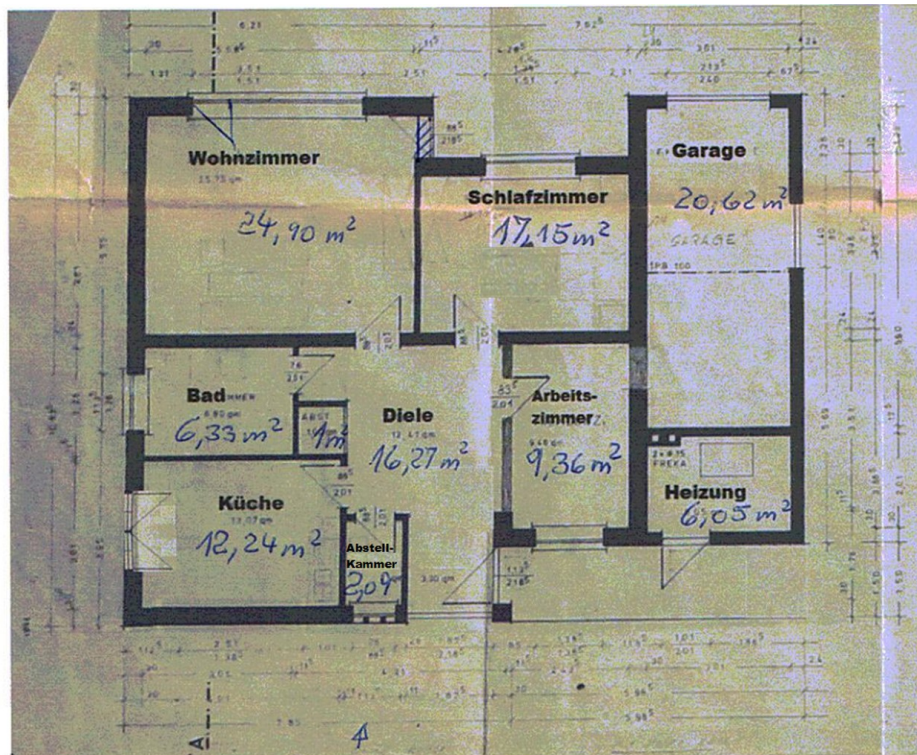


Gartenhaus, Hauptraum



Gartenhaus und Terrasse

Exposé - Grundrisse



WC → Abstellraum