

Exposé

Einfamilienhaus in Himmelpforten

Ein Zuhause mit ruhiger & netter Nachbarschaft *Keine Provision*



Objekt-Nr. OM-439126

Einfamilienhaus

Verkauf: **299.000 €**

21709 Himmelpforten
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	732,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	63,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In dieses gepflegte Einfamilienhaus in Himmelpforten kann man theoretisch direkt einziehen! Der Eingangsbereich ist hell und freundlich. Die offene Treppe sorgt für ein gutes Raumgefühl und eine kleine Nische für die Garderobe ist einfach praktisch. So fühlt man sich direkt willkommen beim Betreten dieses gepflegten Hauses.

Die Küche verfügt über eine Einbauküche und bietet gleichzeitig noch etwas Platz für einen Esstisch. Das Esszimmer liegt direkt neben der Küche. Das gemütliche Wohnzimmer hat eine schöne Größe. Das große Sofa für die gemütlichen Familienabende passt hier perfekt rein. Praktisch ist auch der Hauswirtschafts-/Heizungsraum. Hier können die Waschmaschine und ein Trockner angeschlossen werden. Die ursprüngliche Garage wurde zeitweise von den Voreigentümern als

Wohnraum für die Großmutter genutzt und verfügt über einen separaten Eingang. Aktuell dient er als zusätzlicher Abstellraum/Hobbyraum. Direkt daran angrenzend wurde Mitte der 80er Jahre ein weiterer Garagenanbau fertiggestellt. Dieser verfügt über ein elektrisches Garagentor, ausreichend Stellflächen für ein Auto, Fahrräder und Gartenwerkzeuge sowie einen separaten Eingang aus dem Garten. Das Dachgeschoss hat eine schöne Aufteilung. Das große Elternschlafzimmer hat als Fußbodenbelag einen hochwertigen Klick-Vinyl und verfügt über eine Terrassentür. Diese Tür führt auf das Dach über dem Hobbyraum. Eine Abgrenzung wurde bereits hergestellt. Mit wenig Aufwand und Ausbau des Fußbodenbelags könnte hier eine kleine Dachterrasse geschaffen werden. Ebenso im Dachgeschoss zu finden sind noch zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Vollbad mit Dusche, zwei Waschbecken, einer Badewanne sowie einem kleinen Schrank mit Schiebefunktion in der Abseite. Im Garten lassen sich unsere mittlerweile zwar heißen, jedoch schönen Sommer sehr gut aushalten. Eine direkt an das Wohnzimmer angrenzende Terrasse kann gut als Grillecke mit kurzen Wegen zum Esszimmer genutzt werden. Dieser Bereich wurde teils eingezäunt. Hinter dem Haus wurde eine weitere Terrasse mit einem Pavillon als Überdachung angelegt.

Ihnen gefällt diese Immobilie oder Sie haben noch offene Fragen? Sprechen Sie uns gerne an. Wir freuen uns Sie persönlich kennenzulernen.

Ausstattung

- Nutz- und Wohnfläche ca 168qm
- Einbauküche
- Gäste-WC im EG
- Offene Treppe
- Hauswirtschafts-/Heizungsraum
- Designbelag, Laminat & Fliesen
- Zwei große Schlafzimmer
- Weiße Innentüren
- 1 Holzfenster / Rest Kunststofffenster (teilw. Erneuert und teilw. mit Außenrolläden)
- Kleines Zimmer (oben)
- Vollbad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken & Schrank in der Abseite
- Dachterrasse vorhanden. Ausbau, bzw. Erweiterbar möglich
- Spitzboden als zusätzliche Lagerfläche
- großer Garten
- Überdachte Terrasse am Wohnzimmer + Große Terrasse im Garten mit Pavillon

- Umbau der alten Garage zu Hobbyraum mit separatem Eingang & Heizkörper

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Wenn eine Postadresse bekannt ist, dann wohl die von Himmelpforten. Die Postadresse des Christkindes bzw. des Weihnachtsmannes. In Zukunft müssen Sie die Weihnachtsbriefe Ihrer Kinder nicht mehr per Post verschicken, sondern können diese beim Weihnachtspostamt direkt einwerfen. Hier haben Sie jedoch nicht nur prominente Nachbarn im Ort, sondern auch in direkter Lage ein gutes Nachbarschaftsverhältnis. Es gibt auch nicht nur einen wunderschönen Christkindmarkt zu Weihnachten, sondern darüber hinaus hat die ca. 5.000 Einwohner große Gemeinde im Landkreis Stade einiges zu bieten:

Wirtschaft und Infrastruktur:

Kindergärten und Schulen in der Samtgemeinde:

- + Kita, Kommunaler Kindergarten
- + Porta-Coeli-Schule (Oberschule mit Gymnasialzweig)
- + Grund- und Oberschule Oldendorf
- + Grundschule Himmelpforten

Einkaufsmöglichkeiten:

- + Rewe (inkl. Tchibo)
- + Aldi Nord
- + Penny
- + Schauen & Kaufen Sonderposten
- + Hofhäuschen / Hofläden
- + Wochenmarkt
- + Netto Discount (Hechthausen)

Ansonsten ist Stade mit einem vielseitigen Sortiment in rund 15 Minuten mit dem Auto erreicht.

Verkehrsanbindung und Entfernungen:

- + B73 zwischen Cuxhaven und Hamburg
- + Bahnhof: Cuxhaven - Himmelpforten - Stade - Buxtehude - Hamburg
- + Hamburg (ca. 1,5 h mit dem Auto / ca. 1 h mit dem Zug)
- + Buxtehude (ca. 35 Minuten mit dem Auto / ca. 27 Minuten mit dem Zug)
- + Stade (ca. 15 Minuten mit dem Auto / ca. 10 Minuten mit dem Zug)
- + Hechthausen (ca. 10 Minuten mit dem Auto / ca. 5 Minuten mit dem Zug)
- + Cuxhaven (ca. 1 h mit dem Auto / ca. 45 Minuten mit dem Zug)

Freizeit und Erholung:

- + Nähe zum Elbestrand in Drochtersen Krautsand
- + viele Naturschutzgebiete und Wälder im Umkreis

+ kurze Wege bis zur Oste oder zur Elbe

+ Vereine: Angeln, Fußball, Freiwillige Feuerwehr, Chor, DRK, Schützensport, Handball, Badminton, Darts, Judo/Karate, Radsport, Tanzen, Turnen etc.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	143,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

