

Exposé

Einfamilienhaus in Seedorf

Ihr neues Zuhause – modernisiert, ruhig gelegen und voller Lebensqualität



Objekt-Nr. **OM-456945**

Einfamilienhaus

Verkauf: **447.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Herrmann

27404 Seedorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1949	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	889,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Carports	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Grundstück nahe Seedorf

Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1949 wurde 2012 umfassend saniert und technisch wie optisch auf einen modernen Stand gebracht. Das OG wurde in 2015 saniert. Es bietet rund 150 m² Wohnfläche auf einem sonnigen Grundstück von ca. 889 m² in ruhiger Dorflage mit guter Anbindung und Nähe zu größeren Arbeitgebern wie der Bundeswehrrkaserne Seedorf.

Besonders hervorzuheben ist der barrierefreie Zugang zum Erdgeschoss, der eine komfortable Nutzung ermöglicht. Im Zuge der Sanierung wurde das Haus auf eine dreischalige Bauweise erweitert, was sich positiv auf die Energieeffizienz auswirkte. Die Immobilie ist nicht unterkellert.

Das Erdgeschoss überzeugt mit hochwertigem Fliesenboden, Fußbodenheizung sowie einem Kaminofen im Wohnbereich, der an das Heizsystem angebunden ist. Hier befinden sich außerdem das Hauptschlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche, ein Gäste-WC sowie ein weiterer Raum, der sich ideal als Büro eignet.

Im Obergeschoss stehen drei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, beheizt über Heizkörper.

Die gesamte Haustechnik (Sanitär, Heizung, Elektro) wurde 2012 erneuert. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher im Hauswirtschaftsraum. Die Fenster stammen ebenfalls aus 2012 und verfügen über 2-fach Isolierverglasung mit Argonfüllung.

2014 wurde die Immobilie um einen Doppelcarport mit Abstellraum sowie eine Gartenhütte ergänzt.

Die Immobilie ist seit 10/2024 vermietet und kann nach Absprache übernommen werden. Die Einbauküche, der Swimmingpool sowie eine kleinere Gartenhütte sind nicht Bestandteil des Verkaufs.

Ein attraktives, provisionsfreies Angebot für Käufer, die ein modernisiertes Zuhause in ruhiger Lage suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Provisionsfrei: Ihr neues Zuhause –modernisiert, ruhig gelegen und voller Lebensqualität

Dieses liebevoll modernisierte Einfamilienhaus vereint den Charme eines klassischen Massivbaus aus dem Jahr 1949 mit dem Wohnkomfort von heute. Im Jahr 2012 wurde die Immobilie umfassend saniert, und technisch wie optisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht – ideal für alle, die ohne großen Aufwand direkt ankommen möchten. Auf einem sonnigen Grundstück von ca. 889 m² in ruhiger Dorflage genießen Sie ein angenehmes Wohnumfeld bei gleichzeitig guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie größere Arbeitgeber wie die Bundeswehrrkaserne in Seedorf sind bequem erreichbar. Das Haus bietet rund 150 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Besonders angenehm ist der barrierefreie Zugang zum Erdgeschoss, der komfortables Wohnen in jeder Lebensphase ermöglicht. Die dreischalige Bauweise, ergänzt im Zuge der Sanierung, sorgt zudem für eine verbesserte Energieeffizienz.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Wohnbereich mit hochwertigen Fliesenböden, Fußbodenheizung und einem gemütlichen Kaminofen, der in der kalten Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein

modernes Bad mit Wanne und ebenerdiger Dusche, ein Gäste-WC sowie ein flexibel nutzbares Zimmer, ideal als Büro oder Gästebereich. Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung – perfekt für Familie, Arbeit oder Hobbys. Die Haustechnik wurde vollständig erneuert. Beheizt wird über eine Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher, ergänzt durch den Kaminofen. Auch die Fenster stammen aus dem Jahr 2012 und sind mit moderner Isolierverglasung ausgestattet. Das großzügige Doppelcarport mit Abstellraum sowie eine Gartenhütte (Baujahr 2014) runden das Angebot ab. Die Immobilie ist aktuell vermietet (seit 10/24) und kann nach Absprache übernommen werden. Einbauküche, Pool und eine kleinere Gartenhütte sind nicht Bestandteil des Verkaufs.

Lage

Makrolage (Region & Wirtschaft)

Die Gemeinde Seedorf liegt im Norden des Landkreises Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen, eingebettet in das strategisch günstige Elbe-Weser-Dreieck zwischen Hamburg und Bremen.

Wirtschaft & Arbeitsmarkt: Die Region ist wirtschaftlich stabil und von einem gesunden Mittelstand geprägt. Ein bedeutender Standortfaktor direkt vor Ort ist die **Kaserne Seedorf**, die als einer der größten Arbeitgeber der Region für eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum sorgt.

Verkehrsanbindung Über die nahe Bundesstraße **B71** sind die Städte Bremervörde (ca. 20 km) und Rotenburg (Wümme) (ca. 30 km) schnell erreicht. Die Autobahn A1 (Anschlussstelle Bockel) ist rund 18 km entfernt und bindet Pendler in ca. 45 Minuten an Bremen und in ca. 55 Minuten an Hamburg an.

Mikrolage (Direktes Wohnumfeld)

Die Dorfstraße liegt im idyllischen, historisch gewachsenen Ortskern von Seedorf. Die Wohnlage verbindet charmanten, dörflichen Charakter mit hoher Lebensqualität im Grünen.

Nachbarschaft: Das Umfeld ist durch eine lockere, familienfreundliche Bebauung mit gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken geprägt. Das 889 m² große Grundstück der Immobilie ist angenehm hell und bietet viel Privatsphäre.

Infrastruktur vor Ort: Der **Kinderspielkreis Seedorf** ist im Ort in wenigen Minuten erreichbar (ca. 0,5 km). Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte (Edeka, Aldi), Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie die Grund- und Oberschule – befinden sich im knapp 3,5 km entfernten Kernort Selsingen und sind hervorragend über das Schulbussystem oder den Pkw angebunden. Weitere Schulen und Kulturangebote finden sich im nahen Zeven (8 km).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,61 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

