

Exposé

Einfamilienhaus in Buchholz/Aller

Energieeffiziente Wohlfühloase: Gepflegtes Einfamilienhaus in Buchholz/Aller bei Schwarmstedt



Objekt-Nr. OM-452384

Einfamilienhaus

Verkauf: **519.000 €**

29690 Buchholz/Aller
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	911,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	90,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende und großzügige Einfamilienhaus mit der Energieeffizienzklasse A+ liegt in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet in Buchholz/Aller bei Schwarmstedt und ist mit einer durchdachten Raumaufteilung und großem Garten das perfekte Haus für eine Familie.

Das gepflegte Haus befindet sich in einem hochwertigen Zustand mit energieeffizienter Wärmepumpe und ist einzugsbereit. Neben den Wohnräumen im Erdgeschoss und dem voll ausgebauten Dachgeschoss, steht bei Bedarf zusätzlich auch der geräumige Dachboden noch als Ausbaureserve zur Verfügung.

Alle Wohnräume haben weiße Zimmertüren und sind durch die vielen Fenster-/Türelemente hell und lichtdurchflutet. Die großflächigen und bodentiefen Fensterfronten im Erdgeschoss ermöglichen zum rückwärtigen Grundstück einen wundervollen Blick in den Garten. Im überdurchschnittlich großen Wohn- und Esszimmer lässt sich die gesamte Erkerfront durch das falt-schiebe-Element zur Terrasse öffnen und verbindet so bei Bedarf den Innen- und Außenbereich. Weiteren Wohnkomfort bietet die im gesamten Erdgeschoss installierte Fußbodenheizung. In der dunkleren Jahreszeit sorgt der Warmluftkamin im Wohnzimmer zusätzlich für eine gemütliche Atmosphäre. Für heiße Sommertage verfügt die Wärmepumpe über ein Kühlprogramm.

Der ca. 16 qm großen Küche ist zusätzlich ein kleiner Vorratsraum angegliedert, der durch die eingebauten Regale optimal zum Beispiel für Vorräte, Getränke und Küchengeräte genutzt werden kann. Im Büro auf der Nordseite befindet sich der Glasfaseranschluss für eine schnelle Internetverbindung. Das Gästebad im Erdgeschoss verfügt ebenso über eine Dusche und ein Urinal.

Im Hauswirtschaftsraum mit der Nebeneingangstür zum Garten befindet sich die im Jahr 2022 neu installierte Wärmepumpe, hier befinden sich auch die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, sowie ein Waschbecken.

Das Badezimmer im Dachgeschoss ist mit einer Eckbadewanne, einer großen Dusche, einem Urinal und zwei Waschbecken ausgestattet. Dem Schlafzimmer ist ein Ankleidezimmer mit Einbauschränken angegliedert. Das zweite Kinderzimmer im Dachgeschoss wurde aktuell zugunsten des Ankleidezimmers und eines zusätzlichen Abstellraums durch Leichtbauwände verkleinert, ein Rückbau ist jederzeit leicht möglich.

In der gefliesten Doppelgarage ist zusätzlicher Platz für einen Werkbereich sowie weitere Abstellfläche vorhanden. Darüber hinaus kann der große Dachboden der Garage als Lagerfläche dienen. Die geräumige Doppelgarage mit Seiten-Sektionaltor hat durch den Hauswirtschaftsraum einen direkten Zugang zum Wohnbereich, was zum Beispiel für das Ins-Haus-Tragen der Einkäufe sehr vorteilhaft ist. Vor der Garage stehen zwei weitere breite PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Im kaum einsehbaren Garten des 911 qm großen Grundstücks lässt sich der Sommer auf den zwei Terrassen, der großen Rasenfläche und im Außenpool genießen. Für die Garten-Bewässerung ist ein Brunnen vorhanden. Zwei Gartenhäuser bieten idealen Abstellraum für Gartenmöbel und -geräte aller Art. Für Kaminholz steht ein weiterer Unterstand zur Verfügung. Rund um das Haus und im Garten sind zahlreiche Außenlampen installiert.

Gerne senden wir Ihnen das Exposé.

Verkauf von privat ohne Maklerprovision

Ausstattung

Flächen:

- Grundstücksgröße 911 m²
- Wohnfläche ca. 165 m²
- Wohn-/Nutzfläche insgesamt ca. 255 m²
- Räume Erdgeschoss:

Küche, Wohnzimmer/Esszimmer, Büro/Gästezimmer, Gästebad mit Dusche und Urinal, Vorratsraum, Hauswirtschaftsraum

- Räume Dachgeschoss:

Bad (große Dusche, Eckbadewanne, Urinal, zwei Waschbecken), Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2

- Dachboden gedämmt und ausbaufähig, zwei Giebelfenster
- Doppelgarage, gefliest, Seiten-Sektionaltor, Dachboden als Lagerraum

Ausstattung / Übersicht:

- Baujahr 1993/94
- massive Bauweise aus Poroton-Ziegeln (Außenwände) und Kalksandsteinen (Innenwände)
- Außenwände gedämmt und verklindert
- Dachziegel aus Ton, Kupferdachrinnen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Marke Schüco, Sprossen innenliegend
- teilweise elektrische Außenrollläden
- modernisierter und hochwertiger Allgemeinzustand
- kein Renovierungs-/Sanierungsstau
- großer kaum einsehbarer Garten mit großzügiger Terrasse am Haus
- Falt-Schiebe-Element im Wohn-/Esszimmer mit Öffnung zur Terrasse
- elektrische Markise vor dem Küchenbereich, Breite 5 m
- Einfahrt, Eingangsbereich, Terrasse und Weg um das Haus gepflastert
- Außenpool 7,00 m x 3,50 m, 1,20 m tief
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- Warmluftkamin der Marke Spartherm
- Kamineinfassung, Fensterbank Wohnzimmer sowie Treppenstufen aus Granit
- in allen Räumen sind Fliesen oder Laminat verlegt
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- zentrales Staubsauger-System, allergikerfreundlich
- Gartenhäuser für Gartenmöbel und -geräte, Kaminholz
- Schließanlage (ein Schlüssel für alle Außen-/HWR-Türen/Garagentor)
- zahlreiche Außenbeleuchtung, größtenteils mit Dämmerungsschalter und über der Hauseingangstür mit individueller Zeiteinstellung

Energie und Versorgung:

- Luft/Wasser-Wärmepumpe LWAV 122R3-HSV 12.1M3 von alpha innotec, Installation in 2022, smarte Steuerung/App, inkl. Erweiterung Kühlprogramm, 10 Jahre Werksgarantie
- Energieeffizienzklasse: A+ (Endenergiebedarf 28,45 kWh/(m²*a)

Energieausweis gültig bis 26.04.2036

- Stromanschlüsse/Steckdosen in überdurchschnittlicher Anzahl im gesamten Haus sowie in Garage/Gartenhaus/Garten vorhanden

- Glasfaseranschluss

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Familienfreundliche, ruhige und naturnahe Wohnlage in Buchholz/Aller bei Schwarmstedt

Kindertagesstätte und Grundschule sind fußläufig erreichbar

Die Lage ist durch die sehr gute Autobahnanbindung ideal für Berufspendler.

Infrastruktur im Umkreis von 5 km: Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,45 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Hausansicht Straßenseite

Exposé - Galerie



Hausansicht Gartenseite



Blick vom Außenpool

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Wohn-/Esszimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Flur



EG - Gästebad

Exposé - Galerie



DG - Bad



DG - Bad

Exposé - Galerie



DG - Kinderzimmer 1



DG - Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



DG - Schlafzimmer

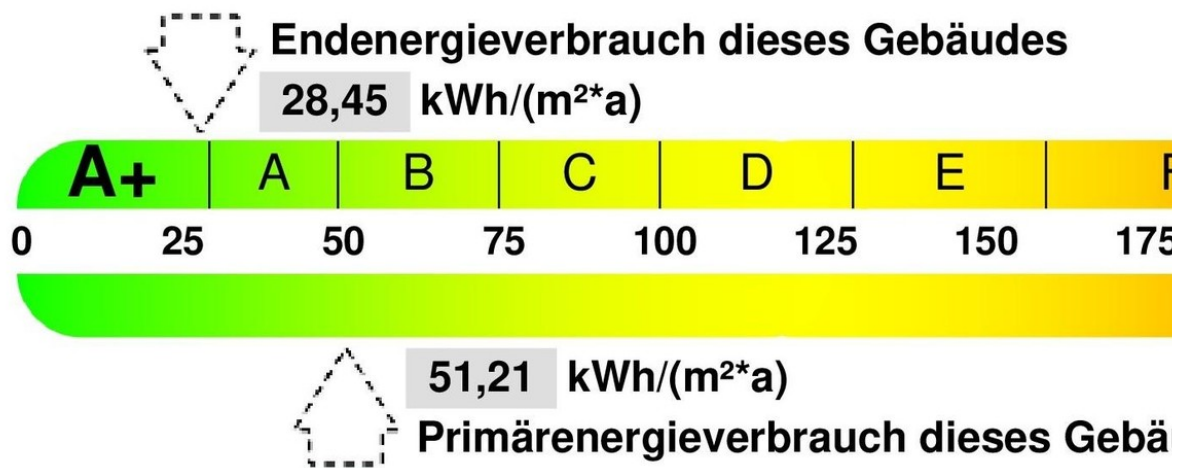


EG - HWR - Wärmepumpe

Exposé - Galerie

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

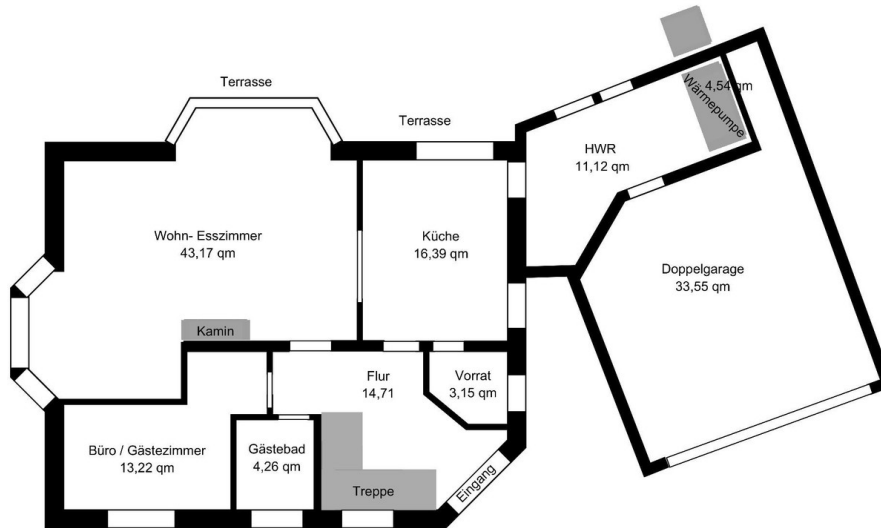


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

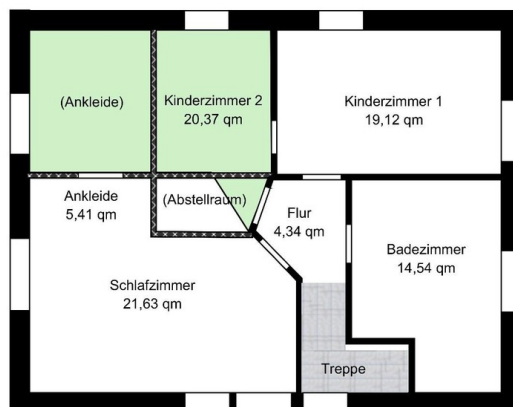
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Nicht maßstabsgetreuer Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss

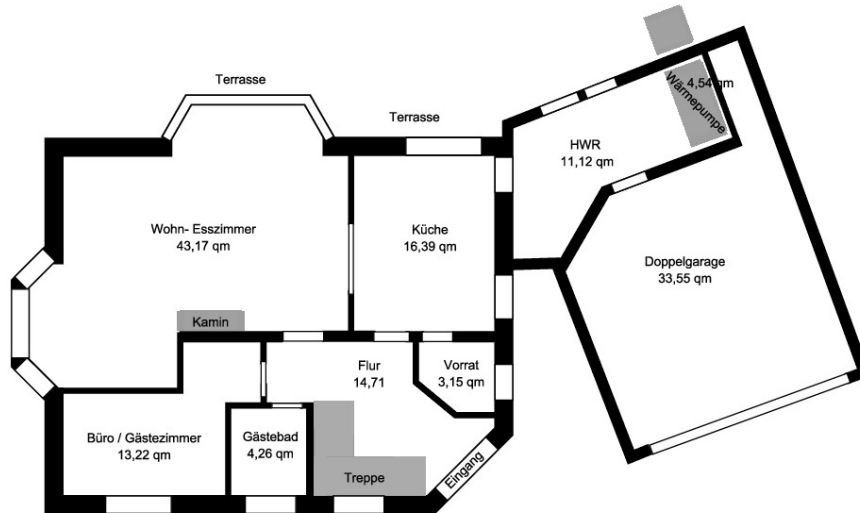


- = Kalksandstein
- = Leichtbauwand
- = Kinderzimmer 2 wurde zugunsten des Ankleidezimmers und eines zusätzlichen Abstellraums durch Leichtbauwände verkleinert. Der Rückbau zum großen Kinderzimmer ist leicht möglich.

Nicht maßstabsgetreuer Grundriss Dachgeschoss

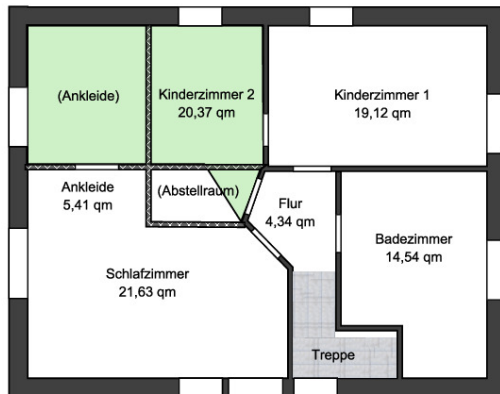
Grundriss Dachgeschoss




Exposé - Grundrisse



Nicht maßstabgetreuer Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



-  = Kalksandstein
-  = Leichtbauwand
-  = Kinderzimmer 2 wurde zugunsten des Ankleidezimmers und eines zusätzlichen Abstellraums durch Leichtbauwände verkleinert. Der Rückbau zum großen Kinderzimmer ist leicht möglich.

Nicht maßstabsgereuer Grundriss Dachgeschoss