

Exposé

Doppelhaushälfte in Seevetal - Ohlendorf

**Niedrigenergie-Doppelhaushälfte in Seevetal-Ohlendorf
direkt am Waldrand Buchwedel - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-392210

Doppelhaushälfte

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Ingo Lüders

21220 Seevetal - Ohlendorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	502,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,74 m ²	Carports	1
Nutzfläche	38,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die moderne, sehr schöne Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2016 nach dem KfW-Effizienzhaus-55-Standard in gehobener Ausstattung erstellt. Durch die Bauform des Doppelhauses mit zwei separaten Satteldächern erweckt jede Haushälfte für sich den Eindruck eines Einfamilienhauses.

Zum 502,5 m² großen Grundstück gehört neben einem Carportstellplatz und einem 8 qm großen Geräte-Schuppen noch ein weiterer Pkw-Stellplatz.

Die großzügige, teilüberdachte Terrasse ist ca. 28 qm groß und geht in den schönen Garten mit unverbautem Blick in die westlich gelegene Geestlandschaft über.

Der lichtdurchflutete 45 qm große Wohn-/Essraum mit offener Küche bietet einen Ausgang über drei Doppelflügeltüren zur Terrasse.

Das Erdgeschoss bietet daneben eine separate Speisekammer, ein Gäste-WC und einen großen Abstell-/Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Wärmepumpe und Hausanschlüssen.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein großzügiges Bad.

Weitere Abstellmöglichkeiten gibt es auf dem knapp 30 qm großen Spitzboden.

Direkt am Haus befindet sich ein Carportstellplatz inklusive eines abschließbaren, ca. 8 qm großen Schuppens. Davor liegen zwei weitere Pkw-Stellplätze.

Ausstattung

Die Böden bestehen aus hochwertigen, breiten und pflegeleichten Design-Vinyl-Dielen in Eiche-Landhausoptik hell gekälkt. Die Bäder und der Hauswirtschaftsraum sind mit der Villeroy & Boch-Fliese My Earth in anthrazit im Großformat 60 x 60 cm befließt.

Das Bad im Dachgeschoss ist mit Doppelwaschtischen, großer Walkin-Dusche und Badewanne ausgestattet.

Die Fenster und Terrassentüren sind für maximalen Lichteinfall an der Westfassade – Wohn-/Essbereich im EG und Schlafzimmer/Bad im DG – bodentief ausgeführt.

Alle Fenster sind dreifach verglast und mit elektrischen Rolläden ausgestattet.

Die Rolläden wie auch das Außenlicht bieten die Vorbereitung für eine Hausautomatisierung.

Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels einer modernen NIBE Abluft-Wärmepumpe (Modell F750) über Fußbodenheizung in Kombination mit einer Frischluftautomatik inklusive Wärmerückgewinnung.

Laut Energieausweis beträgt der Endenergiebedarf lediglich 17,9 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr – ein Wert, der deutlich unter den Anforderungen für ein Niedrigenergiehaus liegt. Für die Bewohner bedeutet dies einen minimalen Heizenergieverbrauch, dauerhaft niedrige Nebenkosten und ein zukunftssicherer Wohnstandard.

In allen Wohnräumen existiert ein Gigabit-Netzwerk und Sat-TV.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Doppelhaushälfte wird im vermieteten Zustand verkauft. Eine Nutzung durch den Käufer ist nach Eigentumserwerb im Rahmen einer möglichen Eigenbedarfskündigung und unter

Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen (derzeit 6 Monate) realisierbar. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 1.689 € monatlich. Der Mietvertrag ist als Staffelmietvertrag ausgestaltet; die Miete erhöht sich gemäß Vertrag jährlich um 2%.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Lage

Das Objekt befindet sich absolut verkehrsberuhigt am Ortsrand von Ohlendorf direkt am Naherholungsgebiet Buchwedel mit unverbautem Blick in die Geestlandschaft.

Der Ort Ohlendorf liegt verkehrsgünstig im südöstlichen Teil der Gemeinde Seevetal sowie in der Mitte des Landkreises Harburg. Er ist mit eigener Auffahrt an die Autobahn A7 sowie gut an die A1 / A39 angebunden. Die Hamburger Innenstadt (29 km Fahrstrecke) und das Umland sind innerhalb kurzer Zeit zu erreichen.

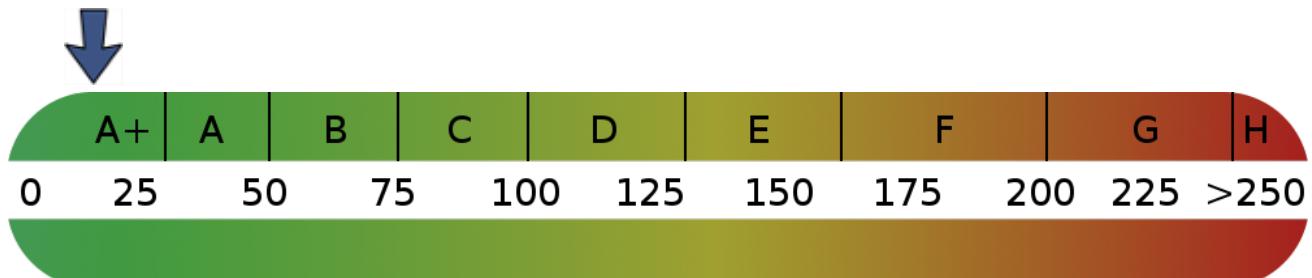
Die Nähe zu Hamburg, das Naherholungsgebiet Buchwedel, die Anbindung des Hamburger Verkehrsverbundes und zahlreiche nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten sowie ein vielfältiges Angebot von Vereinssportarten begünstigen die Einwohnerentwicklung seit Jahrzehnten. Kindergarten und Grundschule befinden sich keine 2 km entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



West-Ansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Bad DG

Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Ansicht Nord-Ost

Exposé - Galerie



Terrassenblick



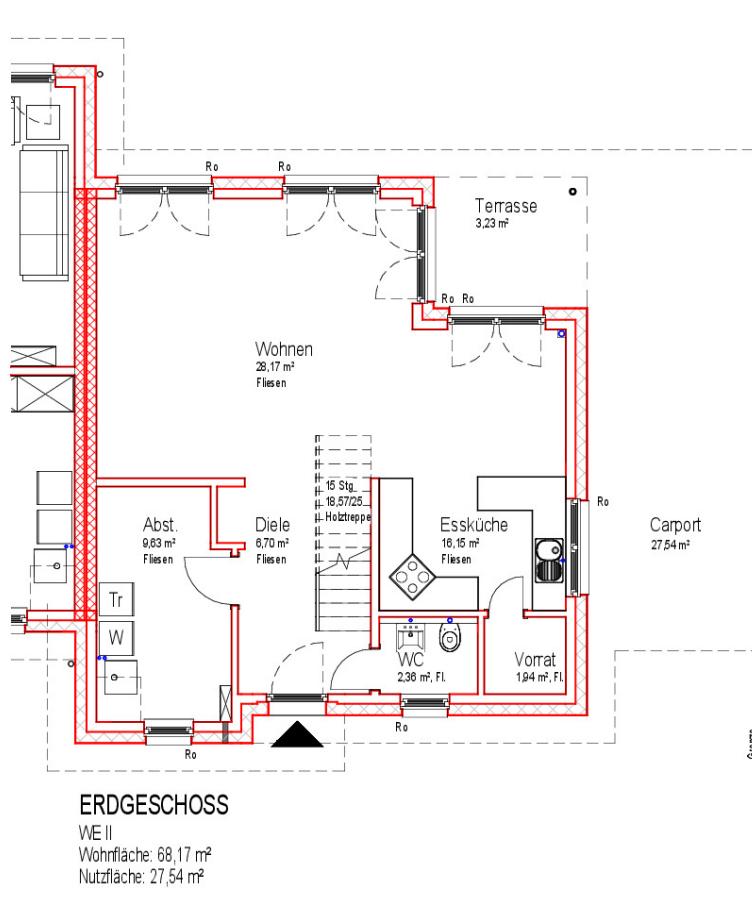
Blickrichtung Süd-West

Exposé - Galerie

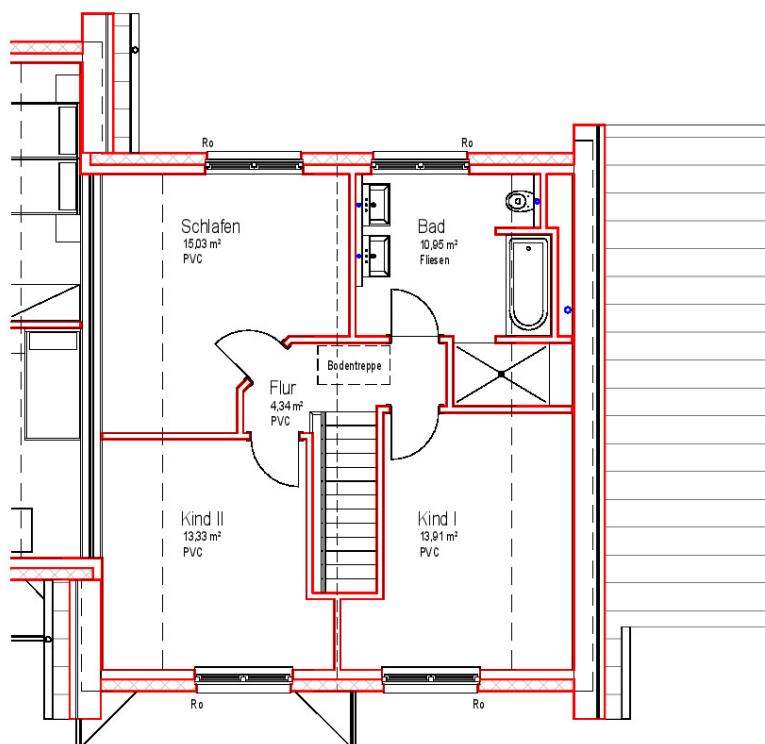


Blickrichtung Nord-West

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

WE II

Wohnfläche: 57,56 m²

Wohnfläche gesamt: 125,74 m²