

# Exposé

## Einfamilienhaus in Einbeck-Kreiensen

### Charmantes Einfamilienhaus in Einbeck- Kreiensen- maklerfrei



Objekt-Nr. OM-439805

### Einfamilienhaus

Verkauf: **99.000 €**

Ansprechpartner:  
K. Halstenberg

Luisenstr. 14  
37574 Einbeck-Kreiensen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1925	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	824,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	160,80 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus in Kreiensen – idealer Schnitt, viel Charakter & tolle Lage und ohne Makler

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus in Kreiensen (Einbeck) mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 160,8 qm Gebäudenutzfläche, Keller, Garage, sonnigem Balkon und einem großen Grundstück (824 m<sup>2</sup>).

Das Haus stammt aus den 1920/30er Jahren und überzeugt durch Altbaucharme, eine durchdachte Raumaufteilung und seine ruhige, naturnahe Lage.

Das Besondere an diesem Haus

- idealer Schnitt mit vielen Zimmern und sehr wenig Flur – kaum Platzverlust
- im Erdgeschoss wurden historische Gefache geöffnet: aus früher drei Räumen entstand ein großer, heller Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich – sehr gemütlich und offen.
- Küche mit kleiner Speisekammer im EG
- Gästetoilette im EG
- im Obergeschoss befinden sich drei abgeschlossene Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer und/oder Büro) und ein sehr geräumiges Bad
- Lehmwände innen, die für ein dauerhaft angenehmes Wohnklima sorgen
- Dielenboden im Wohnbereich – warm, natürlich und ein echter Blickfang
- sonniger Balkon mit schönem Blick über das Grundstück
- Garage vorhanden
- Massiv gemauerter Keller (3 Räume + Waschküche) – ideal für Vorräte, Wein, Lagerung

Ausstattung & Modernisierungen

- Nachtspeicheröfen erneuert in 2022
- Funktionstüchtiger Kamin im EG
- Fenster (Kunststoff) erneuert in 2008
- Elektrik und Bäder modernisiert (2008)
- großer, trockener Dachboden (nicht gedämmt) - Ausbaufähig
- Großzügiger Garten mit Obstbaumbestand – viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Man kann um das Haus herumlaufen.

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt vor und wird bei Besichtigung vorgelegt.

Das Haus stammt aus den 1920/30er Jahren und entspricht energetisch dem Baujahr.

Fenster (2008) sowie die Nachtspeicheröfen (erneuert 2022) wurden bereits modernisiert.

Internet & Technik

- Glasfaseranschluss vorhanden (GÖTEL)
- schnelle Leitungen (Telekom 175 MBIT) möglich → perfekt für Homeoffice & Streaming

Wäre es nicht schön, im Frühjahr schon im neuen Eigenheim zu wohnen?

Besichtigungen sind nach Absprache jederzeit möglich.

Wir freuen uns über freundliche Anfragen.

Bitte geben Sie bei der Kontaktaufnahme eine Telefonnummer mit, unter der wir Sie erreichen können.

Makleranfragen unerwünscht!

## **Ausstattung**

Die sog. Belle Etage wurde 2008 geöffnet. Das Gefache zwischen den 3 Räumen wurde freigelegt und so entstand ein großer und gemütlicher Wohnbereich, mit Ess- und Wohnbereich und Kaminzimmer, statt der 3 Einzelzimmer. Dies ist jederzeit umkehrbar.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Lage – Natur vor der Tür

Das Haus liegt ruhig und dennoch zentral in Kreiensen.

Kreiensen hat eine super Zusanbindung nach Hannover, Göttingen, Holzminden und Seesen/ Braunschweig, Harz u.s.w. Der Bahnhof und auch der Busbahnhof (Schulkinder fahren nach Einbeck, Greene und Bad Gandersheim in die weiterführenden Schulen) ist fußläufig erreichbar.

Die Leinewiesen sind nur wenige Schritte entfernt – perfekt für Spaziergänge, Hund, Kinder oder einfach zum Abschalten.

Am Ort vorbei führen schöne Fahrradwege (z.B. Europaradweg R1/ D-Route 3), ideal für Touren Richtung Einbeck, Northeim oder in die umliegende Natur.

Fußläufig erreichbar sind auch Einkaufsmöglichkeiten (großer ReWe mit Getränkemarkt, Schule, Kita, Ärzte und Physiotherapie. Es gibt ein Bürgeramt für Ausweisangelegenheiten etc. im Ort.

Kreiensen hat diverse Sportvereine, eine aktive Feuerwehr, Schützenverein, Heimatverein u.v.m.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	291,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



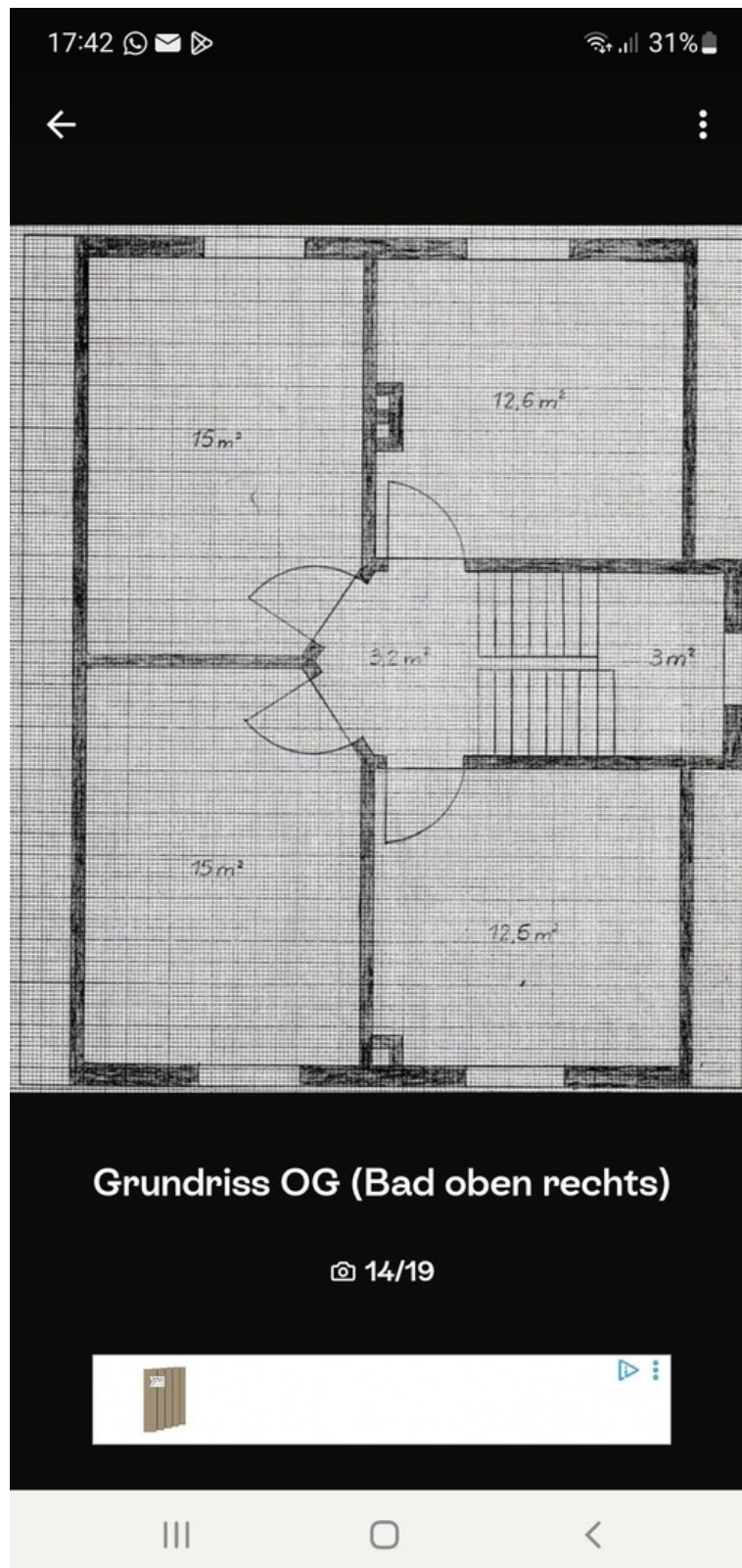
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG (Bad oben rechts)

📷 14/19

# Exposé - Grundrisse

