

Exposé

Reihenendhaus in Weyhe

Flachdachbungalow (Reihenendhaus) auf 546 qm Grundstück mit zwei Bädern, Garage und Carport



Objekt-Nr. OM-455850

Reihenendhaus

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Verkäufer

28844 Weyhe
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	546,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	13,00	Garagen	1
Wohnfläche	146,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	17,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Flachdachbungalow (Reihenendhaus) auf 546 qm Grundstück mit zwei Bädern, Garage und Carport

Rund 146 qm Wohnfläche* plus 17 qm Nutzfläche*, verteilt auf folgende Räumlichkeiten:

- Wohn- und Essbereich: 54 qm
- Kaminzimmer: 18 qm
- Schlafzimmer 1 (z.B. Eltern): 17 qm
- Schlafzimmer 2 (z.B. Kind): 12 qm
- Schlafzimmer 3 (z. B. Gäste/ Kind), derzeit Arbeitszimmer: 12 qm
- Duschbad: 6 qm
- Flur zwischen SZ 1 und SZ 2: 2 qm
- Duschbad, an Schlafzimmer 3 anschließend: 4 qm
- Küche: 11 qm
- Gäste-WC: 2 qm
- Eingangsflur: 8 qm
- Hobby-/ Abstellraum: 8,5 qm
- Heizungsraum: 3 qm

Der Wohn-/ Essbereich sowie die Schlafzimmer sind lichtdurchflutet durch bodentiefe Fenster und ein Atrium. Aus dem sehr großzügigen Wohn- und Essbereich blickt man zum einen auf die überdachte (Loggia-artige) Terrasse und in den sonnigen und weitgehend blickdichten Garten mit vielen Blumen, und zum anderen in das Atrium. Im Elternschlafzimmer kann man beide bodentiefen Türflügel zum Garten auf eine kleine Nebenterrasse öffnen. Vom Kaminzimmer betritt man den Garten über ein bodentiefes Schiebefenster.

Beide Duschbäder haben Oberlichter, eines davon ist elektrisch zu bedienen. Das Duschbad am zweiten Gästezimmer wurde in 2021 komplett neu aufgebaut und bietet eine bodengleiche Dusche. Das Bad zwischen Elternschlafzimmer und Kinderzimmer bietet neben Doppelwaschtisch und geräumigen Badmöbeln eine flache Duschtasse.

Bis auf den Eingangsbereich vor der Haustür, der über eine niedrige Stufe zu erreichen ist, gibt es im Haus nur einen weiteren Absatz von ca. 15 cm Höhe vom Wohn- zum Kaminzimmer.

Die Gasbrennwertheizung von Brötje aus 2017 versorgt die im ganzen Haus verlegte Fußbodenheizung und bereitet Warmwasser.

Die Innenausstattung ist als hochwertig zu bezeichnen:

Vollholztüren nebst Zargen in Erle aus Tischleranfertigung mit wertigen Drückergarnituren, Laminat der Marke ‚Parador‘ im Wohn-/ Essbereich, Feinsteinzeugfliesen im Eingangsflur und in der Küche. Die Einbauküche stammt von Wagner Wohnen (Marke Contur, 2011) und bietet ein Induktionskochfeld nebst Dunstabzug, in Arbeitshöhe befindlicher Backofen, Einbaukühlschrank mit Tiefkühleinheit und Geschirrspüler.

Zum Atrium hat der Wohn-/ Essbereich ein vertikales, elektrisches Sonnenschutzrollo (2023). Zum Garten schließt eine elektrische Jalousie den luftigen Raum und die Terrasse nachts ab. Den Schutz vor direkter Sonne auf der Terrasse übernimmt eine elektrische Gelenkarmmarkise. Das angrenzende Kaminzimmer verfügt ebenfalls über einen elektrischen Rolladen. Das Elternschlafzimmer als auch die Küche sind mit manuellen Rolläden versehen.

Die größten Modernisierungen in Kurzform (Rechnungen vorliegend):

- Wohn-/ Esszimmerfenster zum Garten: Komplett ersetzt in 2006 in Holz durch Tischlerei.
- Wohn-/ Esszimmerfenster zum Atrium: Austausch des Isolierglas in 2005.
- Fenster vom Kinder- und vom Gästezimmer: Komplett ersetzt in 2020 in Kunststoff anthrazit.
- Die Garage erhielt 2017 ein Sektionaltor mit elektrischem Antrieb.
- Das Flachdach (ca. 250 qm) wurde in 2001 mit neuer Schweißbahn belegt. In 2005 erfolgte eine

Dachabschlussverkleidung in Echtschiefer.

Vor der geräumigen Garage schließt ein massives Carport an, dessen Dach sehr ähnlich wie das des Hauses ausgeführt ist und die selbe Echtschieferumrandung trägt. In der Hofeinfahrt steht überdies ein weiterer, unabhängiger PKW-Stellplatz zur Verfügung, der auch für einen Wohnwagen geeignet wäre.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Energieausweis ist in Arbeit und wird nachgereicht. Zur Orientierung dienen bis dahin die Gasverbräuche bei einer Raumtemperatur von überwiegend 22° C der letzten Jahre: 2025 ~25.000 kWh, 2024 ~25.700 kWh, 2023 ~23.700 kWh.

Die Flächenangaben [m²] in der Auflistung und Grundrisskizze sind maximal 0,5 qm ab- oder aufgerundet worden - der besseren Lesbarkeit wegen. Alle Angaben in diesem Inserat erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Details sind den Bauunterlagen zu entnehmen, die im Rahmen einer Besichtigung ausgehändigt werden.

Kontakt:

Wir bitten um ausschließlich schriftliche Kontaktaufnahme unter Nennung Ihres vollen Namens, E-Mail-Adresse und Telefonnummer, und bitten ferner um eine kurze Vorstellung Ihrer Person bzw. Familie. Wir melden uns zeitnah bei Ihnen zurück, vielen Dank!

Lage

- Grundschule Erichshof – 650 m
- Kindergarten am Mühlenkampgelände – 1300 m
- Kooperative Gesamtschule Weyhe-Leeste – 2,5 km
- REWE, Rossmann, HolAb, ..., Frisör, Sparkasse – 850 m
- IKEA, Outlet-Center, Baumarkt etc. – rund 4 km
- Autobahn A1 – ebenfalls 4 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Atrium



Schlafzi. 2/ Kind

Exposé - Galerie



Schlafzi. 3/ Gäste/ Arbeit



Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Gartenhütte



Sonnendeck

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Duschbad an Schlafzi. 3

Exposé - Galerie



Duschbad zw. Eltern u. Kind

