

# Exposé

## Bungalow in Toppenstedt

### Großzügiger Bungalow mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-418371

#### Bungalow

Verkauf: **495.000 €**

Quarrendorfer Weg 8  
21442 Toppenstedt  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	206,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf einem ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen, liebevoll angelegten Grundstück präsentiert sich dieser Bungalow mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5,5 Zimmern, einer 1-Zimmer-Einliegerwohnung mit ca. 21 m<sup>2</sup> sowie umfangreichen Nebenflächen.

Ein ideales Zuhause für Familien oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ihr Zuhause auf einem Blick:

Haupthaus mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Bj. 1975)

- 2 Kinderzimmer
- 1 Gäste-Duschbad mit Fenster
- 1 Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich
- 1 Bad en Suite (vom Elternschlafzimmer) mit Dusche, Sauna und Fenster
- großzügiges Wohnzimmer mit traumhaftem, gemauertem Kamin
- separates Esszimmer
- kleines Büro mit separatem Eingang
- Küche mit Einbauküche und Miele-Geräten
- angrenzende Speisekammer

1-Zimmer-Einliegerwohnung mit separatem Eingang (Bj. 1985)

- bodentiefe Fenster
- Pantry-Küche
- Duschbad mit Fenster

Außenanlagen

Das Grundstück verfügt über ca. 1.000 m<sup>2</sup> Fläche und ist liebevoll angelegt. In Süd-West-Ausrichtung erwartet Sie eine großzügige, überdachte Terrasse mit einem gemauerten Kamin und Blick in den Garten. Neben der großzügigen Garage mit zwei PKW-Stellplätzen und elektrischen Toren (ca. 50 m<sup>2</sup>), verfügt das Grundstück auch über ein kleines Gartenhäuschen im Bereich des Hauseinganges, welches zusätzlichen Platz bietet.

Ein außergewöhnlich gepflegtes Grundstück, das viele Möglichkeiten bietet: großzügiges Familienwohnen, Mehrgenerationenkonzept oder Wohnen & Arbeiten. Die durchdachte Raumaufteilung und ein wunderschönes Grundstück vereinen sich hier zu einem besonderen Immobilienangebot.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Toppenstedt liegt am nördlichen Rand der Lüneburger Heide und befindet sich eingebettet in eine ländlich-naturnahe Umgebung rund um den Garlstorfer Wald. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomien sowie Arztpraxen sind schnell erreichbar. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindertagesstätten und Schulen im näheren Umfeld.

Toppenstedt verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit sehr guter Anbindung sowohl an Großstadt als auch an regionale Zentren. Die Nähe zu Hamburg, Winsen (Luhe) und Lüneburg macht den Ort ideal für Pendler oder Menschen, die ländliches Leben schätzen, aber auf urbane Infrastruktur nicht verzichten wollen. Die kurzen Distanzen zur A7 und zur A39 unterstreichen die gute Verkehrsanbindung — ein Pluspunkt für Familien, Pendler oder Investoren. Die Kombination aus Natur, Ruhe, ländlichem Charme und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht Toppenstedt zu einem attraktiven Wohnort, wenn man Leben und Mobilität verbinden möchte.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	310,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Galerie



Garage und Zuwegung



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kamin



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie

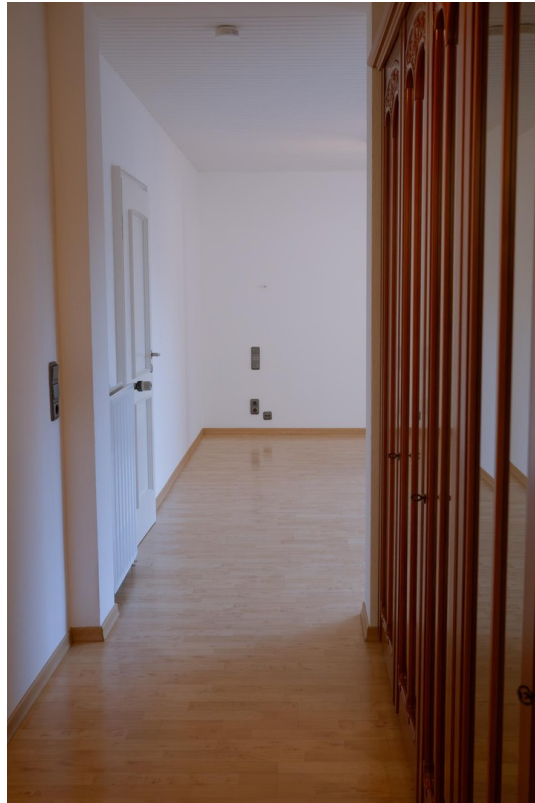


Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleide/ Zugang Schlafen



Bad en Suite

# Exposé - Galerie



Bad en Suite



Sauna



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Gäste-Duschbad



Büro



# Exposé - Galerie



Speisekammer



Einliegerwohnung



# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung





# Exposé - Galerie



Gartenlaube



Garage

# Exposé - Galerie



Garage



# Exposé - Grundrisse



Grundriss