

# Exposé

**Einfamilienhaus in Osterholz-Scharmbeck**

**Charmantes Einfamilienhaus mit viel Platz im Grünen**



**Objekt-Nr. OM-381435**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **285.000 €**

27711 Osterholz-Scharmbeck  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                       |             |          |
|-------------------|-----------------------|-------------|----------|
| Baujahr           | 1965                  | Übernahme   | sofort   |
| Grundstücksfläche | 769,00 m <sup>2</sup> | Zustand     | gepflegt |
| Zimmer            | 4,00                  | Garagen     | 2        |
| Wohnfläche        | 100,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze | 1        |
| Energieträger     | Gas                   |             |          |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein vielseitiges Wohnensemble mit großem Garten bietet Gestaltungsmöglichkeiten, Wohlfühlatmosphäre und Wertbeständigkeit.

Das Herzstück dieser Immobilie ist das Wohnhaus mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m<sup>2</sup> (BGF: 177 m<sup>2</sup>), umgeben von einem 769 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit altem Baumbestand.

Die Immobilie wurde über Jahre hinweg mit Blick auf Qualität modernisiert und erweitert; ein solides und liebevolles Ausstattungsniveau trifft auf einen großen angelegten grünen Garten als behagliche Rückzugszone.

Im Mittelpunkt des Erdgeschosses steht das gemütliche Wohnzimmer. Die großen, lichtdurchfluteten Fenster des Raumes gehen zur Vorderseite des Hauses und ermöglichen einen freien Blick in die Natur.

Angrenzend befindet sich die helle und wohnliche Küche. Eine maßgefertigte, vollausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch ein.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich das helle und freundliche Schlafzimmer und ein neu umgebautes Bad mit großer bodengleicher Dusche.

Darüber hinaus gibt es im Erdgeschoss 3 separate Wirtschaftsräume für Waschmaschine, Trockner etc. mit umfangreichen Lager- und Stellmöglichkeiten.

Eine massive Holztreppe führt ins Obergeschoss, wo zwei gemütliche Zimmer warten. Beide Zimmer verfügen über eine breite Fensterfront, die einen schönen Ausblick in Wiesen und Felder ermöglichen.

Diese Zimmer können ideal als Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer oder auch als Büroräume genutzt werden.

Die meisten Außenfenster und -türen verfügen über elektrische Rollläden.

Eine windgeschützte Terrasse (ca. 15 m<sup>2</sup>) im hinteren Außenbereich des Hauses erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft ein stimmungsvolles Ambiente für gesellige Abende und gemütliche Stunden mit Blick in den Garten.

Der große Garten des Hauses ist durch die Eigentümerin bis vor einigen Jahren über Jahrzehnte liebevoll angelegt und gepflegt worden. Er verfügt über Obstbäume und sträucher und lädt im Sommer zum Ernten und Verweilen ein.

Das Nebengebäude aus dem Jahre 1980 bietet einen weiteren Stellplatz durch eine solide ausgebauten Garage und genügend Lagermöglichkeiten für Werkstatt und Arbeitsgeräte. Zu dem Gebäude gehört ebenfalls ein liebevoll ausgebauter Anbau als angenehmer Rückzugsort mit direktem Weg in den Garten.

Dank der sehr guten Planung überzeugt das Anwesen durch exzellente Stell- und Abstellmöglichkeiten: mit zwei Garagen direkt am Haus und einem zusätzlichen Stellplatz auf dem Grundstück.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Eingebettet in die idyllische Umgebung von Westerbeck liegt die Immobilie in guter, ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Osterholz-Scharmbeck.

Das Umfeld ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, begrünten Vorgärten und ruhigen Nebenstraßen.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung mit ihren Moor-, Wald- und Wiesenlandschaften bietet für Naturliebhaber vielfältige Erholungsmöglichkeiten.

Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie die Nähe zu Wäldern und Feldern laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Osterholz-Scharmbeck, die lebendige Kreisstadt nordöstlich von Bremen, bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine ausgezeichnete Lebensqualität.

Die Innenstadt ist nur wenige Fahrminuten entfernt und überzeugt mit einem abwechslungsreichen Angebot aus Einzelhandel, Wochenmarkt, Cafés und Restaurants.

Ein Kindergarten befindet sich rund 5 Gehminuten entfernt und die Schulen sämtlicher Altersstufen sind für Ihre Kinder sicher über die Fahrradwege zu erreichen.

Die gute Verkehrsanbindung – sowohl an die Bundesstraßen als auch an den öffentlichen Nahverkehr – ermöglicht zudem eine schnelle Verbindung nach Bremen und in die umliegenden Gemeinden.

Insgesamt bietet der Standort eine ruhige, lebenswerte Wohnlage mit gleichzeitig guter Anbindung und solider Infrastruktur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 364,30 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | H                             |

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Vordere Ansicht

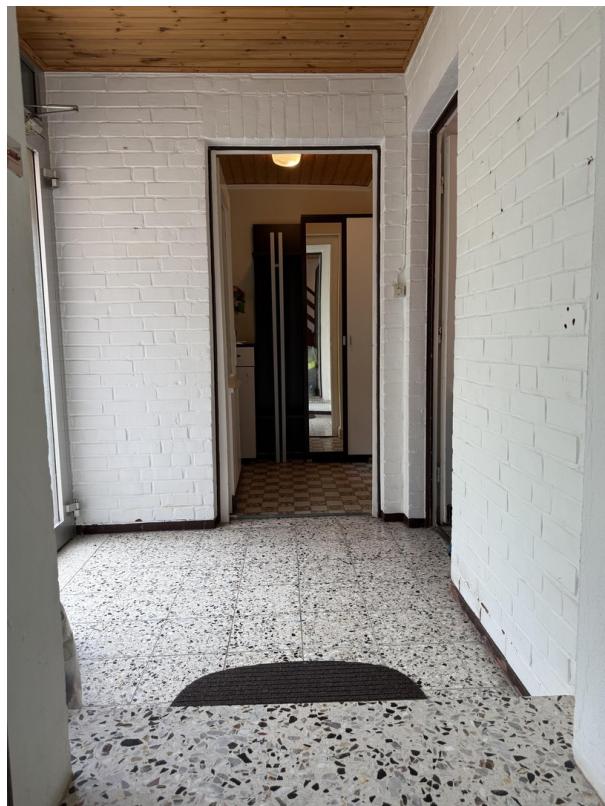


Garageneinfahrt/ Stellplatz

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

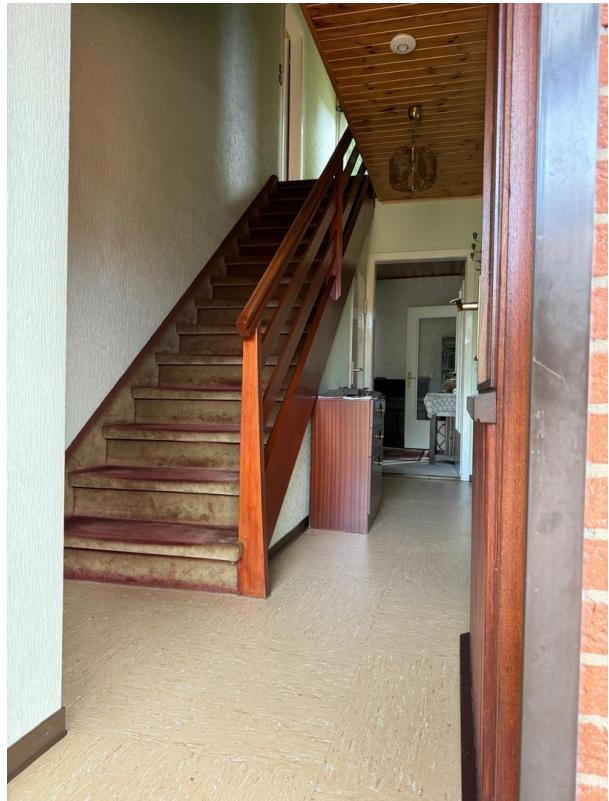


Hausflur



Hausflur zum Garten

# Exposé - Galerie



Flur und Holztreppe



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie

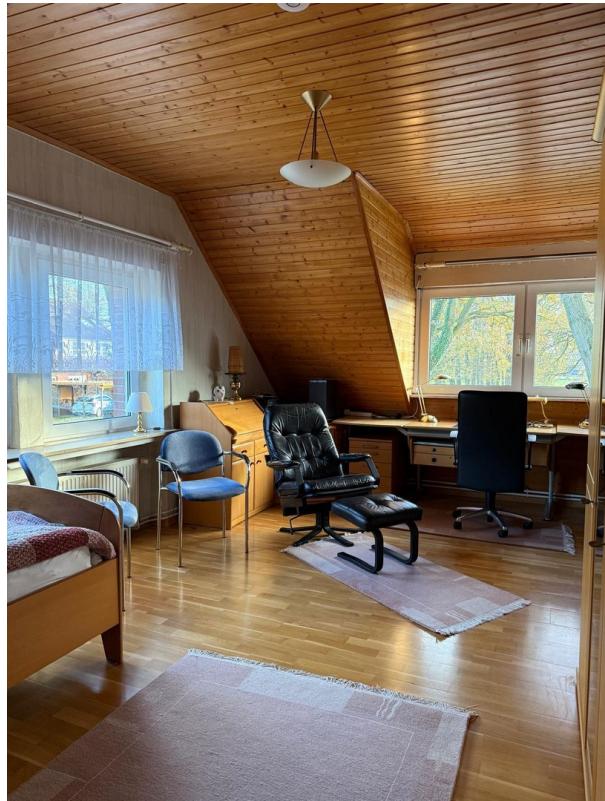


Badezimmer



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Waschküche

# Exposé - Galerie



Wirtschaftsraum



Keller

# Exposé - Galerie

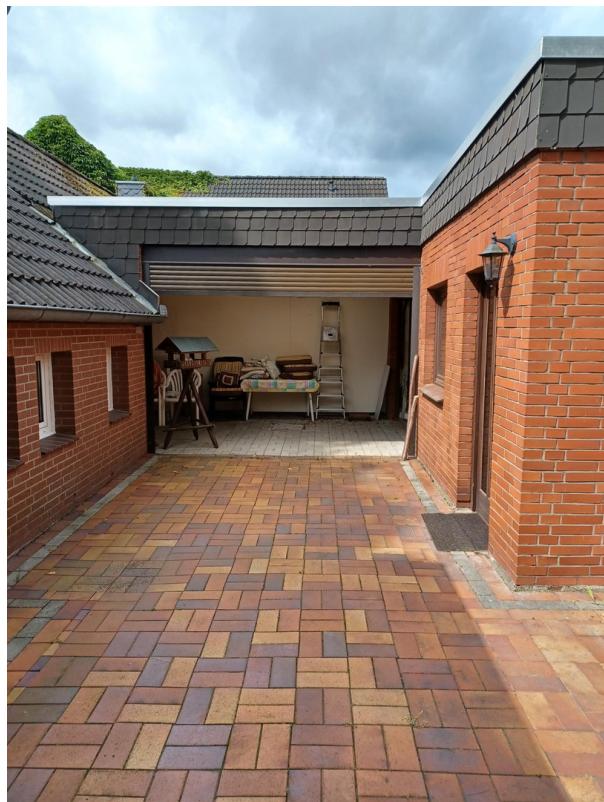


Terasse



Terasse

# Exposé - Galerie



Hinterhof/ Zugang Anbau



Anbau

# Exposé - Galerie



Anbau



Eingang/ Anbau

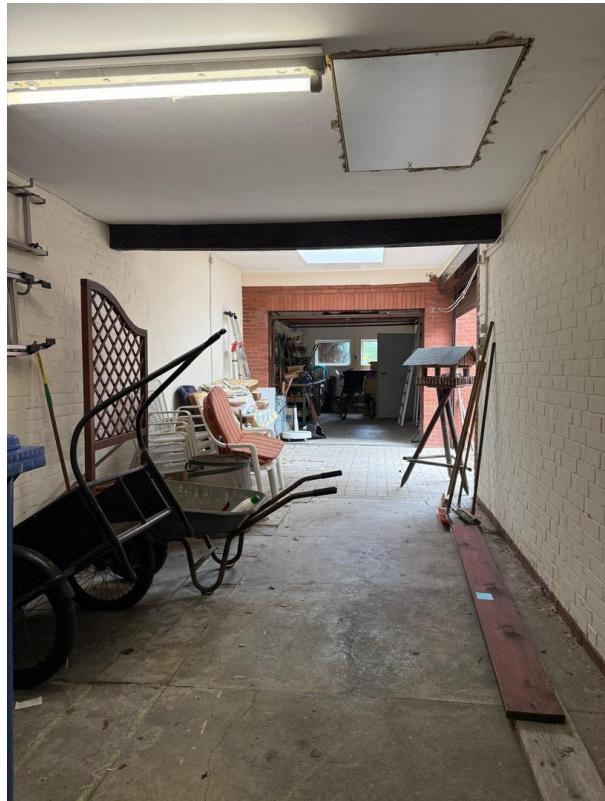
# Exposé - Galerie



Nebengebäude/ Hinterhof



# Exposé - Galerie



Garage 1



Werkstatt/ Lagerraum

# Exposé - Galerie



Garage 1



Garage2/ Nebengebäude