

Exposé

Einfamilienhaus in Toppenstedt OT Tangendorf

Schönes Einfamilienhaus zum Kauf in Tangendorf von privat



Objekt-Nr. **OM-447387**

Einfamilienhaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
Nikolai Hommola

21442 Toppenstedt OT Tangendorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	700,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	117,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	5,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das im Jahr 2007 errichtete Einfamilienhaus wurde in konventioneller Massivbauweise nach den damals gültigen Energiestandards erbaut. Es verfügt über eine hochwertige Wärmedämmverbundfassade und wird durch eine effiziente Gas-Brennwerttherme beheizt. Zusätzlich sorgt ein gemütlicher Holzkamin für behagliche Wärme im Wohnbereich. Im Erdgeschoss befinden sich der Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC sowie der großzügige Wohn- und Kochbereich mit einer hochwertigen, voll ausgestatteten Einbauküche. Der Kaminofen im Wohnzimmer schafft bei Bedarf eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und Handtuchheizkörper. Vom Flur aus führt eine Raumsparntreppe in den ausgebauten Dachboden. Im Zuge des Dachausbaus wurde die ursprüngliche Galerie im Obergeschoss zu einem zusätzlichen Wohnraum umgestaltet. Der Garten ist vollständig angelegt und komplett umzäunt. Die überdachte Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein. Ihre Fahrzeuge finden im großzügigen Doppelcarport Platz.

Die Immobilie ist aktuell seit Ende 2023 vermietet.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Charmante Immobilie in familienfreundlicher Lage von Tangendorf (Toppenstedt) Diese attraktive Immobilie befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet, das seit 2007 stetig gewachsen ist. Tangendorf, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Toppenstedt, bietet eine angenehme Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die Metropolregion Hamburg. Durch die schnell erreichbaren Autobahnen A7, A1 und A39 ist das Pendeln nach Hamburg komfortabel möglich. Der Bahnhof in Winsen (Luhe) bietet zudem eine praktische Park and Ride-Möglichkeit, die Sie zügig in die Hansestadt bringt. Die historische Salz- und Universitätsstadt Lüneburg erreichen Sie mit dem Auto in nur etwa 25 Minuten. In den umliegenden Dörfern finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Apotheken sowie einen großen EDEKA-Markt. Auch eine ambulante Pflegeeinrichtung ist in der Nähe angesiedelt. Für Natur- und Freizeitliebhaber bietet die reizvolle Umgebung mit der Lüneburger Heide ein einzigartiges Naherholungsgebiet – ideal zum Wandern, Radfahren oder einfach zum Entspannen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	51,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hausansicht 2

Exposé - Galerie



Hausansicht 3



Eingangsbereich unten



Gäste WC

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Essbereich



Badezimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie



Badezimmer Ansicht 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Treppe Dachboden

Exposé - Galerie



Dachboden



Treppenhaus von oben

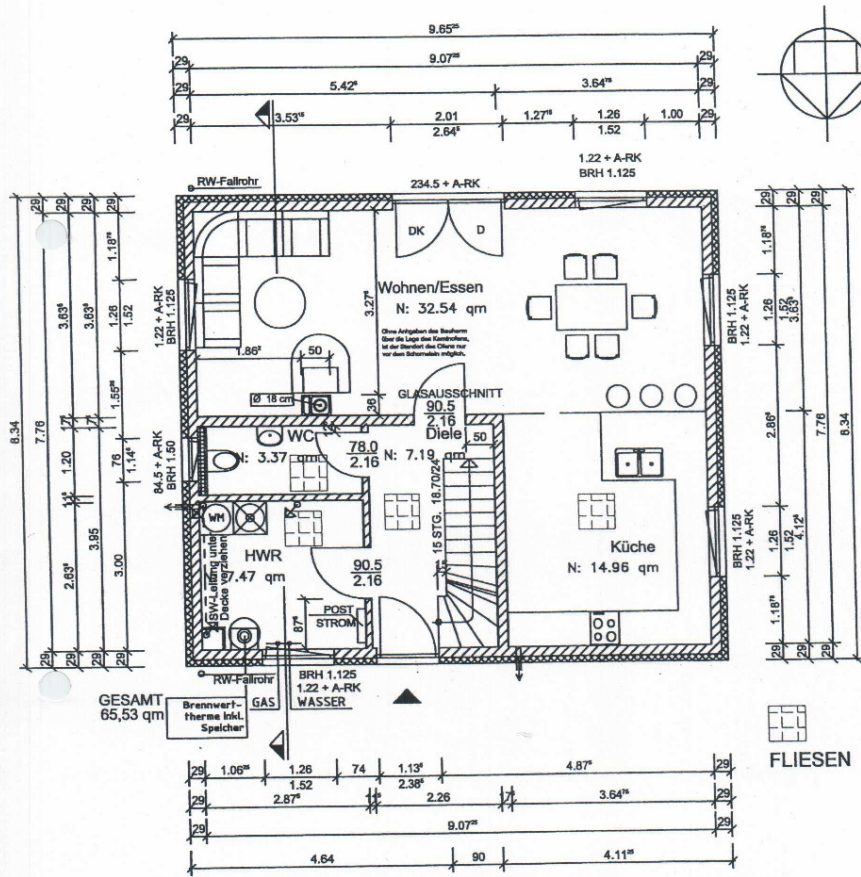
Exposé - Galerie



HWS Raum

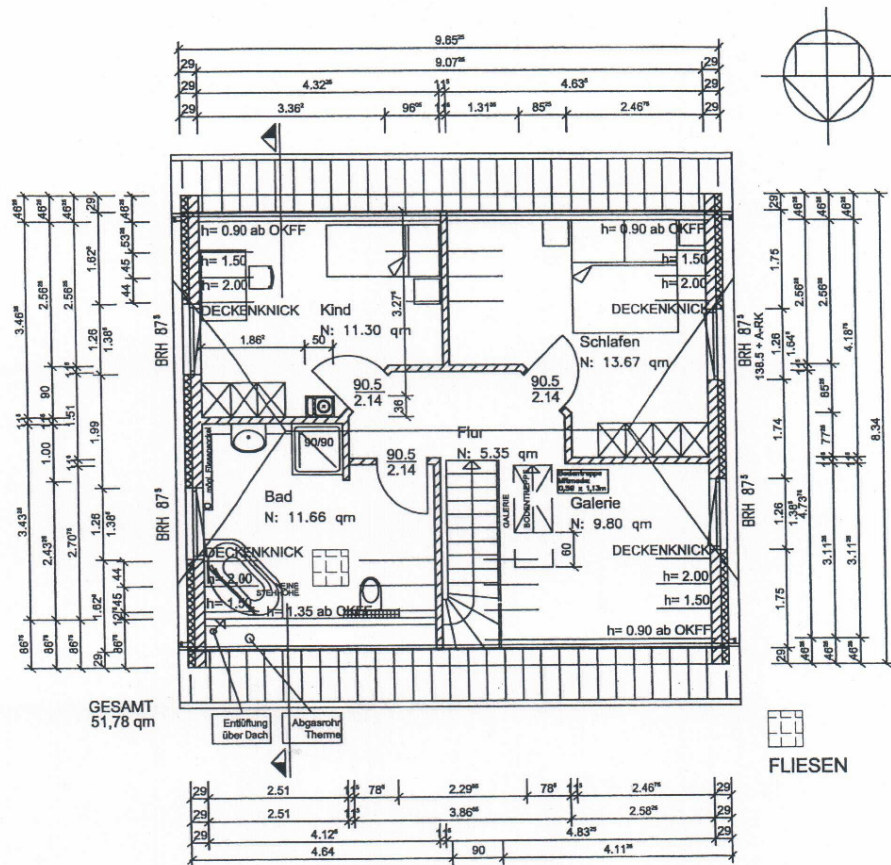
Exposé - Grundrisse

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH DER W o F I V	
EG :	65,53 QM
DG :	51,78 QM
GESAMT:	117,31 QM



ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

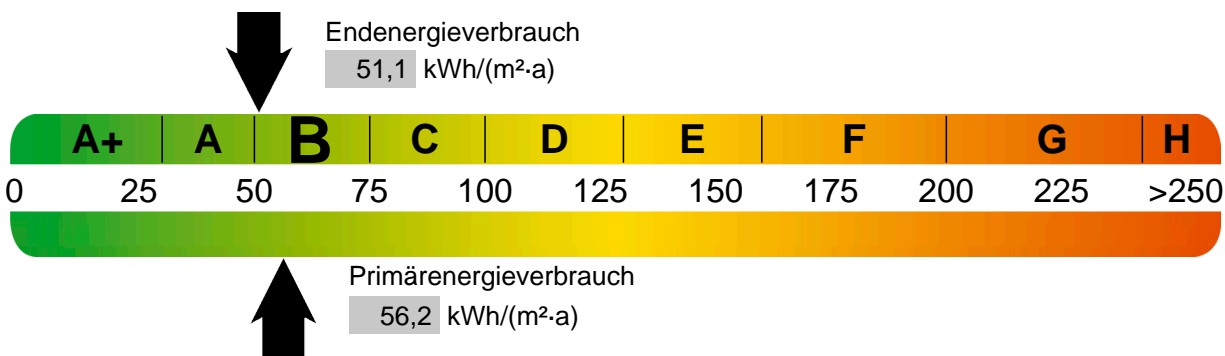
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **08.08.2020**

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NI-2023-004539195

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **12,65** kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)



Energieverbrauch dieses Gebäudes

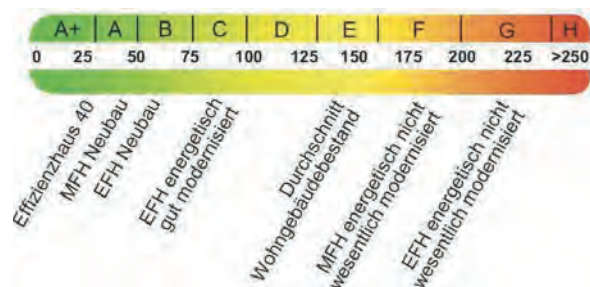
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

51,10 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.06.2021	31.05.2022	Gas	1,1	6 600,0	2 808,0	3 792,0	1,14
01.06.2020	31.05.2021	Gas	1,1	6 081,0	2 808,0	3 273,0	1,03
01.06.2019	31.05.2020	Gas	1,1	7 501,0	2 808,0	4 693,0	1,15

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus