

Exposé

Einfamilienhaus in Ebstorf

Geräumiges Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in 29574 Ebstorf



Objekt-Nr. OM-441698

Einfamilienhaus

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Wedhorn, Günter

Siedler Str. 4
29574 Ebstorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	659,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	215,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	89,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung u. Garage in Ebstorf!

Dieses großzügige Einfamilienhaus besteht aus dem Erdgeschoß (92 qm) und überdachter Terrasse (18 qm) sowie dem Obergeschoß (75 qm) mit Dachterrasse (18,8 qm) sowie Loggia (10,5 qm).

Im EG beeindruckt das große Wohn-Esszimmer mit dem in 03.2025 erneuerten Kachelofen. Die Küche (Einbauküche v. 2014) mit viel Platz u. einem weiteren großen Zimmer (mit Terrassenzugang) sowie ein Bad komplettieren die untere Ebene.

Im OG befinden sich vier Zimmer, ein kl. Bad, eine Dachterrasse (Süd) und eine geschützte Loggia (West).

Der Teilkeller beinhaltet die Versorgungsanschlüsse sowie die zu erneuernde Heizungsanlage (Öl). Die Warmwasserversorgung ist 12.2023 mit einem Durchlauferhitzer erneuert worden.

Die separat zugängliche ebenerdige Einliegerwohnung (48 qm) besteht aus einem großen Wohn-Schlafbereich, einer Küche, Flur und Badezimmer.

Ein massiver Anbau (ebenfalls mit Klinker) setzt sich aus der großen Garage (18,6 qm) mit dem Sektionaltor (2021), einen Werkstattraum (11 qm) und einem Abstellraum (9 qm).

Zwei Holzschuppen sind für die Lagerung von Brennholz vorgesehen.

Das ursprüngliche Haus stammt aus dem Jahre 1907 und wurde in den 50-zigern und 70-zigern Jahren saniert und erweitert (gedämmt und verklinkert). Die Bodenbeläge wurde 2005 ausgetauscht und von 2009 bis 2014 neue 2-fach Isolierglasfenster eingebaut.

Glasfaseranschluss möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Ebstorf ist ein attraktiver Wohn- und Lebensraum mit guter Lage und Anbindung an das Oberzentrum Lüneburg. Der Klosterflecken besticht durch seine gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist fußläufig zu erreichen. Der Ort hat einen Bahnhof.

In einem Radius von rund 1 km sind Kinderkrippe, Wald- u. Kindergarten, Grund- und Oberschule, Bäckerei, Sparkasse, Post zu erreichen. Die direkte Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit vielen Freizeitmöglichkeiten und Naturerlebnissen wie Reiterhof, Schwimm- u. Hallenbad, Sauna, Sportplatz und Wald.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	300,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



überdachte Terrasse ca. 2015



Loggiaansicht

Exposé - Galerie



Eingang Einliegerwohnung



Garage mit Sektionaltor

Exposé - Galerie



Kachelofen (Ofen 2025 ern.)



WZ Tür zur Küche

Exposé - Galerie



Küche Tür zum WZ



WZ Blick zur Terrasse

Exposé - Galerie



Zimmer OG



OG Zimmer zur Loggia

Exposé - Galerie



ELW Flur



ELW Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Erdgeschoß

	<u>qm</u>		<u>qm</u>
Wohnzimmer	40,4	Terrasse - überdacht	18,0
Küche	15,3		
Schlafzimmer	20,0		
Bad	4,5		
Flur	11,8		
	92,0		

Obergeschoß

Zimmer 1	20,8	Dachterrasse	18,8
Zimmer 2	12,4	Loggia	10,5
Zimmer 3	19,7		
Zimmer 4	11,5		
Bad	3,4		
Flur	7,2		
	75,0		

Einliegerwohnung

Wohn- u. Schlafber.	24,6	Garage	18,6
Küche	11,0	Werkstatt	11,0
Bad	5,4	Abstellraum	9,0
Flur	7,0		
	48,0		
Gesamt		215,0	