

Exposé

Einfamilienhaus in Drochtersen

Charmantes freistehendes Einfamilienhaus nahe Elbstrand mit Doppelgarage - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-345918

Einfamilienhaus

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:
Laurine Haenschel

21706 Drochtersen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	786,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	149,00 m²	Stellplätze	3
Nutzfläche	33,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ruhig wohnen, großzügig leben – Einfamilienhaus mit Garten und Sauna

Dieses Einfamilienhaus bietet viel Platz, eine offene Wohnstruktur und ein großes Grundstück – ideal für Familien, die aus der Stadt ins ruhigere Umfeld wechseln möchten.

Das zweigeschossige Einfamilienhaus verfügt über ca. 149 m² Wohnfläche, ergänzt durch rund 33 m² Nutzfläche, und steht auf einem ca. 786 m² großen Grundstück. Die offene Gestaltung mit Galerie sorgt für helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche.

Die westlich ausgerichtete Terrasse bietet einen freien Blick in den großen Garten mit Grillecke und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine nahezu fertiggestellte Außensauna ist bereits vorhanden, der Einbau des Heizofens steht noch aus.

Die Gasheizung wurde 2017 vollständig erneuert und entspricht heutigen Standards. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Doppelgarage mit Schraubergrube, die neben Stellplätzen auch Raum für Hobby oder Werkstatt bietet.

Ein solides Zuhause mit viel Platz und Ruhe – passend für Familien, die Wert auf Freiraum, Funktionalität und eine entspannte Wohnlage legen.

Ausstattung

Die Immobilie bietet eine solide Basis, erfordert im Innenbereich jedoch teilweise Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten. Insbesondere Küche, Wohn- und Sanitärbereiche bieten Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen. Teilweise sind noch Holzfenster verbaut, deren Erneuerung langfristig sinnvoll ist. Die genannten Modernisierungsbedarfe wurden bereits bei der Festlegung des Verkaufspreises berücksichtigt. Die Zufahrt zum Grundstück ist durch ein dinglich gesichertes Überwegerecht geregelt und wird seit Jahren reibungslos und uneingeschränkt genutzt.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche

Lage

Das EFH liegt in einer ruhigen Nachbarschaft in der Gemeinde Drochtersen (Ortsteil Dornbusch) in Elbstrandnähe und ist ideal für Familien oder Paare. Kita und Grundschule sind fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem diverse Freizeitangebote bei Turn-, Sport- und Reitvereinen.

In ca. 4 km Entfernung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine weiterführende Schule. Im Ortsteil selbst gibt es eine große Bäckerei mit Café.

Im Sommer kann man den Elbstrand (Halbinsel Krautsand) in wenigen Fahrminuten erreichen. Mit der Elbefähre ab Wischafen lässt sich die andere Seite der Elbe (Schleswig Holstein) auch mit dem Auto gut erreichen und ist ein schönes Ausflugsziel. Der Luftkurort Wingst ist außerdem nicht weit entfernt und bietet insbesondere für Kinder schöne Ausflugsziele wie verschiedene Tier- und Freizeitparks.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Vorderseite Haus

Exposé - Galerie



Seite Haupteingang



Zugang zum Haupteingang

Exposé - Galerie



Ausblick in den Garten



Lounge Ecke

Exposé - Galerie



Sonnenterrasse

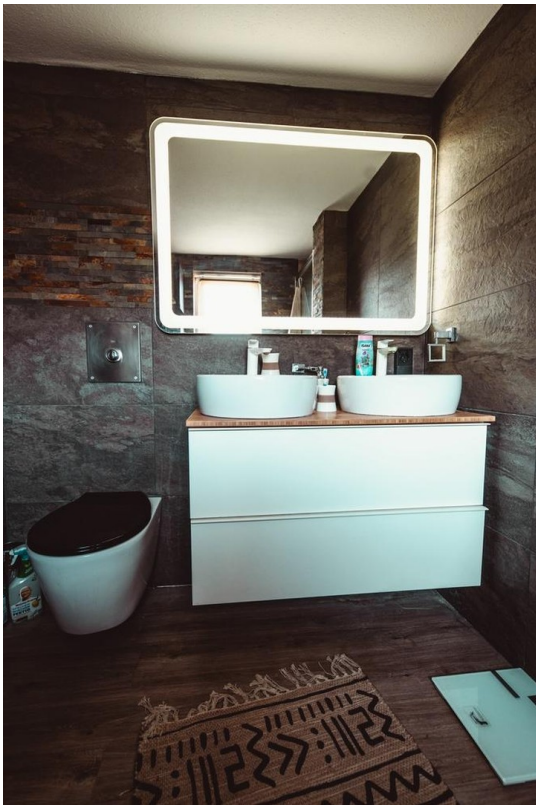


Flur / Haupteingang

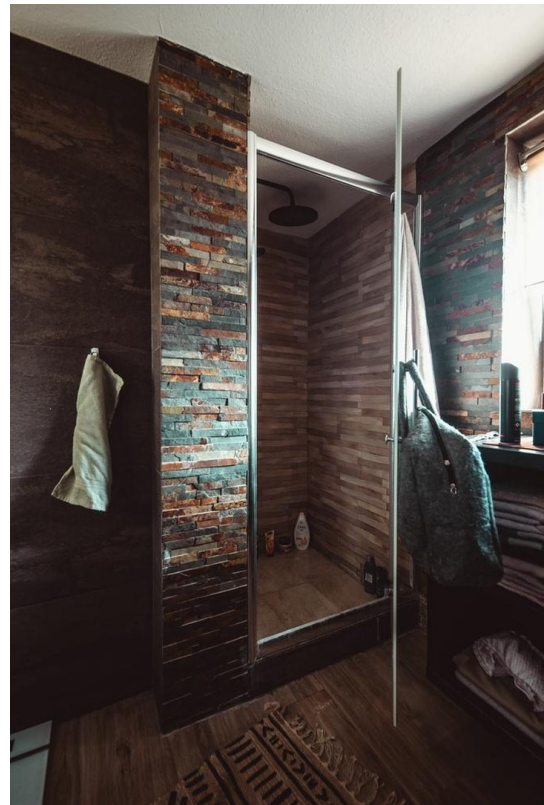
Exposé - Galerie



Flur / Haupteingang



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur mit Blick zum HWS Raum

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Blick ins Esszimmer

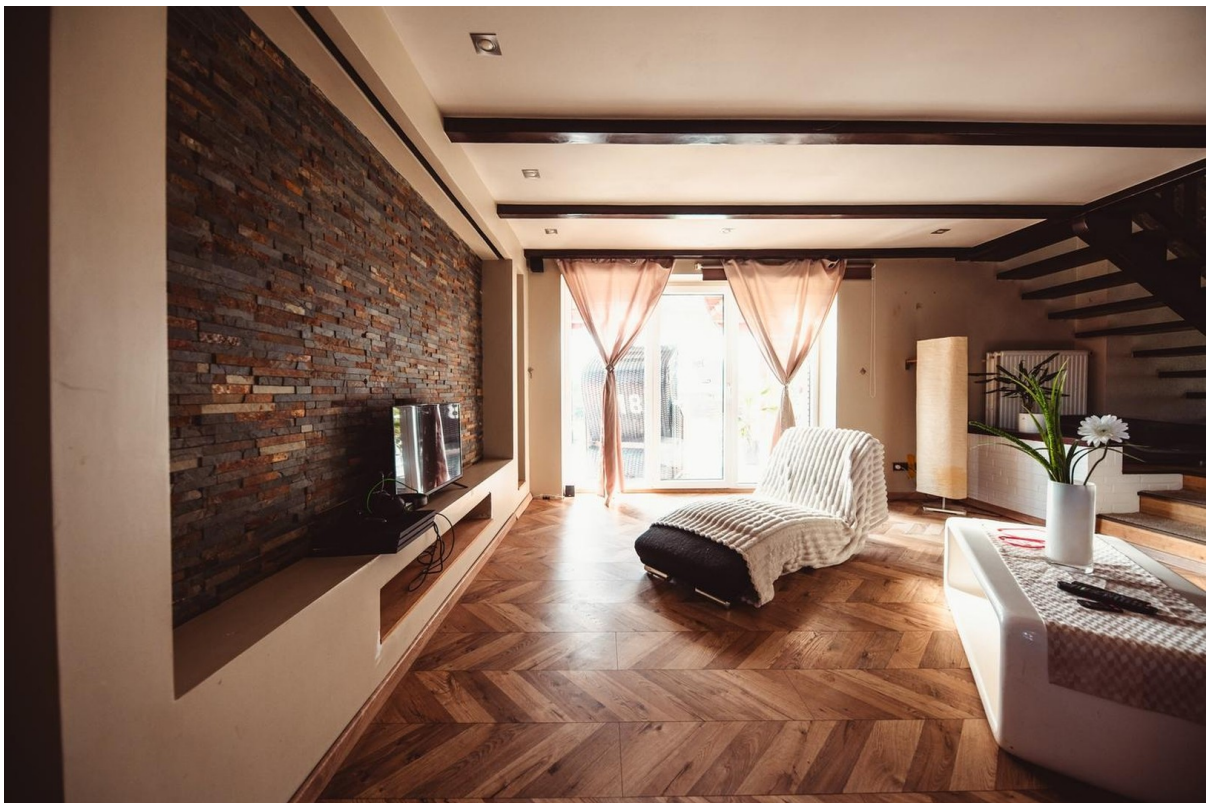


WZ mit Blick ins Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 1 - EG



Zimmer 1 - EG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 - EG

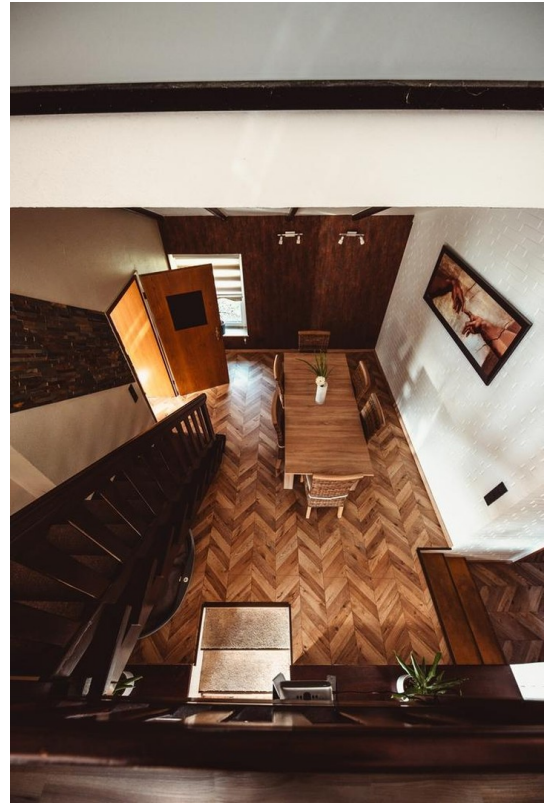


Esszimmer

Exposé - Galerie



EZ mit Blick hoch zur Galerie



Blick runter von Galerie



Blick von Galerie runter

Exposé - Galerie



Galerie



Zimmer 4 - OG

Exposé - Galerie



Zimmer 5 - OG



Zimmer 5 - OG

Exposé - Galerie



Elbstrand Krautsand