

# Exposé

## Einfamilienhaus in Visbek

**Von Privat: Großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit weiteren Baugrundstücken in Sackgassen-Lage**



Objekt-Nr. OM-456501

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **442.800 €**

49429 Visbek  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.604,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Bei diesem sehr gepflegten Ein- oder Zweifamilienhaus handelt es sich um eine außergewöhnliche, lichtdurchflutete Immobilie in begehrter Sackgassen-Lage in Rechterfeld.

Das zeitlose Erscheinungsbild des Hauses wird durch den parkähnlich angelegten Garten mit Süd-Westausrichtung unterstrichen. Von dem 1.604 m<sup>2</sup> großen Grundstück könnten weitere Baugrundstücke mit eigenen Zufahrten von der Straße abgetrennt werden. Somit könnten mehrere großzügige Häuser erstellt werden. Allein das große Grundstück bietet also enormes Entwicklungspotenzial in einer gewachsenen innerörtlichen Lage.

Das stattliche Bestandsgebäude wurde ca. 1927 qualitativ hochwertig in Massivbauweise im Art Deco-Stil errichtet, fortlaufend modernisiert und instandgehalten. Es überzeugt durch ein einladendes Wohnambiente, eine gelungene Raumaufteilung, den repräsentativen Eingangsbereich mit einem stilvollen offenen Treppenhaus und nicht zuletzt durch die ca. 3 m hohen Decken im Erd- und auch im 1. Obergeschoß, die den Räumen ihren großzügigen Charakter verleihen.

Die teilunterkellerte Immobilie bietet auf zwei Etagen eine Wohnfläche von insgesamt ca. 240 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> zzgl. der aktuell als Abstellflächen genutzten Dachböden.

Die Immobilie verfügt über einen sehr schönen und gepflegten Garten mit Springbrunnen, Mähroboter und hochwertigen immergrünen Gehölzen. Dieser beeindruckende Außenbereich kann durch die verschiedenen Terrassenbereiche zu nahezu jeder Tages- und Jahreszeit genutzt werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Immobilie bezugsfertig ist und noch viel Potenzial für individuelle Gestaltung bietet. Ideal für Familien mit Platzbedarf und Anspruch, als Mehrgenerationenhaus oder zur Realisierung von zusätzlichen Neubauprojekten im direkten Umfeld.

Ihre Fragen beantworten wir jederzeit gerne und können auf Wunsch auch Grundrisse zur Verfügung stellen. Gewinnen Sie einen persönlichen Eindruck von diesem schönen Zuhause in einem Besichtigungstermin vor Ort, für den wir gerne zur Verfügung stehen. Sprechen Sie uns an.

### Eckpunkte

- Großzügige Raumaufteilung auf ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Repräsentatives Ambiente mit viel Licht durch große Fenster und ca. 3m Deckenhöhe in allen wesentlichen Wohnräumen auf beiden Etagen
- Großes Platzangebot in 8 Wohn- und Schlafzimmern, Küche, 2 Tageslichtbädern, 2 Gäste-WC
- Umfangreicher Stauraum in Keller, Abstellräumen und Dachböden
- Ebenerdiges Wohnen möglich
- Aufteilung in zwei separate Wohnungen darstellbar
- Outdoor-Feeling auf den 3 Terrassenbereichen, davon 1 überdacht
- Sehr schöne, gepflegte Gartenanlage mit Springbrunnen, Mähroboter und hochwertigen immergrünen Gehölzen
- Abtrennung von Baugrundstücken kann bei Bedarf zusätzliche Möglichkeiten (beispielsweise zur Finanzierung) eröffnen
- Provisionsfrei

Im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> befinden sich neben zwei großzügigen Wohn- und Esszimmern die Wohnküche mit angeschlossener Speisekammer, ein Schlafzimmer mit Tageslichtbad en suite sowie ein Gäste-WC. Durch diese Aufteilung ist ebenerdige Wohnen problemlos möglich.

Weiterhin finden sich im Erdgeschoss ein geräumiger Hauswirtschaftsraum, ein weiteres Gäste-WC, der Heizungsraum, ein Werkraum und die geräumige Garage mit elektrischem Garagentor.

Das Obergeschoss, zu dem man über eine stilvolle Treppe gelangt, bietet auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit hohen Decken ebenfalls viel Platz. Die insgesamt fünf Zimmer könnten als Schlaf- und Arbeitszimmer genutzt oder auch in eine separate Wohnung umgestaltet werden, da Küchenanschlüsse und ein vollwertiges Tageslichtbad bereits vorhanden sind. Der ehemals separate Zugang könnte ohne großen Aufwand wieder geöffnet werden.

## Ausstattung

Technische Eckdaten

- Baujahr ca. 1927
- Grundstück 1.604 m<sup>2</sup>
- 8 Zimmer, 2 Tageslichtbäder auf ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Dachboden
- Doppelschaliges Mauerwerk, Klinkerfassade aus 1985
- Dach 1985 erneuert und zweite Dachgaube ausgebaut
- Oberste Geschoßdecke im Rahmen der Dacherneuerung gedämmt
- Kunststoff-Fenster mit Rollläden aus den 1980er Jahren
- Fortlaufend instandgehalten, gepflegt und modernisiert
- Öl-Brennwertheizung aus 2011 mit 5.000 l-Erdtank im Garten
- Geräumige Garage mit elektrischem Tor und Fernbedienung
- Mähroboter
- Springbrunnen und Gartenbeleuchtung
- Energieausweis liegt bei Besichtigung vor

Weitere Fragen beantworten wir jederzeit gerne und können auf Wunsch auch Grundrisse zur Verfügung stellen. Gewinnen Sie einen persönlichen Eindruck von diesem schönen Zuhause in einem Besichtigungstermin vor Ort, für den wir gerne zur Verfügung stehen. Sprechen Sie uns an.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt befindet sich in guter Nachbarschaft am Ende einer Sackgasse in Rechterfeld.

Rechterfeld ist mit ca. 1.200 Einwohnern ein Ort mit hoher Lebensqualität im niedersächsischen Landkreis Vechta.

Der Ort verfügt über eine ausgesprochen gute Infrastrukturanbindung mit einem Bahnhof an der Strecke Bremen – Osnabrück, der 5 Gehminuten vom Objekt entfernt ist. So sind nächstgrößere Städte wie Wildeshausen oder Vechta nicht nur mit dem Pkw, sondern auch mit der Bahn jederzeit problemlos erreichbar. Ebenso ist der Autobahnanschluß zur A1 nur wenige Autominuten entfernt.

Rechterfeld ist ein idealer Ort, um Kinder groß zu ziehen, denn die Kindertagesstätte und die Grundschule befinden sich nur 5 Minuten entfernt. Verschiedene Vereine und Organisationen wie Schützenbruderschaft, Musikverein, Chorgemeinschaft, Sportverein, Kolpingsfamilie, Landjugend und Freiwillige Feuerwehr zeugen vom gesellschaftlichen und kulturellen Leben im Ort.

Darüber hinaus gibt es mehrere beliebte Restaurants im Ortskern und auch einen Bäcker. Weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf finden sich in Visbek oder Wildeshausen.

Insgesamt ist Rechterfeld ein lebenswerter, lebendiger Ort, der sich durch seine ländliche Atmosphäre und seine freundliche Gemeinschaft auszeichnet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Stilvoller Eingangsbereich



Repräsentatives Wohnambiente..

# Exposé - Galerie



...private Rückzugsmöglichkeit



Schlafzimmer im EG ...

# Exposé - Galerie



... mit Tageslichtbad en suite



Geräumiges Schlafzimmer im OG

# Exposé - Galerie



Wohlfühlbereich im OG



Platz für Kinder und Gäste

# Exposé - Galerie



Helles Arbeitszimmer



Auch im OG ein Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Sonne und Garten genießen



Garten mit Perspektive...

# Exposé - Galerie



... Grundstück mit Potential