

# Exposé

## Einfamilienhaus in Syke

**+++ Provisionsfrei+++Wachendorf- flexibler Bungalow  
aus 2005 zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-456522

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **540.000 €**

28857 Syke  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.792,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	324,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf 2 Flurstücken wurde der außergewöhnlich großzügige Bungalow von einem regionalen Bauträger massiv erstellt.

Baujahr 2005, durchdacht geschnitten und mit großzügigen Flächen für komfortables Wohnen – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

324 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verteilt auf 8 Zimmer – viel Platz für individuelle Wohnkonzepte, Homeoffice, Gäste- oder Hobbybereiche

Baustil: konservativ und qualitativ hochwertig mit Klinkerfassade.

Auf Grund laufender Instandhaltung ist der Pflegezustand als sehr gut zu bezeichnen.

Das Erdgeschoss wurde "altengerecht" konzipiert mit verbreiterten Türen ( bis auf das Gäste WC ) und ist so gut wie schwellenlos.

Die 30 qm grosse ehemalige Werkstatt im EG verfügt über einen eigenen Eingang und kann auch gewerblich genutzt werden. Erweiterbar ist diese Fläche auch als Einliegerwohnung, da dieser Raum auch über eine geschwungene Holzterrasse in das Obergeschoss führt.

Hier haben Sie freie Nutzungsmöglichkeiten auf 135 qm Dachbodenfläche. Ein WC und zwei weitere Zimmer wurden in Trockenbauweise bereits installiert/ erstellt. Da die Versorgungsleitungen bereits vorhanden sind, wäre das Angebot auch als Zweifamilienhaus nutzbar oder Wohnen + Gewerbe. Perfekt als separater Bereich für Angehörige, Teenager, Au-pair, Büro/Praxis oder zur teilweisen Vermietung

Die freistehende Doppelgarage mit Sektionaltor hat eine Grösse von 58 qm und enthält noch eine Werkstatt. Weitere Stellplätze und ein Besucherparkplatz sind auf der Vorderseite bereits vorhanden.

Der schöne Garten ist pflegeleicht angelegt und blickdicht eingefriedet. Großes Grundstück mit ca. 1.792 m<sup>2</sup> – bietet viel Raum für Gartenfreunde, Spielbereiche, Ruheoasen oder weitere Gestaltungsideen

Kurzum ein tolles Angebot mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten. Wir freuen uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

BITTE GEBEN SIE BEI INTERESSE BEI IHREN KONTAKTANGABEN IHRE TELEFONNUMMER MIT AN DA UNSER SYSTEM SIE SONST NICHT ERFASSEN KANN

## Ausstattung

+ Mauerwerk zweischalig 43 cm. Innenschale Porenbeton 17,5 cm, 100 mm Kerndämmung/ fugenversetzt, 40 mm Luftschicht, 11,5 cm Verblender

+ Fenster Kunststoff, K-Wert 1,1. Doppelverglasung. Teilw. m. Insektenschutz

+ Deckendämmung 180 mm, Mineralwolle

+ Dachgeschossdämmung 180 mm Mineralwolle

+ Elektrik: 3 adrig / FI

+ mehrere Kraftstromanschlüsse vorhanden

+ Kupferleitungen

+ Regenwassertank mit 5.000 Litern

+ teilweise Fussbodenheizung

+ Bodenbeläge: Granit/Marmor/ Fliesen

- + Kachelofen
- + Zimmertüren Massivholz Mahagoni
- + Jalousien elektrisch + Handzug
- + Terrasse von 38 qm / teilw. überdacht
- + Garage / Duplex 58 cm mit Werkstatt, massiv erstellt ( 31 cm Mauerwerk) mit Sektionaltor
- + Glasfaser ist beantragt und bezahlt
- + Smart home: Jalousien, Rasenmäroboter und elektrische Hundesicherung.
- + Betongeschossdecke ( fließender Estrich)
- + Gesimskästen aus Kunststoff
- + Einbauküche mit Terrassenzugang
- + grosser Hauswirtschaftsraum

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Alle Angebote sind freibleibend- Zwischenverkauf möglich

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Sämtliche Angaben stammen vom Auftraggeber.

Der Energieausweis wird erstellt und Ihnen zur Besichtigung vorgelegt

GERN SIND WIR IHNEN AUCH BEI DER FINANZIERUNG BEHILFLICH- SPRECHEN SIE UNS AN

**Lage**

Wachendorf liegt fernab des großen Verkehrs. Die nächste Bundesstraße, die B 6, verläuft 2,5 km entfernt westlich durch Heiligenfelde und schafft gute Verbindungen zum Norden (nach Bremen, zur A 1 und zur A 27) und zum Süden (nach Hannover, zur A 2).

Kindergarten fußläufig erreichbar. Der nächste Discounter, Ärzte, Tanken, Bank etc ist in ca.: 2,5 Kilometern.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Luftbild

# Exposé - Galerie



Luftbild



Rückseite

# Exposé - Galerie



Terrasse



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



GästeWC m. Dusche

# Exposé - Galerie



KI Animation Diele



Gast

# Exposé - Galerie



KI Animation Gast



Vollbad EG

# Exposé - Galerie



Küche



KI Animation Vollbad EG

# Exposé - Galerie



Küche



KI Animation Küche

# Exposé - Galerie



Homeoffice/Kind



Schlafen

# Exposé - Galerie



KI Animation Schlafen



Arbeiten

# Exposé - Galerie



KI Anim. begehbare Schrank



Sitzecke Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



KI Animation Wohnzimmer



Werkstatt/Büro EG v. 35 qm

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Küchenecke DG

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



KI Animation DG / Loft

# Exposé - Grundrisse

