

# Exposé

## Einfamilienhaus in Frellstedt

### Einfamilienhaus auf großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-443161

### Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

38373 Frellstedt  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.200,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das großzügige Einfamilienhaus von 1999 mit insgesamt ca. 260 m<sup>2</sup> Wohn-und Nutzfläche und 7 Zimmern befindet sich in Frellstedt in einer ruhigen Hanglage.

Das freistehende Haus mit Sattelwalmdach bietet mit einem separaten Eingang in die Souterrainwohnung die Möglichkeit einer abgeschlossenen Wohnung.

Zusätzlich kann das riesige Platzangebot im Dachgeschoß zu einer großzügigen Wohnung bzw. zusätzlichen Räumlichkeiten ausgebaut werden.

Besonderheit:

- \* vielseitig nutzbar
- \* PV Anlage auf dem Dach
- \* Fußbodenheizung
- \* Elektrische Außenrolläden
- \* Doppelgarage mit Sektionaltor
- \* u.v.m.

Das Haus wurde mit einer anspruchsvollen Ausstattung versehen und verfügt über 2 Badezimmer sowie ein Gäste-WC.

Der Zustand des Hauses ist sehr gepflegt und hochwertig. Es wurden in Bad, Flur 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 bodentiefe Terrassentür mit innen liegenden Sprossen erreicht man über die 40 qm große Terrasse den sehr gepflegten, vollangelegten Garten.

Die überdachte Fläche wird seitlich zusätzlich durch eine Breite Flügeltür gegen Wind geschützt. Über eine 2. bodentiefe 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 (vorbereitet für eine Pantryküche), Heizungsraum, Weinkeller und Vollbad.

Die Küche ist mit hochwertigen Marken-Elektrogeräten ausgestattet und bietet als Extra Highlight ein Küchenelement, in dem die Marmorarbeitsplatte bereits mit einem Loch für eine Zapfanlage versehen ist. Diese befindet sich ebenfalls im Haus, ist jedoch letztes Jahr abgebaut worden. Der hierfür eigens umgebaute Kühlschrank wurde durch einen Neuen ersetzt.

Das Grundstück umfasst 1200 m<sup>2</sup>. Das Haus ist geräumt, sofort bezugsfertig, und wir freuen uns auf Interessenten, die das schöne Haus zu schätzen wissen.

Makler dürfen gerne, jedoch ausschließlich provisionsfrei anfragen

## Ausstattung

Photovoltaik 10,6 kw peak

Schornstein vorhanden für Kaminanschluss

Zisterne 10.000 Liter

Aussenjalousien elektrisch

Fußbodenheizung in Küche, Bad und Flur

Bodentiefe Terrassentüren und Fenster

Doppelgarage mit Walmdach und Sektionaltor

Rasenroboter Husquarna

Terrasse ca. 40 qm teilweise überdacht

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

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 dar. Der selbst produzierte Strom ist die günstigste Möglichkeit, mobil zu sein.

Bisher wird das Haus mit Öl beheizt.

Nachtrag 15.5. : Es wäre schon, wenn VOR der Beichtigung die Kreditwürdigkeit abgeklärt wird und man den positiven Bescheid schon parat hat.

## Lage

Frellstedt ist eine Gemeinde im Landkreis Helmstedt in Niedersachsen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage ohne Durchgangsverkehr und 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.

Braunschweig und Wolfsburg erreicht man in 30 Minuten - Magdeburg oder Hannover in 45 Minuten mit dem Auto. Die A2 ist in 6 km erreichbar. Die Gemeinde befindet sich am Naturpark Elm-Lappwald und bietet eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen und erreichbarer Infrastruktur.

Medizinische Grundversorgung und Kindergarten ist im Ort vorhanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



Außenansicht Auffahrt

# Exposé - Galerie



Giebel, Garten Hecke, Findling



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Flur



Wohnbereich mit Terrassentür

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Terrassentür



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Tür zum Bad



# Exposé - Galerie



Essecke Küche

# Exposé - Galerie



Küchenzeile - Essecke



Küchenzeile Terrassentür

# Exposé - Galerie



für Zapfanlage u. 2.Spülbecken



für Zapfanlage u. 2.Spülbecken

# Exposé - Galerie



Speisekammer



Duschbad EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Souterrain \_ Türen zum:



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Raum mit Küchenanschluß



Vollbad Souterrain



Vollbad Souterrain

# Exposé - Galerie



Vollbad Souterrain



Weinkeller ?

# Exposé - Galerie



2. Treppenaufgang außen



Heizungsraum

# Exposé - Galerie



Heizungsraum mit Schrank



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Ausblick auf das Garagendach



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



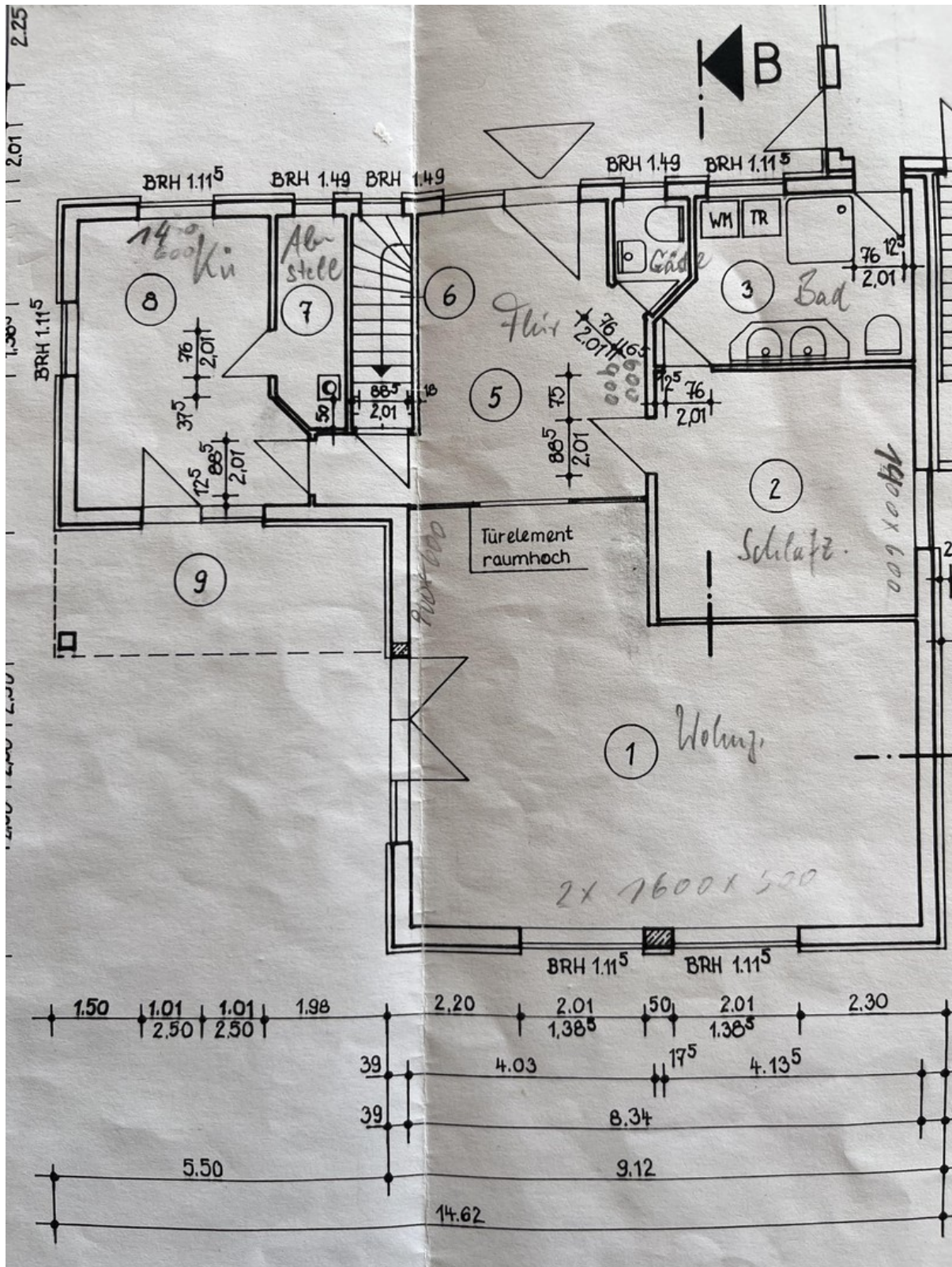
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# 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. 08.08.1996 geprüft

LANDKREIS MELASTEDT