

Exposé

Einfamilienhaus in Frellstedt

Einfamilienhaus auf großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-443161

Einfamilienhaus

Verkauf: **415.000 €**

38373 Frellstedt
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahmedatum	15.04.2026
Grundstücksfläche	1.200,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	260,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	260,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit ca. 260 m² Wohnfläche und 7 Zimmern befindet sich in Frelstedt in einer ruhigen Hanglage. Das Haus wurde mit einer anspruchsvollen Ausstattung versehen und verfügt über 2 Badezimmer sowie ein Gäste-WC.

Der Zustand des Hauses ist sehr hochwertig und gepflegt. Es wurden in Bad und Küche Fußbodenheizung verbaut, die Wohnfläche wurde mit hochwertigem Parkett, Massivholzdielen Buche geölt, ausgelegt.

Der sehr großzügige Wohn- und Essbereich hat eine Fläche von ca. 60 qm, über eine große Terrassentür erreicht man den sehr gepflegten, vollangelegten Garten. Über eine 2. Terrassentür in der vollausgestatteten Wohnküche mit Speisekammer gelangt man ebenfalls in den Garten.

Das Haus ist voll unterkellert und bot bisher Platz für Büro, Gästezimmer, Nähzimmer, Heizungsraum, Weinkeller und Vollbad.

Das Grundstück umfasst 1200 m². Das Haus ist sofort bezugsfertig und wir freuen uns auf Interessenten, die das schöne Haus zu schätzen wissen.

Ausstattung

Aussenjalousien elektrisch

Bodentiefe Terrassentüren und Fenster

Fussbodenheizung in Küche, Bad und Flur

Doppelgarage mit Walmdach und Sektionaltor

Zisterne 10.000 Liter

Rasenroboter Husquarna

Photovoltaik 14,5 kw peak

Schornstein gemauert für Kaminanschluss

Terrasse

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bisher wird das Haus mit Öl beheizt. Es wurden bereits Angebote zum Umrüsten auf Wärmepumpe eingeholt, da alle Voraussetzungen besonders günstig sind.

Auch der Einbau einer Wallbox bzw. eines Stromspeichers stellt kein Problem da, der selbst produzierte Strom ist die günstigste Möglichkeit, mobil zu sein.

Lage

Frelstedt ist eine Gemeinde im Landkreis Helmstedt in Niedersachsen. Die Lage bietet eine ruhige Wohnatmosphäre mit guter Anbindung an die umliegenden Städte - auch durch den nahe gelegenen Bahnhof - . Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die Natur wie z.B. der Elm und Elz rund um Frelstedt lädt zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Essecke

Exposé - Galerie



Duschbad EG



Gäste WC

Exposé - Galerie



Büro



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



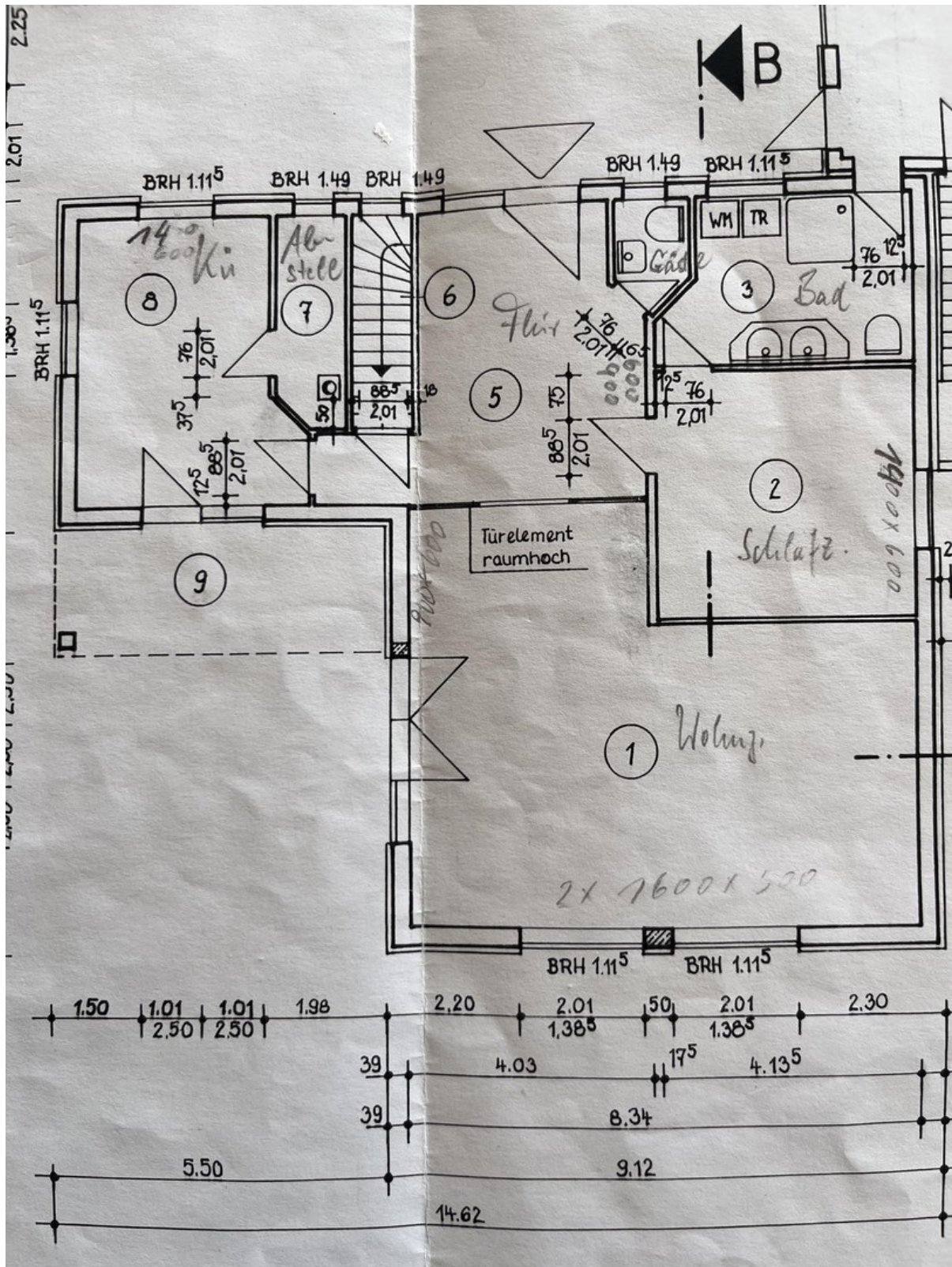
Vollbad

Exposé - Galerie



Doppelgarage

Exposé - Grundrisse



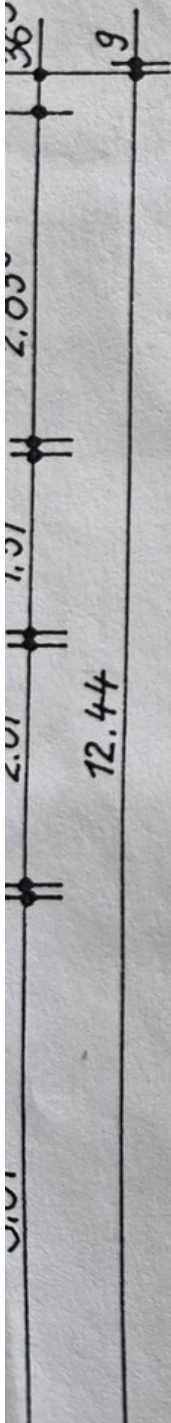
Exposé - Grundrisse

Legende:

1	Wohnzimmer	48,61 qm
2	Schlafzimmer	16,58 qm
3	Bad	10,30 qm
4	Gäste-WC	2,03 qm
5	Diele	19,20 qm
6	Treppenhaus	3,63 qm
7	Abstellraum	3,89 qm
8	Küche	16,68 qm
9	Freisitz	11,00 qm
		<hr/>
		$\Sigma = 131,92 \text{ qm}$

Exposé - Grundrisse

Legende:



1	Öltank	10,65 qm
2	Heizung	9,47 qm
3	Flur	28,11 qm
4	Keller 1	6,50 qm
5	Keller 2	14,74 qm
6	Keller 3	5,70 qm
7	Keller 4	5,46 qm
8	Keller 5	6,12 qm
9	Keller 6	8,14 qm
10	Keller 7	20,29 qm

$$\Sigma = 115,18 \text{ qm}$$

Bauaufsichtlich gem. Prüfungseinschränkung
Verordnung v. 06.06 1996 geprüft

LANDKREIS MELASTEDT