

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Fredenbeck

### Schöne Doppelhaushälfte Niedrigenergie in Fredenbeck



Objekt-Nr. OM-369968

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **345.000 €**

21717 Fredenbeck  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2001	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	350,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	104,57 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	142,80 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Energieeffiziente Doppelhaushälfte in bevorzugter Wohnlage mit toller Infrastruktur

Provisionsfrei von Privat

- Wohnfläche: 105m<sup>2</sup>, Nutzfläche: 142,8 m<sup>2</sup>, Grundstück: 350m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer + Vollbad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Küche, Abstellkammer, Flur, Terrasse, ausgebauter Spitzboden
- Bodenmaterial: Terracotta-Fliesen, Laminat
- Glasfaseranschluss, TV über Satellitenschüssel
- Wohnküche mit Herd, Ofen, Dunstabzugshaube und Spülmaschine
- Energieeffizienzklasse B bei 62,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieträger: Erdgas

Die Doppelhaushälfte bietet ein sehr ausgeglichenes Raumklima. Im Sommer wird es nicht zu heiß, während die nach Süden ausgerichtete Terrasse herrlich zum Verweilen unter dem Sonnenschirm einlädt und zugleich Privatsphäre bietet. Im Winter bleibt es aufgrund der hervorragenden Wärmedämmung sowie Fußbodenheizung im Badezimmer behaglich. Ein lichtdurchflutetes und großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit anliegender Terrasse bietet Ihnen verschiedenste Einrichtungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend als Zentrum des Familienlebens. Auch die 3 Zimmer im 1. OG sind sehr gut geschnitten und hell Richtung Westen und Süden mit Blick ins Grüne ausgerichtet.

Ergänzt wird die Wohnfläche durch einen attraktiven, kostspielig ausgebauten Spitzboden im 2. OG mit 15,4m<sup>2</sup> (Grundfläche: 27,3m<sup>2</sup>), der mit Laminat, Flachheizkörper und zwei großen Dreiecksfenstern mit maßgeschneiderten Jalousien zur Westseite ausgestattet ist. Er ist mit einem Geländer aus Kiefer abgesichert und über eine Raumspartreppe zugänglich.

Wohnfläche Erdgeschoss

- Wohn- und Esszimmer: 25,54m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1,15m<sup>2</sup>
- Flur: 10,19m<sup>2</sup>
- HWR: 6,14m<sup>2</sup>
- Küche: 9,22m<sup>2</sup>
- WC: 1,66m<sup>2</sup>
- Terrasse: 10,5 m<sup>2</sup> mit Außensteckdose, [+Werkzeugschuppen 2,57m<sup>2</sup>]

Wohnfläche 1. Obergeschoss

- Bad: 7,07m<sup>2</sup>
- Arbeitszimmer: 13,02m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 11,32m<sup>2</sup>
- Flur: 3,14m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: 13,49m<sup>2</sup>

## Ausstattung

Wärmedämmung und Energie (Ausweis vom 24.11.2024)

- Energieeffizienzklasse B bei 62,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Primärbedarf 68,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klimafaktor 1,19
- Warmwasser Zirkulationspumpe Vortex BWZ 150 R 1/2 mit Zeitschaltuhr, 12mm isolierte Zirkulationsleitung
- Fußbodenheizung im Badezimmer; CU-Rohr 14mm mit 2cm Trittschalldämmung
- Alle Fenster (Ausnahme: Dachstudio 2. OG) verfügen über robuste Außenrollläden (Systsm Prix), die zusätzlichen Kälte- und Hitzeschutz bieten
- Heizungsanlage (2002): Junkers ZSBR 3-16 A23, Nennleistung: 15,9kW. 120l Speicher-Brauchwassererwärmer, Rohrleitungen aus Kupferrohr mit Armaflex Dämmung.

Eine Wartung der Gastherme mit Erneuerung des Ausdehnungsgefäßes wurde 10/2025 durchgeführt.

- Fenster: U-Wert=1,1 W/m<sup>2</sup>K (2-Fachverglasung), weiße Kunststoffrahmen
- Zweischaliges Außenmauerwerk (d=41cm): 17,5cm Gasbeton; 8cm Dämmung; 4cm Luftsicht; 11,5cm Verblendmauerwerk
- Erdgeschoßdecke aus Stahlbeton, unterseitig Gipsputz
- Wohnungstrennwände: 2x17,5cm Kalksand-Vollsteine incl. Trennwanddämmung; Schwimmender Estrich gem. Wärmeschutzverordnung, Höhe ~2,5m
- Decken & Dachschrägen mit Klemmfilz isoliert, mit Gipskartonbauplatten auf Sparschalung verkleidet, Spitzboden mit Rauhspunddielen beplankt

**Fußboden:**  
Laminat

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

## Sonstiges

Besichtigungen sind bei seriösem Kaufinteresse freitags bis sonntags möglich.

Alle Angaben sind ohne Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität, Forderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Zuschrift!

## Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage in sehr guter Nachbarschaft und bietet sowohl unmittelbare Waldnähe, als auch eine sehr gute Anbindung an die Infrastruktur:

In 1-2 Gehminuten erreichen Sie eine Bushaltestelle (Linie 2365), in 5 Minuten sind Sie am Fredenbecker Bahnhof, was mit dem EVB-Fahrplanwechsel ab 2027 eine zusätzliche Anbindung nach Stade und Bremervörde mit dem RB34 bedeutet: Sie werden die Stader Innenstadt und Bremervörde in kürzester Zeit mit der Bahn erreichen und müssen nur wenige Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause aus einplanen.

Die ausgezeichnete Infrastruktur wird ergänzt durch fußläufige Erreichbarkeit zahlreicher Einrichtungen des täglichen Lebens:

Edeka, Rewe, Aldi, medizinische Versorgung (Allgemeine & innere Medizin, Zahnmedizin, Logopädie), Geestlandschule, Kitas, Sparkasse+Volksbank, Rossmann, Friseur, Getränkemarkt, Eisdièle/Fredenbäcker, Milchtankstelle, Bäckereien, Fitnessstudio, kleines Restaurant, Rathaus

Verbindungen

Bahnhof Fredenbeck (RB34 Stade-Bremervörde): ~5 Gehminuten

Buslinie 2365 (Harsefeld-Stade): 1-2 Gehminuten von Haustür

Bahnhof Dollern (S5 Stade-Hamburg): 13km, ~18 Minuten Auto

Bahnhof Bargstedt (RB33 Buxtehude-Bremervörde): 7,7km, ~30min Fahrrad, 8min Auto

Elbe-Kliniken-Stade: 11,6km, 15min Auto, 40min Fahrrad

Stader Altstadt: 14km, ~20min Auto

Hamburg-Mitte: 55km, 60-70min Auto (S5 Dollern-Hamburg HBF: 55min alle 20min)

Geestland Apotheke: 470m, 5 Gehminuten

Geestlandschule: 1km, ~14 Gehminuten

Rüstjer Forst Waldgebiet: 8km, 28min Fahrrad, 12min Auto

Badesee Fredenbeck: 3km, 10min Fahrrad, 4min Auto

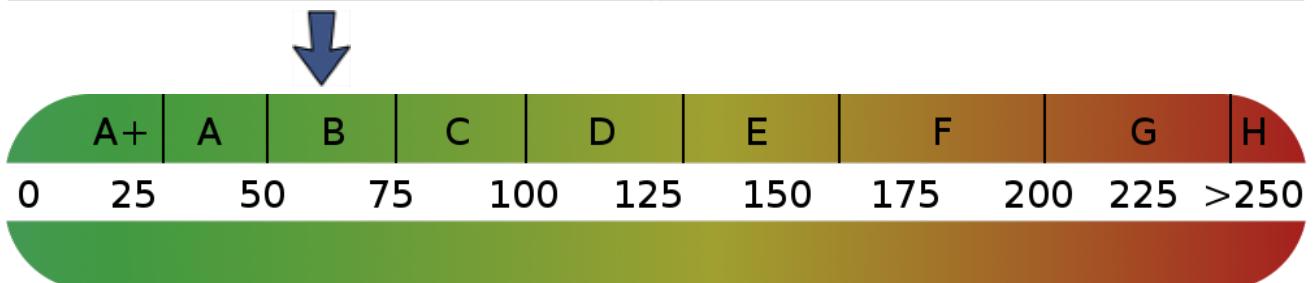
Deinster Mühle, Golfplatz: 2km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

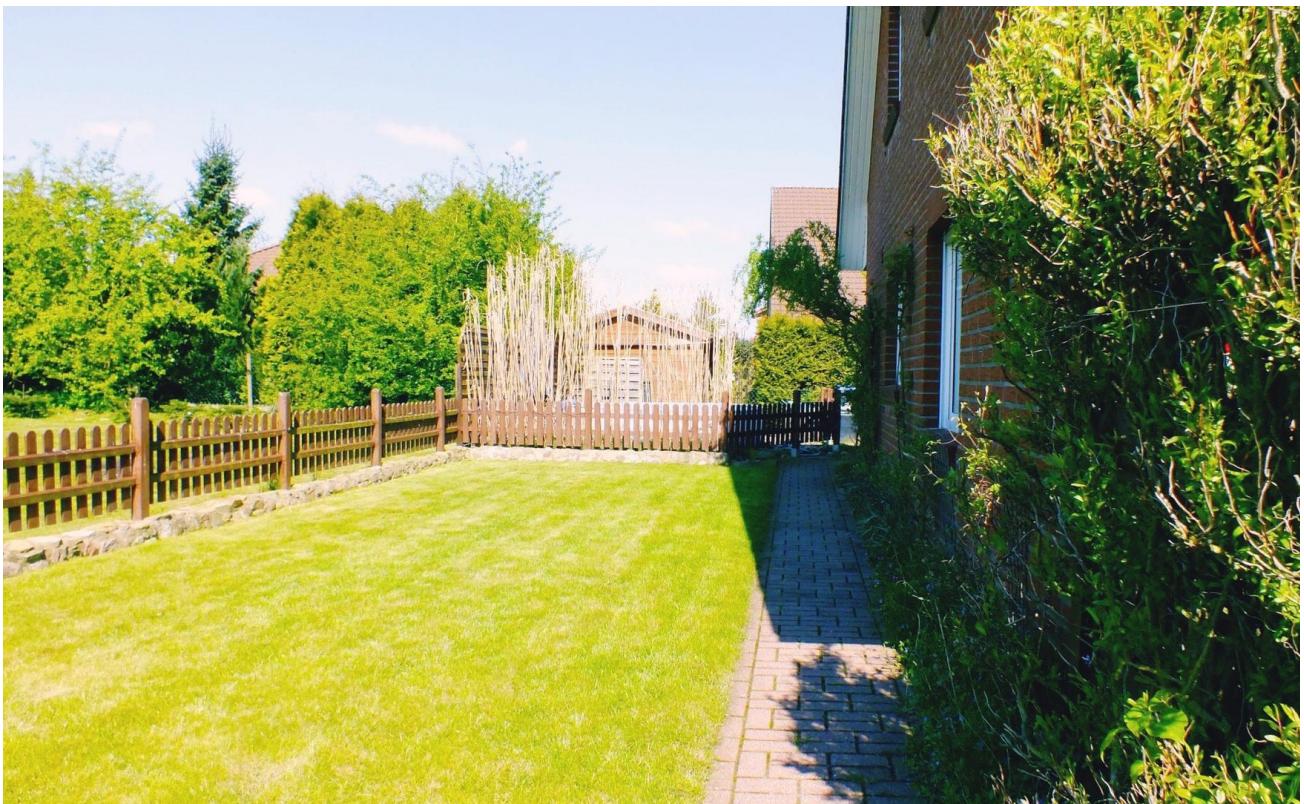


## Exposé - Galerie

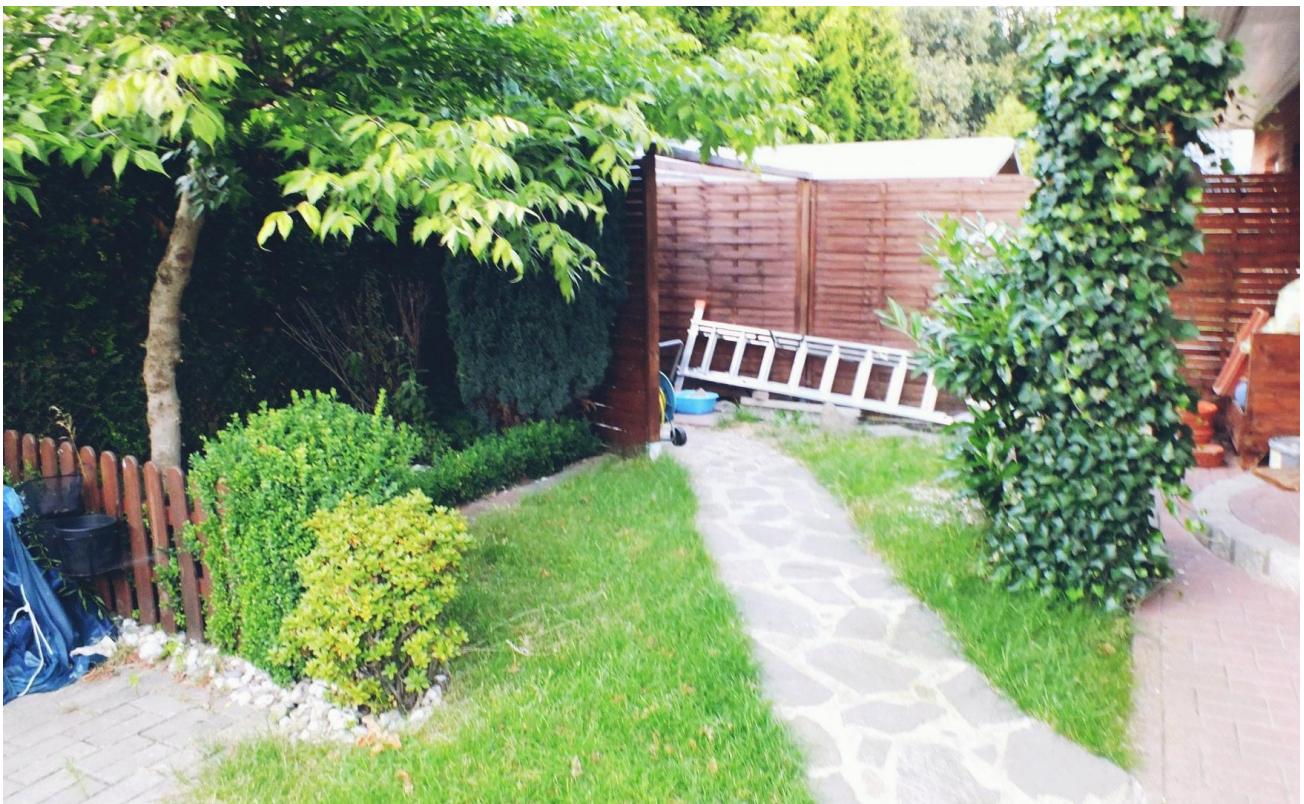


Hausansicht Westseite

# Exposé - Galerie



Gartenfläche Westseite

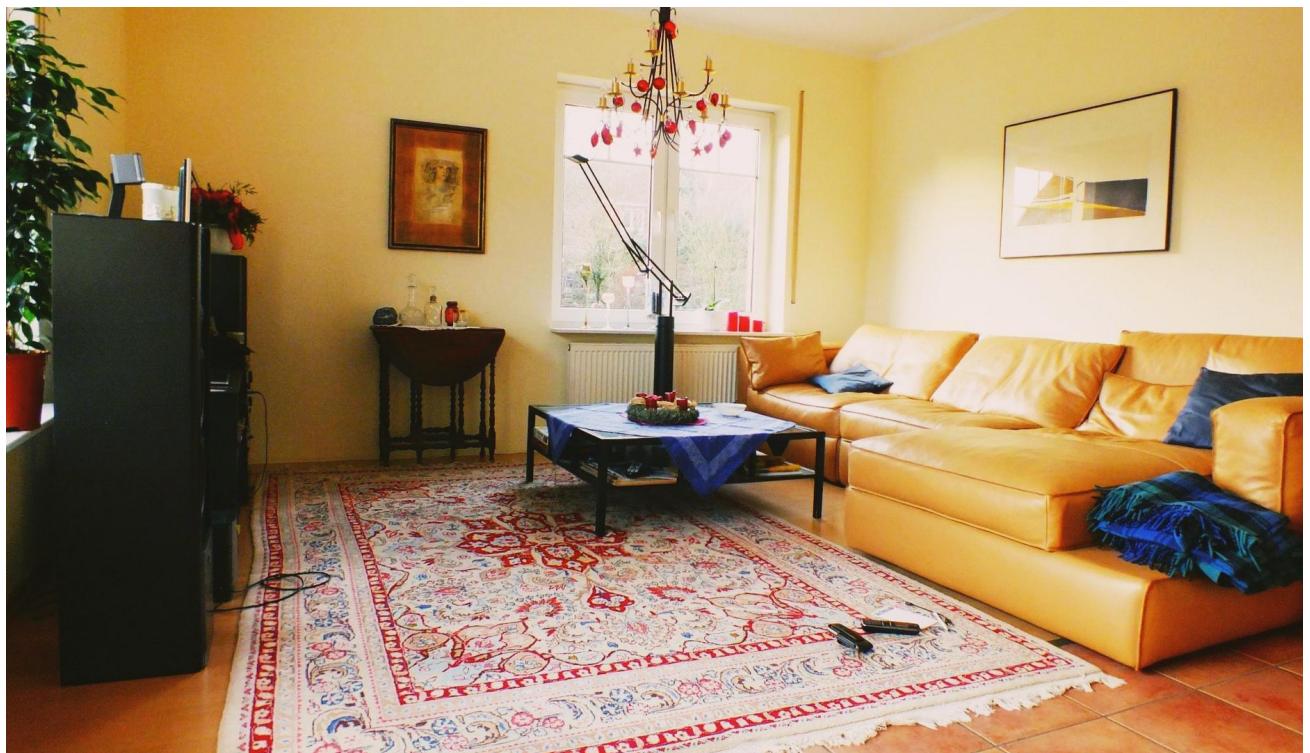


Grundstück am Hauseingang

# Exposé - Galerie



Terrasse zur Südseite

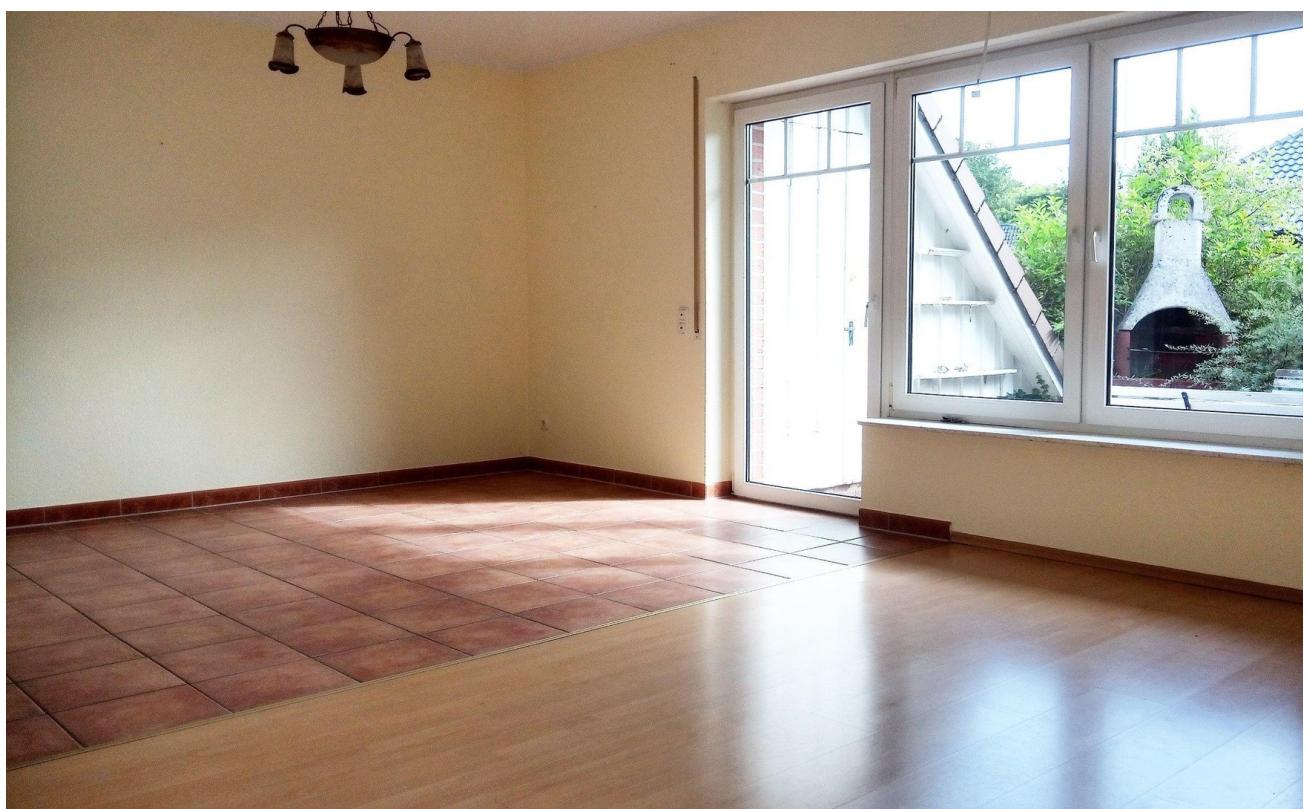


Wohnzimmer eingerichtet

# Exposé - Galerie



Essbereich im Wohnzimmer



Wohnzimmer (Südseite)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Westseite)



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Küche (Westseite)



Küche (Westseite)

# Exposé - Galerie



1.OG, Zimmer 1 (eingerichtet)



1. OG Zimmer 1 (West)

# Exposé - Galerie



1. OG, Zimmer 2 (West)



1. OG, Zimmer 3 (Süd)

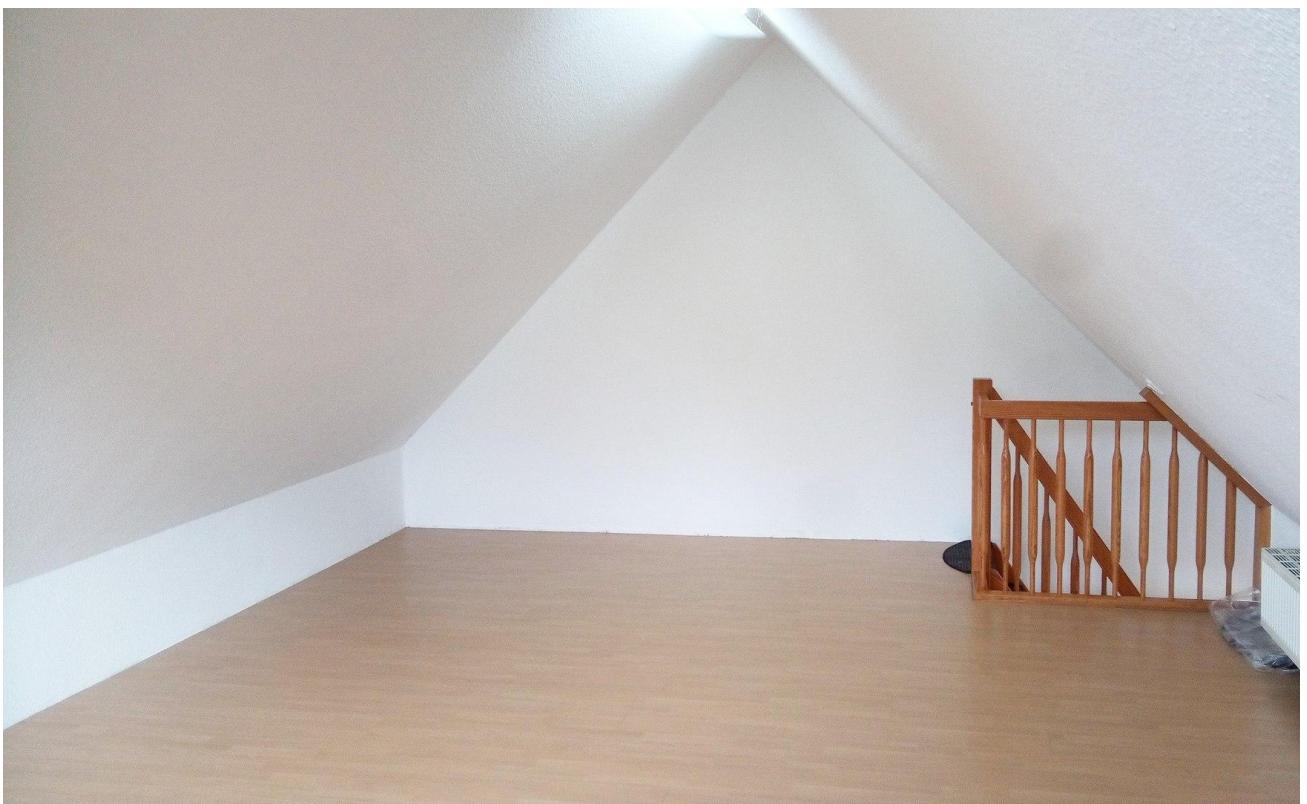


1. OG, Zimmer 3

# Exposé - Galerie



2. OG Dachstudio (West)



2. OG Dachstudio

# Exposé - Galerie



Vollbad 1.OG (Nord)



Vollbad 1. OG (Nord)

# Exposé - Galerie

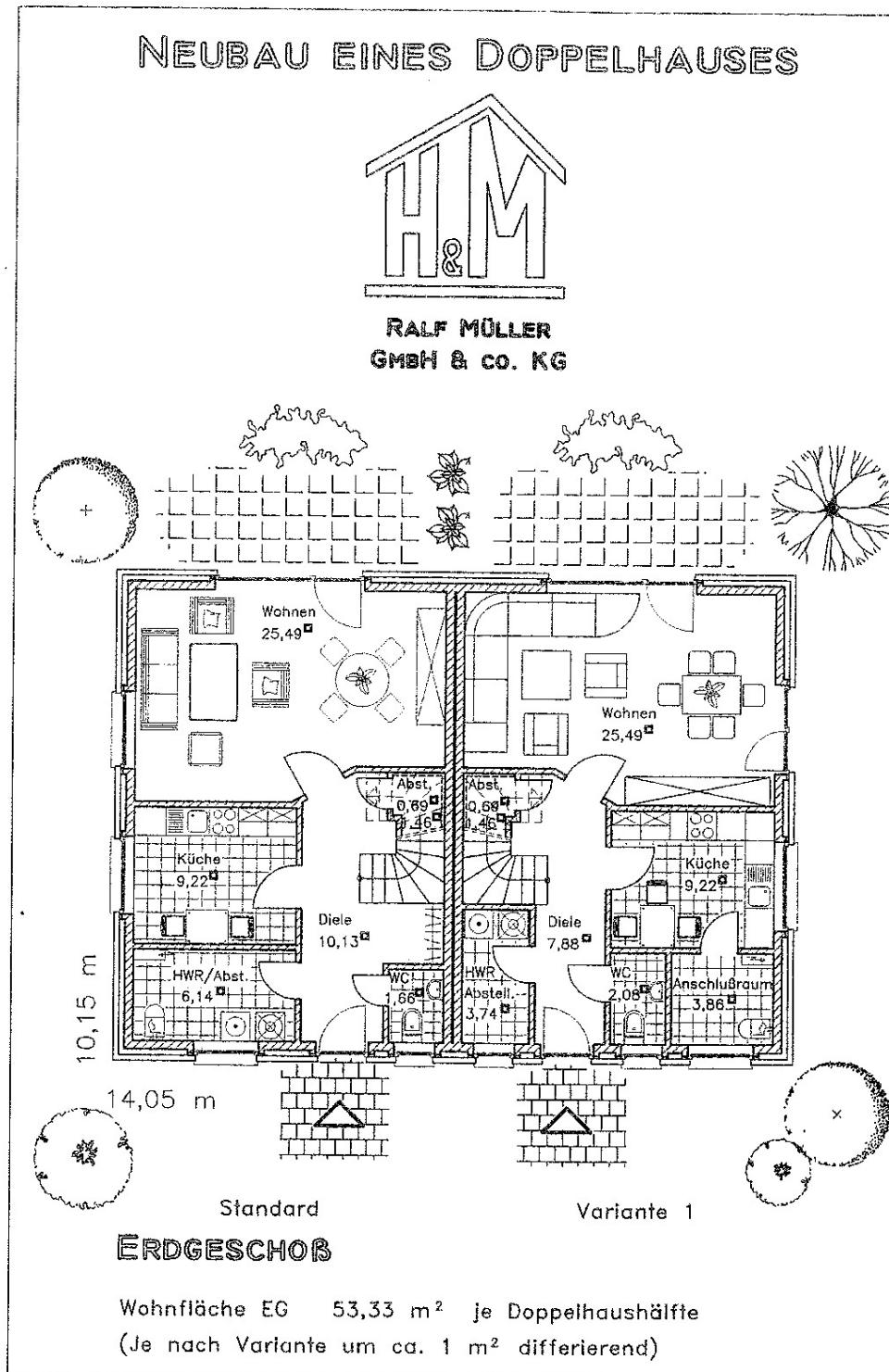


Hauswirtschaftsraum



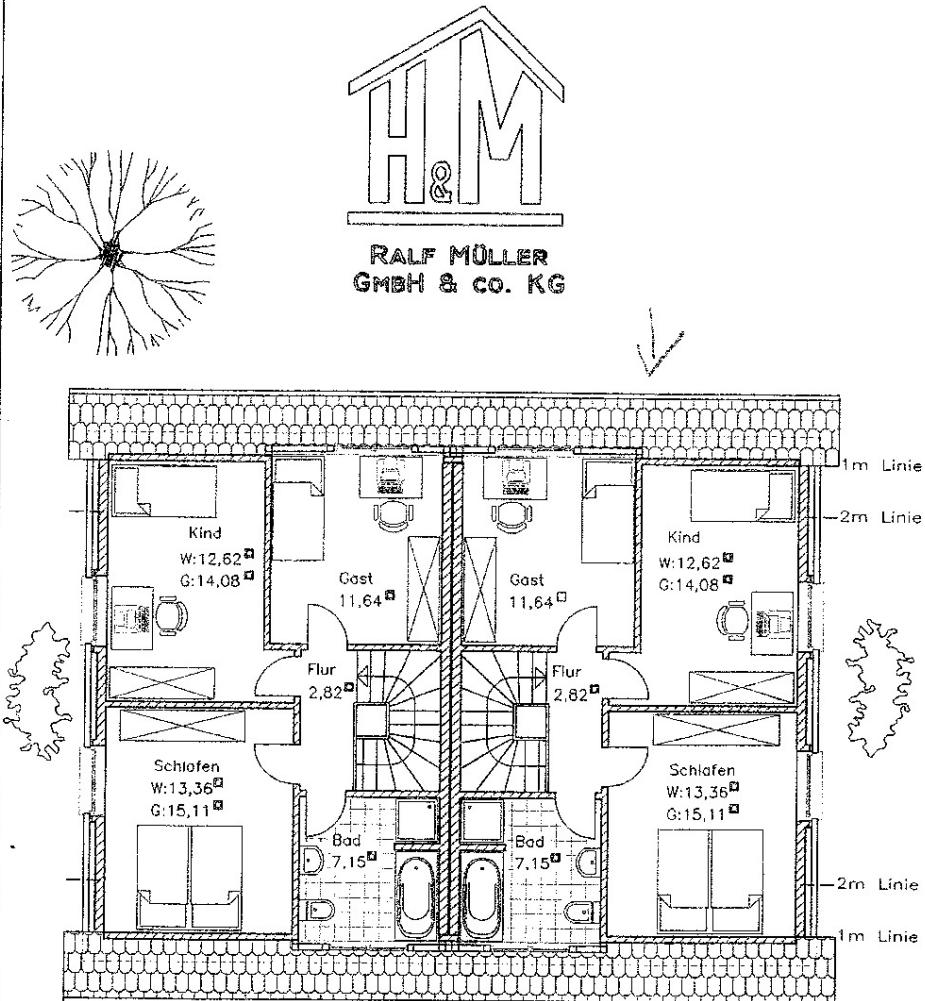
EG, Gäste-WC

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## NEUBAU EINES DOPPELHAUSES



## DACHGESCHOß

Wohnfläche DG 47,59 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte