

# Exposé

## Einfamilienhaus in Stelle Niedrigenergiehaus mit Garten



Objekt-Nr. OM-320270

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.850 € + NK**

Rießelweg 2a  
21435 Stelle  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	5.850 €
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	140 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	90 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde in Niedrigenergiebauweise im 2023 erreicht. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Heizung und Warmwasser werden über eine kostensparende Luftwärmepumpe betrieben. Durch die grundstückseigene Kleinkläranlage entfallen die örtlichen Abwassergebühren.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, ein weiterer kann ermöglicht werden. Auf der Südseite des Hauses ist Platz für eine großzügige Terrasse, sowie einen Garten in geschützter Lage, der nach eigenen Wünschen gestaltet werden kann.

In dem Haus befindet sich zudem eine Einliegerwohnung, die der Vermieter zu eigenen Zwecken nutzt.

## Ausstattung

Raumaufteilung:

Über einen überdachten Hauseingang gelangen Sie in die großzügig geschnittene Wohnung mit ihren insgesamt 130 m<sup>2</sup>. Hier erwarten Sie ebenerdig der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich, das Gäste-WC sowie der Hauswirtschaftsraum. Das Obergeschoss erreichen Sie über eine geschwungene offene Echtholztreppe. Dort finden Sie einen weiteren offenen Wohnbereich sowie drei Schlafzimmer. Darüber hinaus befindet sich das moderne, große Vollbad im Obergeschoss. Vom offenen Wohnbereich gelangen Sie über eine Ausziehtreppe auf den Dachboden, der nach weiterem Ausbau als zusätzlicher Stauraum oder Spielboden (keine Stehhöhe für Erwachsene) dient.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Das Haus liegt in einem ruhigen, kinderfreundlichen Wohngebiet im Ort Stelle Ashausen. Die Gemeinde Stelle befindet sich südöstlich von Hamburg und ist ein echter Wohlfühlort mit einer sehr hohen Lebensqualität. Der Ort ist aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur mit diversen Fachgeschäften, Discountern, Ärzten, Apotheken und Kindergärten sowie verschiedene Schulen direkt im Ort oder in den Nachbarorten ausgestattet. Dank der verkehrsgünstigen Lage erreichen Sie Hamburg oder die Hansestadt Lüneburg innerhalb von 30 Minuten bequem mit dem Auto oder mit der Bahn im HVV-Tarif.

Das Naherholungsgebiet Buchwedel befindet sich in fußläufiger Nähe. Ein Tennisclub, diverse Reitställe, ein Freibad, ein Sportverein mit vielfältigem Angebot sind ebenfalls vorhanden und zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die örtliche evangelische Pfarrgemeinde St. Andreas bietet ein vielfältiges, modernes Angebot.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

