

# Exposé

## Einfamilienhaus in Müden Aller

**Modernisiertes Nurdahaus in idyllischer Lage –  
großzügiges Grundstück, durchdachte Ausstattung**



Objekt-Nr. OM-398525

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
Ulrich Wöckener

38539 Müden Aller  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                   |              |                |
|-------------------|-------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1973              | Zustand      | renoviert      |
| Grundstücksfläche | 1.495,00 m²       | Schlafzimmer | 1              |
| Etagen            | 1                 | Badezimmer   | 1              |
| Zimmer            | 3,00              | Garagen      | 2              |
| Wohnfläche        | 100,00 m²         | Carports     | 1              |
| Nutzfläche        | 120,00 m²         | Stellplätze  | 5              |
| Energieträger     | Gas               | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus im Überblick

Das Nurdahaus überzeugt mit einem zeitlosen und zugleich gemütlichen Charakter.

Die offene Bauweise sorgt für ein helles Raumgefühl, während hochwertige Materialien und die durchdachte Sanierung für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

- Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Teilunterkellert: ca. 19 m<sup>2</sup>
- Galerieebene vorhanden
- Grundstücksgröße: ca. 1.495 m<sup>2</sup>
- Baujahr/Sanierung: 2019 umfassend saniert und modernisiert
- Heizung: Vaillant Gas(Einbau 2018)/Pelletofen
- Klimatisierung: vollständig klimatisiert
- Energieeffizienter Zustand, sehr gepflegt und fortlaufend instand gehalten

Das Haus bietet eine angenehme Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen gepflegten Außenbereich.

Das großzügige Grundstück eignet sich ideal zum Entspannen, Gärtnern oder einfach zum Genießen der Natur.

---

### Technische Ausstattung und Extras

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren technisch auf den neuesten Stand gebracht:

- Alle Nebengebäude mit neuer Stromversorgung, inklusive eigenem Sicherungskasten
- Balkonkraftanlage mit 2.000 Watt Leistung und 2.700-Watt-Stromspeicher zur Eigenversorgung
- WLAN und Glasfaseranschluss auf dem gesamten Grundstück – perfekt auch für Homeoffice oder Smart-Home-Anwendungen
- Elektrische Garagentore sowie automatisches Hoftor
- Brunnen zur Gartenbewässerung, mit mehreren Wasserzapfstellen rund ums Grundstück
- Leerrohre im Boden (125 KG Rohr)

für zukünftige Leitungsarbeiten oder Kabelverlegungen

- Carport vorhanden, mit Stromanschluss und Beleuchtung

Das gesamte Grundstück ist liebevoll angelegt und sehr gepflegt.

Die Kombination aus moderner Technik, Nachhaltigkeit und ländlicher Atmosphäre macht dieses Haus zu einem außergewöhnlich stimmigen Gesamtpaket.

## Ausstattung

Dieses modernisierte Nurdahaus vereint Ruhe, Lebensqualität und zukunftssichere Technik in einem harmonischen Gesamtbild.

Hier finden Sie einen Ort, an dem man nicht nur wohnt, sondern wirklich ankommt.

Ideal für alle, die einen Rückzugsort mit Charme, Privatsphäre und einer gewissen Unabhängigkeit suchen – ohne auf Komfort zu verzichten.

Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und kann ohne großen Aufwand bezogen werden.

Es liegt in einem Wochenendhausgebiet mit Duldung als Dauerwohnsitz !

Bei Interesse oder Fragen freue ich mich über eine Nachricht .

Besichtigungstermine sind nach Absprache jederzeit möglich.

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## **Sonstiges**

Modernisiertes Nurdahaus in idyllischer Lage – großzügiges Grundstück, durchdachte Ausstattung und sofort bezugsbereit

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Nurdahaus mit viel Charme und Liebe zum Detail.

Das Haus befindet sich in ruhiger, ländlicher Lage und bietet sowohl Raum zum Wohlfühlen als auch Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Es ist ideal für Paare oder kleine Familien, die das Leben auf dem Land schätzen, aber nicht auf moderne Technik, Komfort und eine gute Infrastruktur verzichten möchten.

Hier wohnt man in einer Umgebung, in der man sich noch grüßt, Nachbarschaft zählt und das Leben bewusst etwas ruhiger

## **Lage**

Lage und Umfeld

Die Immobilie liegt in einer gepflegten Wohngegend am Ortsrand – ruhig, grün und mit viel Privatsphäre.

Trotz der idyllischen Lage erreicht man den Ortskern in nur etwa fünf Minuten mit dem Fahrrad.

Im Ort selbst gibt es alles, was man zum täglichen Leben braucht:

mehrere Einkaufsmöglichkeiten, eine Schule, einen Kindergarten, Haus- und Zahnärzte, Friseure, eine Bäckerei, einen Schlachter sowie diverse Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

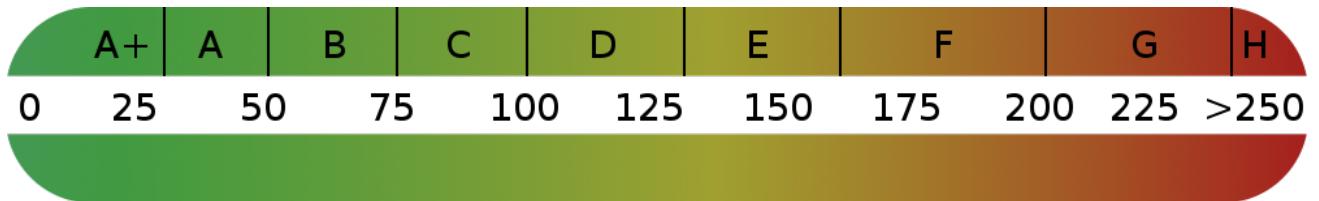
Damit bietet die Umgebung den perfekten Kompromiss aus Naturverbundenheit und alltagstauglicher Infrastruktur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 56,54 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | B                 |



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



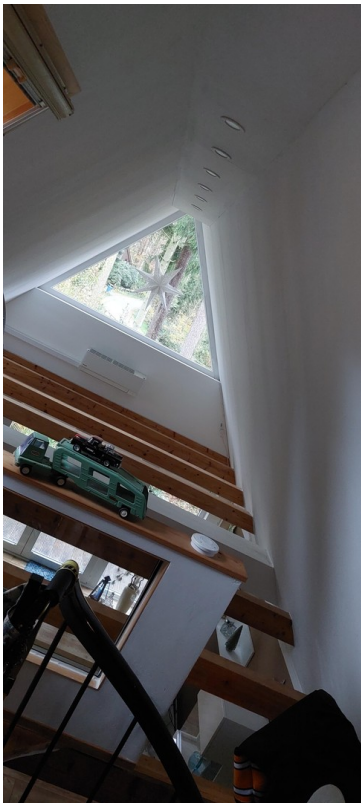


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

