

Exposé

Einfamilienhaus in Seevetal Maschen

**freistehendes EFH auf 1900 qm in ruhiger
Sackgassenlage- provisionsfrei & bezugsfrei**



Objekt-Nr. OM-451875

Einfamilienhaus

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:
Dr.Pundt

21220 Seevetal Maschen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1930	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.900,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	118,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	80,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus bietet eine seltene Kombination aus solider Wohnbasis und aussergewöhnlich grosszügigem Grundstück. Auf 1900 qm eröffnen sich nicht nur viel Raum für die eigene Nutzung, sondern auch interessante Perspektiven für zukünftige Gestaltungsmöglichkeiten.

Der rund 36 qm grosse Wohn-Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft ein offenes und angenehmes Wohngefühl. Mit insgesamt 6 Zimmern eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder Käufer mit Platzbedarf.

Das ca. 1930 errichtete Haus befindet sich in einem gepflegten und soliden Zustand. In Teilbereichen besteht Modernisierungsbedarf, wodurch sich die Möglichkeit bietet, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und langfristig aufzuwerten.

Das grosszügige Grundstück stellt einen besonderen Mehrwert dar und bietet neben viel Privatsphäre auch interessante Perspektiven für zukünftige Nutzungsmöglichkeiten. Eine zusätzliche Bebauung oder Erweiterung erscheint grundsätzlich möglich, bedarf jedoch der individuellen Prüfung durch den Käufer bei den zuständigen Behörden.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung. Nach Einschätzung eines Energieberaters ist der Einsatz einer Wärmepumpe bei teilweisem Austausch der vorhandenen Heizkörper technisch sinnvoll und effizient umsetzbar. Damit besteht die Möglichkeit, die Immobilie zukunftsorientiert weiterzuentwickeln und entergetisch zu optimieren.

Das Haus ist bezugsfrei und kann kurzfristig übernommen werden.

Ausstattung

- grosszügiges Grundstück mit 1900 qm
- 6 Zimmer
- grosser Wohn-Essbereich (ca. 36 qm)
- ca. 118 qm Wohnfläche
- zusätzlich ca. 80 qm Nutzfläche im Keller und Dachgeschoss
- grosszügiger Hobby-/Mehrzweckraum im Kellergeschoss mit Tageslicht und ebenerdigem Aussenzugang
- Baujahr ca. 1930
- gepflegter, solider Zustand
- teilweise modernisierungsbedürftig (Gestaltungsspielraum)
- Öl-Heizung (Wärmepumpe technisch gut umsetzbar)
- ruhige Sackgassenlage
- kurzfristig bezugsfrei

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Laut aktuellem Bodenrichtwertportal Niedersachsen liegt die Bodenrichtwertzone bei 300 €/qm (Stichtag 1.1.2026). Bei grossen Grundstücken erfolgen marktübliche Anpassungen.

Ein energetischer Sanierungsfahrplan mit konkreten Optimierungsmöglichkeiten liegt in Kürze vor und kann bei Interesse zur Verfügung gestellt werden.

Der Energieausweis wurde als Bedarfsausweis erstellt. Der tatsächliche Heizölverbrauch lag in den vergangenen Jahren bei ca. 1.900 Litern jährlich.

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Absprache.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

Der Verkauf erfolgt zum angegebenen Preis. Der Eigentümer behält sich die Auswahl des wirtschaftlich attraktivsten Angebots vor.

Die Angaben in diesem Exposee wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und dienen der ersten Information. Sie stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Massgeblich sind ausschliesslich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und sehr guten Wohnlage in Maschen in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft.

Charakteristisch für das Gebiet ist der gewachsene Baumbestand, der der Umgebung einen grünen, aufgelockerten und teilweise parkähnlichen Charakter verleiht.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Die Verkehrsanbindung, insbesondere in Richtung Hamburg, ist sehr gut.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	362,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



schöner Terrassenblick Süd-Ost

Exposé - Galerie



grüne Süd-West Seite



Eingang Nord-Ost Seite

Exposé - Galerie



Blick Süd West



Ansicht Einfahrt

Exposé - Galerie



grosser Wohn-Essbereich



grosser Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



gemütliches Wohnzimmer



gemütliches Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Arbeits/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Tageslichtbad Dachgeschoss



Zimmer 1 Obergeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer 2 Obergeschoss

Sitzecke/Büro



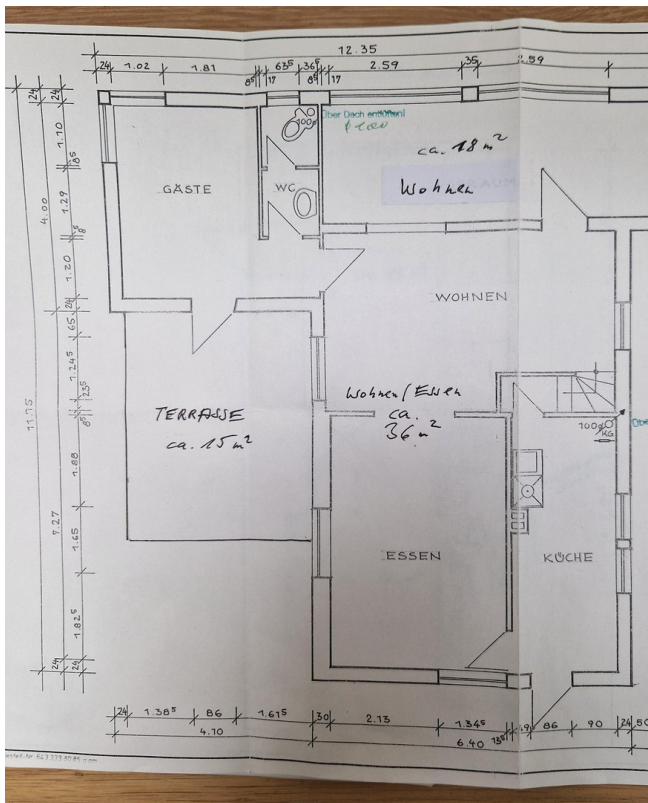
Grundriss Erdgeschoss



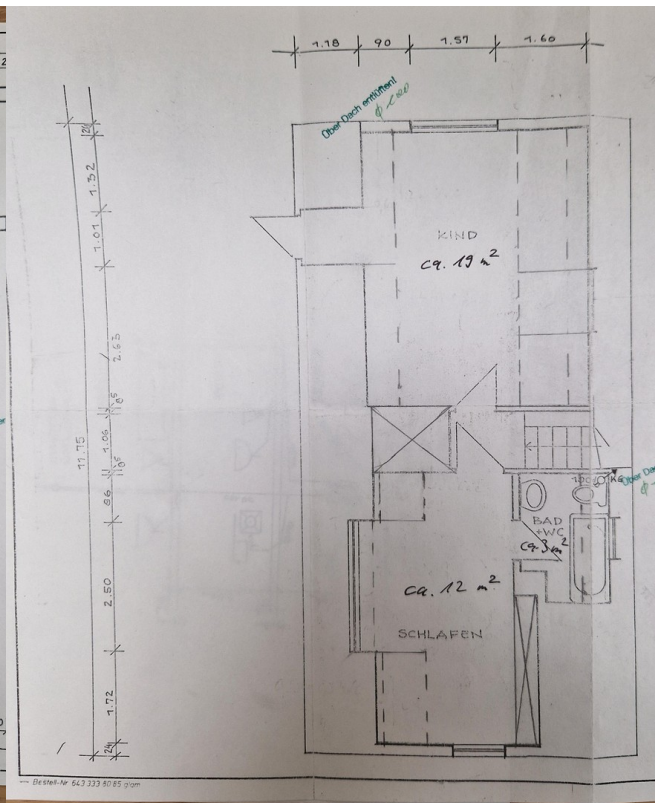
Exposé - Galerie



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss EG mit Bemaßung



Grundriss DG mit Bemaßung

