

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Drage

### Sonnige DHH in Elbnähe KFW40



Objekt-Nr. **OM-448573**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Katharina Ferstl & Sven Krüger

21423 Drage  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	392,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	131,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

!BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN!

Die neue Doppelhaushälfte zeichnet sich durch einen tollen Blick über die Elbmarsch, sowie die sehr feundschaftliche und hilfsbereite Nachbarschaft in einem Neubaugebiet aus.

Das Haus wurde von Viebrockhaus in Massivbauweise und nach modernstem Standard in der höchsten Energie-Effizienzhaus-Stufe 40plus errichtet und verfügt über eine Umluft-Wasser-Wärmepumpe als Energiequelle, die von den Photovoltaikmodulen auf dem Dach versorgt wird. So erwirtschaftet das Haus einen Teil seines Energiebedarfs selber mit klimafreundlichem Sonnenstrom, der bei einer Überproduktion im hausinternen Batteriespeicher vorgehalten werden kann. Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme und ein gutes Raumklima, das durch eine Be- und Entlüftung optimiert wird. Mit dieser Haustechnik können Sie zuversichtlich in die Zukunft blicken! Die Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> verteilen sich auf 4 optimal geschnittene Zimmer. Die hochwertig gestaltete Haustür und Fenster mit elektrischen Rollläden, sorgen für eine angenehme Privatsphäre und steigern den Wohnkomfort. Sie genießen die Idylle im sonnigen Garten auf der großzügigen Terrasse mit Feldblick.

Der Innenraum zeichnet sich durch einen großzügigen, offenen Grundriss im Erdgeschoss aus. Von dem geräumigen Eingangsbereich mit der integrierten Garderobe und dem Hauswirtschaftsraum, über das separate Gäste-WC bleiben keine Wünsche offen. Die hellen Zimmer mit ihren bodentiefen Fenstern und den elektrischen Rollläden, die für angenehme Privatsphäre in allen Geschossen sorgen, werden durch eine massive Holzterasse aus lackierter Buche, stilvoll miteinander verbunden.

## Ausstattung

- Hochwertiges Eichenparkett
- Fliesen von Villeroy & Boch
- Holzterasse Buche
- Küche von Nolte
- Wärmepumpe
- Photovoltaik
- Batteriespeicher
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Rollläden (Tahoma System für Smart Home)
- Spitzboden als Stauraum
- Parkplatz (1 Stellplatz)
- Gartenhaus aus Blockbohlen mit Dachbegrünung
- Terrasse
- Außenwasserzähler
- 2 Apfelbäume

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt liegt in Stove im Neubaugebiet Stover Gärten. Für Mobilität ist dank der in der Nähe verkehrenden Buslinie 4405 gesorgt. In Laufnähe gibt es die Elbe, den Stover Strand, zwei Restaurants, zwei Supermärkte und eine Bäckerei. Weiter entfernt in Winsen (Luhe) finden Sie zudem verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und einen Kindergarten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, verschiedene Erholungs- und Sportangebote und gute Ausgelmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	6,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Haustür

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Terrasse



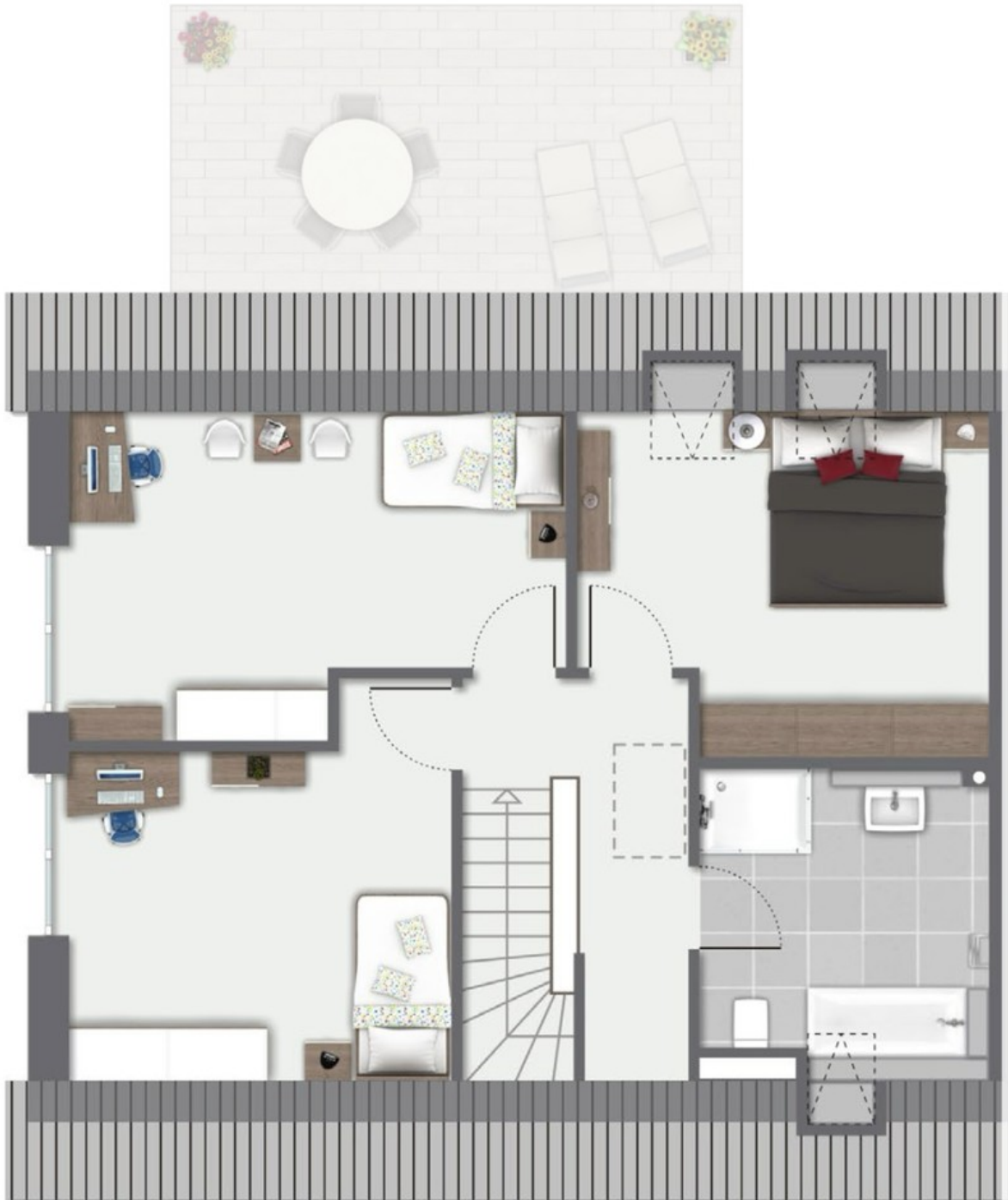
Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG