

Exposé

Einfamilienhaus in Winsen (Aller) OT Stedden

Saniert & provisionsfrei – Waldrandlage in Stedden mit Zweifamilienhaus-Potenzial



Objekt-Nr. **OM-461676**

Einfamilienhaus

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:
Tim-T. Fraerks

29308 Winsen (Aller) OT Stedden
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	2.329,00 m ²	Badezimmer	3
Etagen	2	Garagen	2
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	245,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage von Stedden vereint modernes Wohnen, viel Platz und eine außergewöhnliche Lebensqualität. Auf einem 2.329 m² großen Grundstück erwarten Sie rund 245 m² Wohnfläche, sieben großzügige Zimmer, ein weitläufiger Garten sowie zahlreiche Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Umfangreiche Modernisierungen, hochwertige Ausstattungsmerkmale und die unmittelbare Nähe zur Aller mit Badestelle und Bootsanleger machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit. Die große Südterrasse, der liebevoll angelegte Garten und die naturnahe Umgebung schaffen einen Ort, an dem sich Ruhe, Komfort und Lebensqualität ideal miteinander verbinden.

Highlights auf einen Blick

- Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage von Stedden
- Ca. 245 m² Wohnfläche auf 7 Zimmer verteilt
- 3 Bäder
- Zwei separate Eingänge
- Teilungsmöglichkeit für Mehrgenerationenwohnen oder Zweifamilienhaus-Nutzung

Die Immobilie wird provisionsfrei direkt von den Eigentümern verkauft. Dadurch entfällt die übliche Maklercourtage, was den Erwerb besonders attraktiv macht.

Ausstattung

Ausstattung auf einen Blick:

- 7 großzügige Zimmer
- 3 Bäder
- Möglichkeit zur Nutzung als Zweifamilienhaus
- Zwei separate Eingänge

Wohnkomfort

- Fischgrätparkett im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Große Fensterflächen (2025) für helle, freundliche Räume
- Schöner Blick ins Grüne
- Große Loggia/Balkon

Außenbereich

- Ca. 90 m² große Südterrasse (Holz) (Baujahr 2025), teilweise überdacht
- Ausfahrbare Markise
- Großzügiges Grundstück mit 2.329 m²
- Obstbäume, Feuerstelle und Bewässerungssystem
- Mähroboter inklusive

- Mehrere Nebengebäude und Schuppen
- Außenbeleuchtung (2025)
- Feuerstelle

Parken & E-Mobilität

- Doppelgarage
- Carport
- 5 weitere Stellplätze
- Wallbox für Elektrofahrzeuge

Zusätzliche Flächen

- Vollkeller mit ca. 138 m²
- Vielseitig nutzbar (Hobby, Lager, Werkstatt etc.)

Modernisierungen

- sehr umfangreiche Sanierungen in den letzten Jahren inkl. 2 frisch sanierten Badezimmern, Decken, Wänden, Bodenbelägen, neue Türen im EG
- 2025: Erneuerung aller Fenster (3-fach verglast)
- 2023: Teilweise Erneuerung von Elektrik und Wasserleitungen
- 2023: Einbau einer hochwertigen Einbauküche mit Markengeräten
- Heizung (2021)

Sonstiges:

Die Wohnflächenangabe berücksichtigt die ca. 90 m² große Terrasse nicht. Die Immobilie bietet durch ihre großzügige Raumaufteilung und die vorhandenen separaten Zugänge vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in Stedden, einem besonders ruhigen Ortsteil der Gemeinde Winsen (Aller).

Stedden ist kein Durchgangsort und zeichnet sich durch seine naturnahe, familienfreundliche Umgebung aus. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einer angenehmen Dorfgemeinschaft.

Ein besonderes Plus ist die Nähe zur Aller. Die Badestelle sowie ein kleiner Bootsanleger sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Winsen (Aller) und sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt nur etwa drei Gehminuten entfernt.

Der Celler Bahnhof ist mit dem Auto in rund 13 Minuten erreichbar und bietet eine gute Anbindung an die Region.

Wer ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit von Celle und Hannover verbinden möchte, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,44 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Flur

Exposé - Galerie



Windfang



Gäste WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3



Blick von der Straße

Exposé - Galerie



Südterrasse



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Feuerstelle



Küche

Exposé - Galerie



Büro



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Hintergarten mit Waldblick



Holzschuppen

Exposé - Galerie



Einfahrt mit Carport



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Holzterrasse



Holzterrasse

Exposé - Galerie



Flur OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Heizung

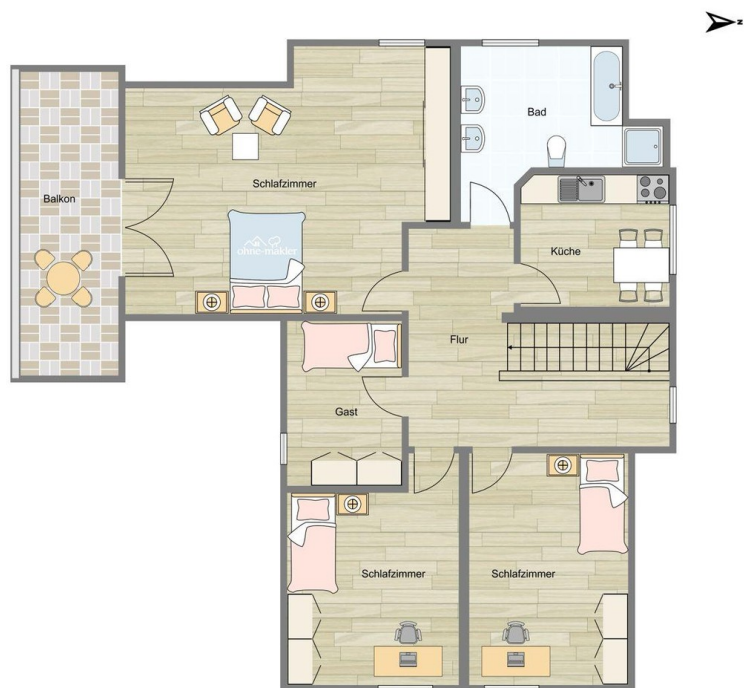


Einbauschränk

Exposé - Galerie

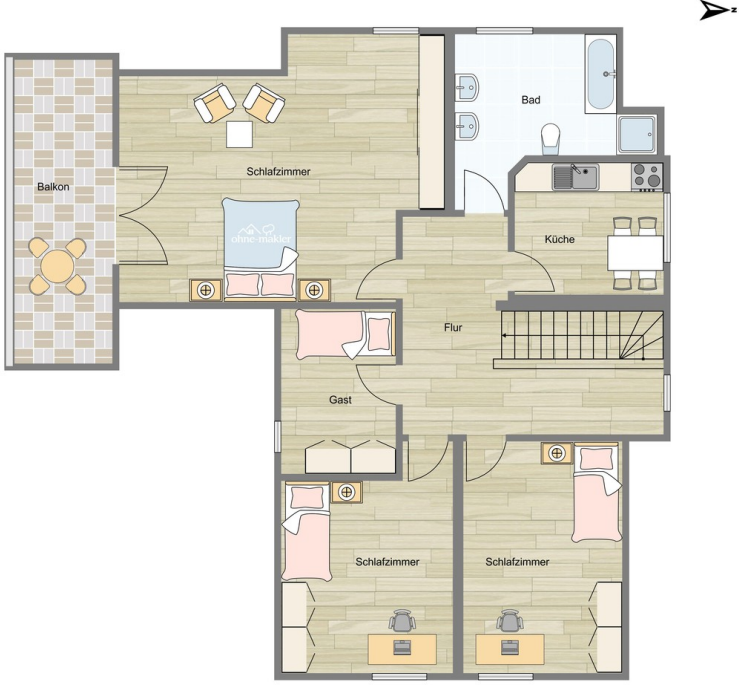
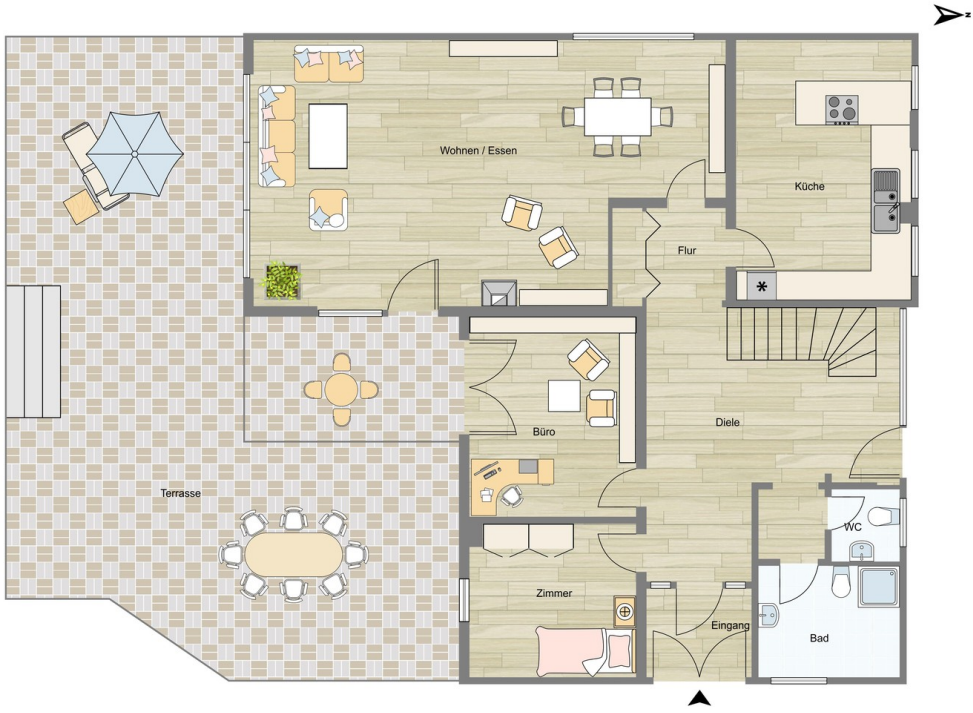


ohne-makler

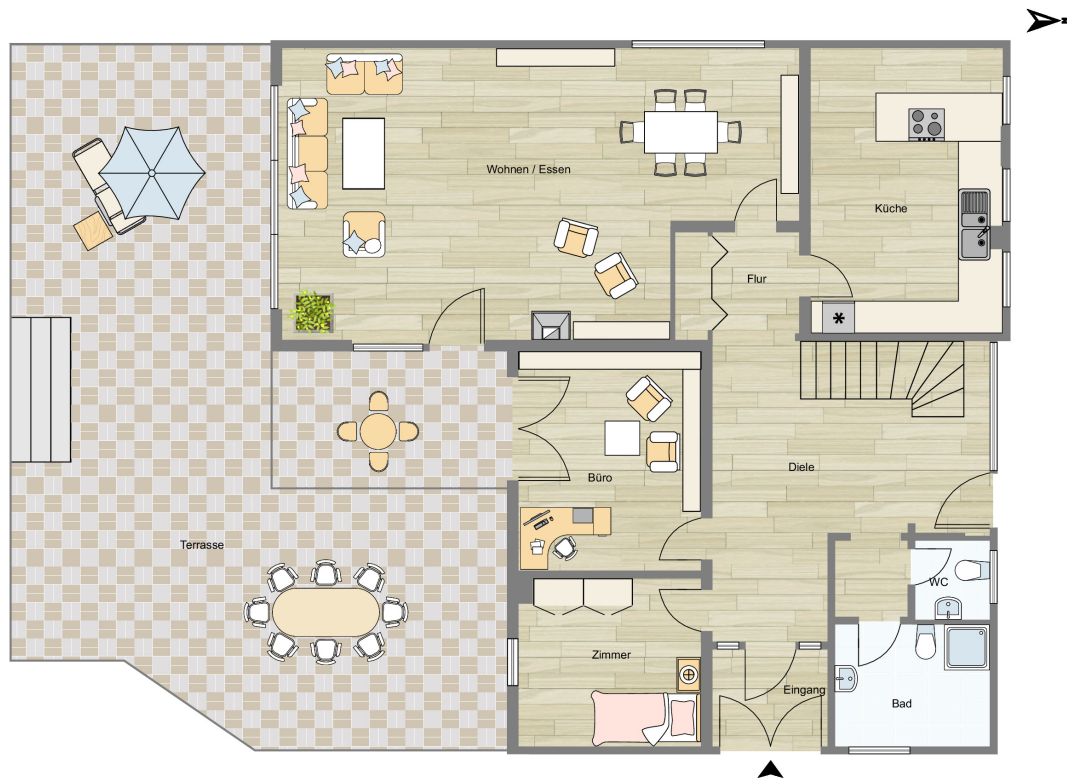


ohne-makler

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

