

Exposé

Zweifamilienhaus in Wietze

Doppelhaus mit wunderschönem Garten und Werkstatt in Wietze Mehrfamilienhaus Mehrgenerationenhaus



Objekt-Nr. **OM-255907**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:
Sven Deiters

29323 Wietze
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.300,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	225,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der erste Teil (Fachwerkhaus ca. 140m²) des Objekts besticht durch seinen gemütlichen, großzügigen und individuellen Charme. Die sanierte Fassade und die sichtbaren Holzbalken sind einer der Highlights dieser Immobilie. Von dem großzügigen Eingangsbereich mit Küche kommen Sie in ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, ein Bad mit Dusche und ein weiteres mit Badewanne, zwei Kinderzimmer, Doppelgarage und reichlich Platz für Getränke und Vorräte. Im Obergeschoss bietet ein Arbeitszimmer und ein großes Wohnzimmer mit Glasfront Richtung Garten, hinter der sich auch noch ein großer Balkon befindet, der Familie genug Platz.

Im zweiten Teil (Bungalow ca.90m²)

des Objekts wird das Wohnen auf einer Ebene im Alter problemlos möglich sein. Es erwartet Sie ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, eine Küche, Bad mit begehbare Dusche und Badewanne und ein Kinderzimmer. Durch das Wohnzimmer gelangt man über die Terrasse direkt in den Garten. Die Terrasse eignet sich auch perfekt für einen großen Wintergarten mit aussenküche.

Das dritte Haus (Die kleine Werkstatt) auf dem Grundstück ist ein Fachwerkhaus mit einer Grundfläche von ca. 7 x 8 m das auch komplett saniert wurde. Es sind zwei große Räume wobei einer unterkellert ist. Der Dachboden ist soweit ausgebaut, dass man eine riesige Lagerfläche hat. Im Keller befindet sich eine ÖL-Heizung für die Werkstatt und die Garten Technik. Der Keller ist trotz Hochwasser trocken.

In dem liebevoll angelegten Garten sind in den letzten 20 Jahren weit über 200 Sträucher und Bäume gepflanzt worden. Auf dem ganzen Grundstück gibt es ca. 20 Obstbäume, 10 Weinpflanzen, reichlich Kletterpflanzen und Blühsträucher. (Hasselnuss, Walnuss, Kirschen, Mirabellen, Apfel, Kiwis, etc...)

Durch den hohen Zaun, der durch die Pflanzen mittlerweile fast unsichtbar wirkt, bleiben die Sträucher vor Rehen und anderen Störenfriede geschützt bzw der eigene Hund auch auf dem Grundstück.

Es sind auch viele alte und große Bäume von Tannen bis Eichen, die den Park Charakter abrunden.

Der Garten hat eine zweite Zufahrt mit einem elektrischen Tor für Trecker oder ähnliches.

Es sind 3 Hühnerställe und Ausläufe mit elektrischen Toren, sowie ein Trecker-, ein Fahrradschuppen und zwei Gewächshäuser (eins aus Glas & eins aus Doppelstegplatten) vorhanden.

Durch ca. 20 Wasserentnahmestellen, zwei Brunnen und reichlich vorhandene Stromanschlüsse sind kaum noch Wünsche offen. Das Grundstück ist in neun Bewässerungszonen aufgeteilt, welche dem Wetter angepasst komplett automatisch laufen und ein Stihl Mähroboter übernimmt den größten Teil der Pflege der Rasenfläche.

Desweiteren befindet sich im Garten auch ein 10x5m Pool mit Wartungsarmer Salzwasser Anlage, großer Solarheizung, gedämmter boden, reinigungs Roboter, Sandfilter und einem sehr massiven Sprungturm. Eine liebevoll gestaltete Senkterrasse mit der Möglichkeit, draußen zu kochen und abends bei einem Feuer noch Stunden sitzen zu können. Ein 3 Meter großer Schwenkgrill lädt zu kleinen und großen Festen ein, bei denen auch alle satt werden.

Überall sind kleine Sitzecken vorhanden um den Garten in vollen Zügen genießen zu können oder sich einfach ein Stück in der Natur zu erholen.

Nicht nur der Hauptweg ist durchgängig, bis ans Ende des Grundstücks, durch Lampen beleuchtet sondern auch an allen Orten wie z.B. dem Schwenkgrill/ Schuppen etc....

Die ganzen feinen Details lassen sich alle gar nicht aufzählen. Am besten Sie überzeugen sich selbst.

Ausstattung

Hier können Sie bereits den Sommer mit Ihrer Familie verbringen. Das schöne und gepflegte Mehrfamilienhaus ist kurzfristig bezugsfertig. Ohne aufwendigen Modernisierungsaufwand können Sie hier einziehen.

Es eignet sich als Mehrgenerationenhaus oder zur Eigenutzung mit der Möglichkeit einen Teil des Gartens mit einer Wohneinheit zu vermieten. Auch die Nutzung als Gewerbefläche ist auf der hinteren Hälfte des Grundstücks möglich.

Die vorhandenen Handwerker Rechnungen zb vom Badezimmer werden für eventuelle Garantie/ Gewährleistungsansprüche natürlich auch übergeben.

Die Einbauküchen sind Bestandteil des Objektes und im Kaufpreis enthalten. Diverse Schränke, einen Diesel und einen Elektrotrecker, eine Drehbank, Schwerlastregale etc. können optional mit übernommen werden.

Jährliche Grundsteuer sind ca 490 Euro

Wärmepumpen oder Pelletheizungs Umbau relativ einfach möglich.

Fotodokumentation (ca 2000 Bilder) von vielen Umbauten der letzten 20 Jahre sind vorhanden und können bei Kauf gerne ausgehändigt werden.

- * Sanierung Fassade (2017)
- * Sanierung Bäder (2020)
- * Fenster und Türen neu (2022)
- * Mit Zwei Kaminöfen und einer Küchenhexe kann das komplette Haus unabhängig von der Zentralheizung geheizt werden
- * Gaszentralheizungsanlage (2018)
- * Teilweise mit Fussbodenheizung
- * fast alle Fenster mit elektrischen Rollos und Fernbedienung
- * Glasfaseranschluss + DSL
- *Warm Wasser wird teilweise über Solar erzeugt
- * 2 Dachflächen für weitere Solar Anlage vorhanden
- *Super Nachbarschaft
- *Über 30 m² Dachboden vom Fachwerkhaus können noch ausgebaut werden
- *Smart Home eingerichtet. Rollos, Heizung, Licht und Bewässerung
- *Bewegungsmelder in Fluren, Ankleidezimmer oder dem Mülltonnenhäuschen
- *Garten als Permakultur angelegt

Wir haben das Haus liebevoll saniert und würden uns wünschen, wenn es wieder an eine große Familie geht.

Provisionsfrei, da Privatverkauf.

Besichtigung jederzeit nach Absprache möglich.

Alle Bilder auf <https://www.ohne-makler.net/expose/255907>

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Diese Immobilie liegt in zentraler Lage (Celle 20min/ Hannover 30min).

Ärzte, Schule, Kindergarten, Supermärkte, Bushaltestelle, diverse Fachgeschäfte und alles was man im Alltag benötigt, ist zu Fuß erreichbar. Wanderwege durch die Natur sorgen für Erholung und Entspannung.

Insgesamt ist es eine sehr ruhige Wohngegend mit sehr freundlicher Nachbarschaft.

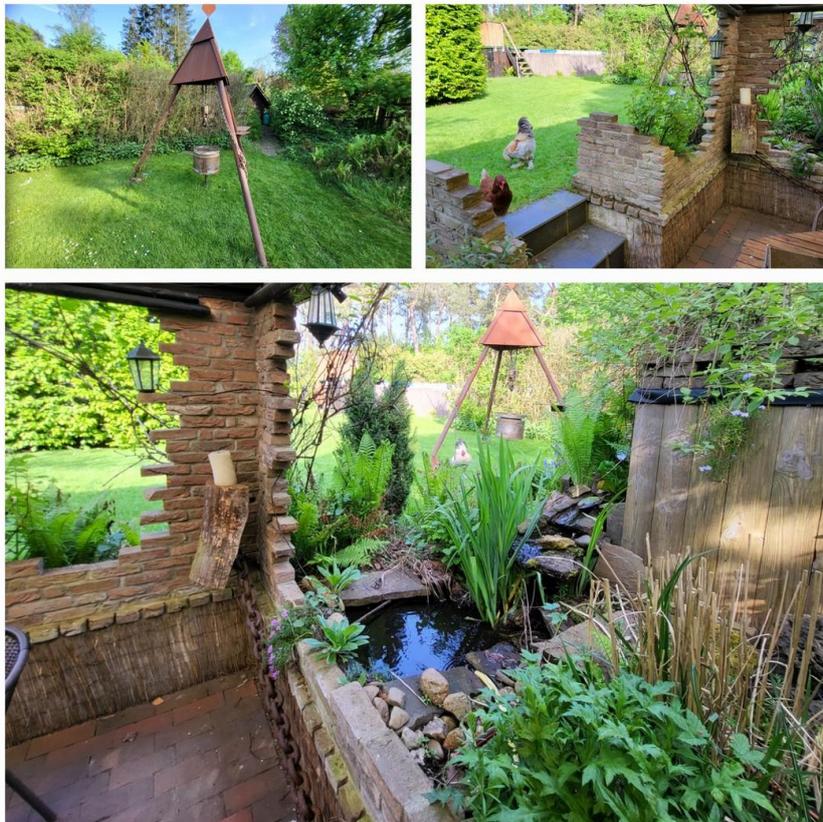
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

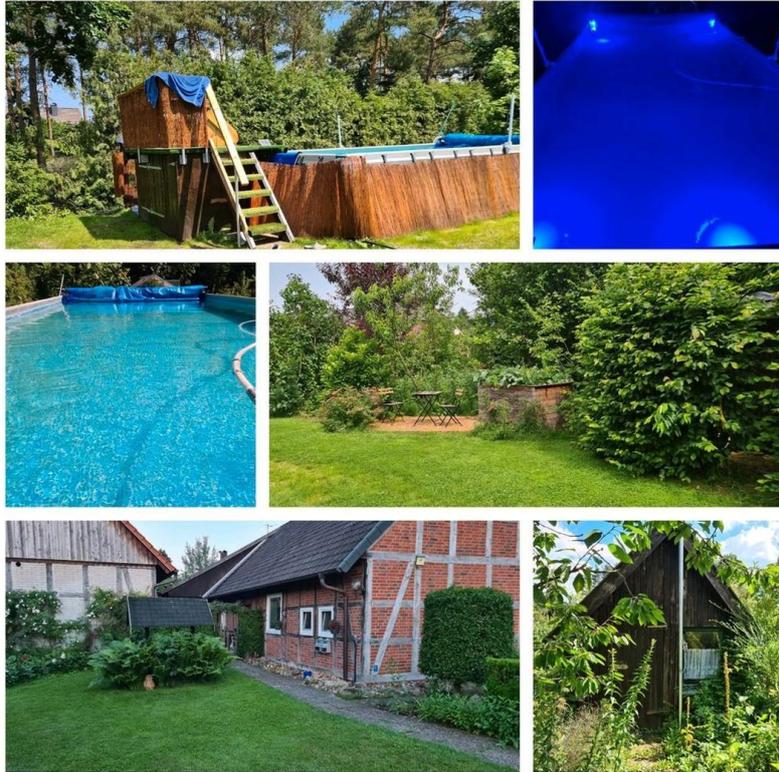
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Senkterrasse

Exposé - Galerie



Garten



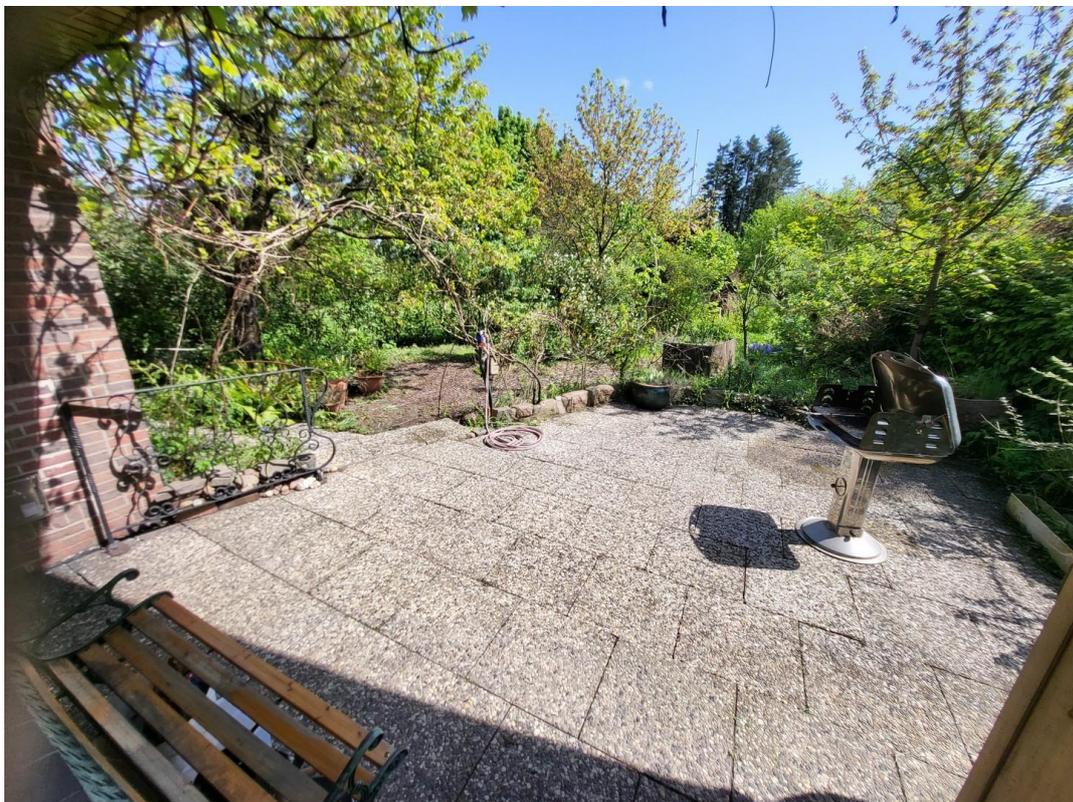
Garten

Exposé - Galerie



Garten

Garten



Wohnzimmer -> Terrasse

Exposé - Galerie



Eingang Bungalow



Wohnzimmer Bungalow

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bungalow



Wohnzimmer Bungalow

Exposé - Galerie



Bad Bungalow



Bad Bungalow

Exposé - Galerie



Küche Bungalow



Küche Bungalow

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bungalow



Eingang Fachwerk

Exposé - Galerie



Küche Fachwerk



Küche Fachwerk

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Fachwerk



Erstes Bad Fachwerk

Exposé - Galerie



Schlaf/ Ankleide -zimmer



Eingang Nebengebäude

Exposé - Galerie



Parkplatz



Garten

Exposé - Galerie



10 x 5 m Salzwasserpool

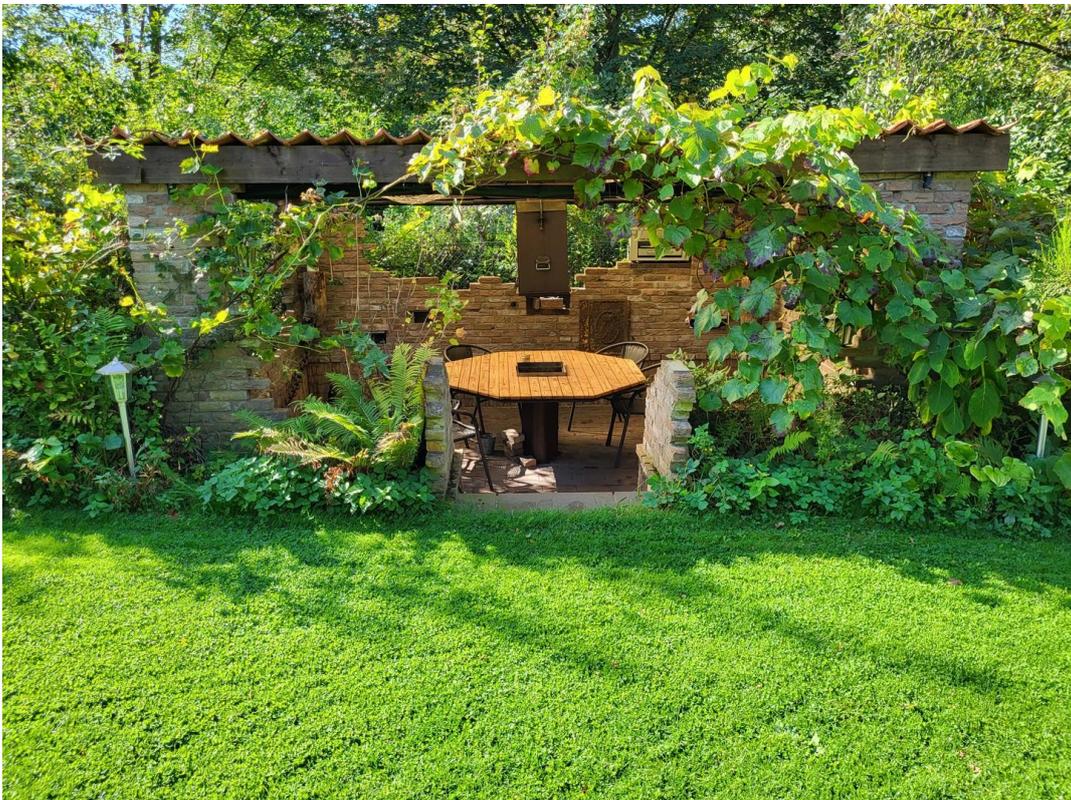


Garten

Exposé - Galerie



Garten

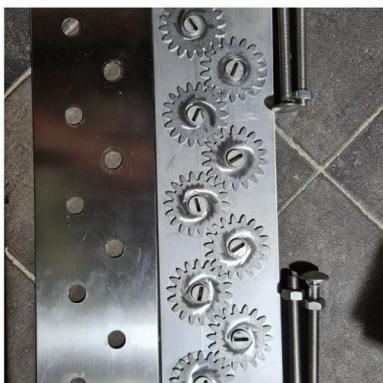


Senkterrasse

Exposé - Galerie



Terrasse Teich mit Bachlauf



Aussenküche / E-Schaschlik



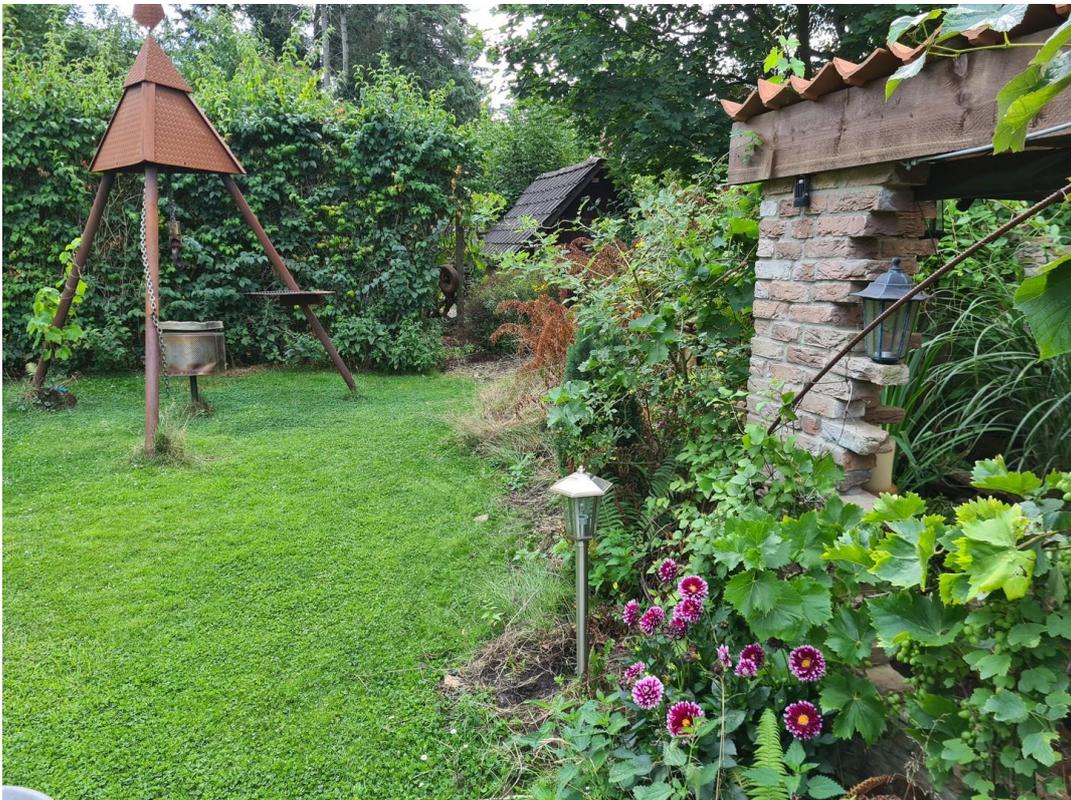
Feuerstelle / Aussenküche



Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Kleines Hexenhäuschen



Garten

Exposé - Galerie



Garten

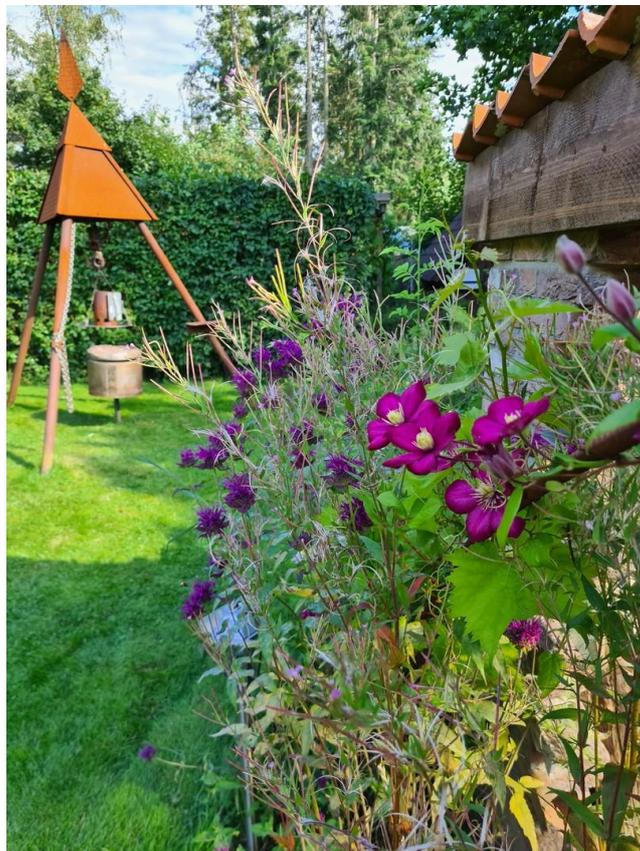


Garten

Exposé - Galerie



Sitzecke Abendsonne

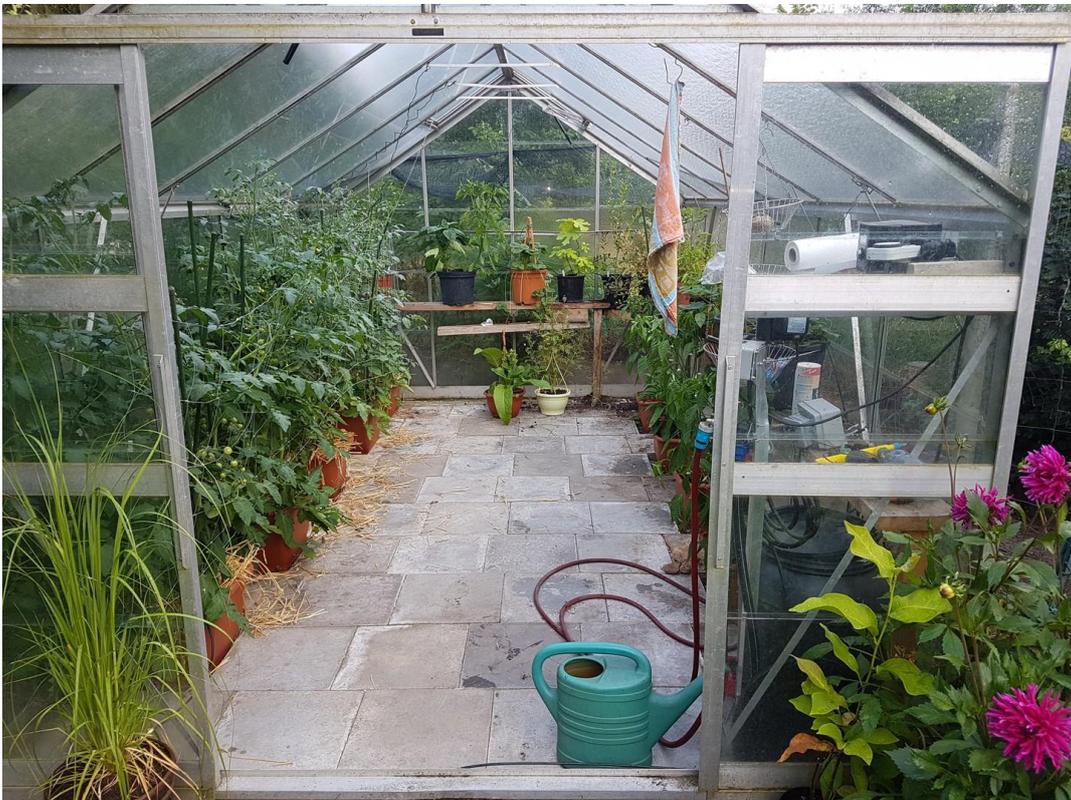


Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



chillout lounge

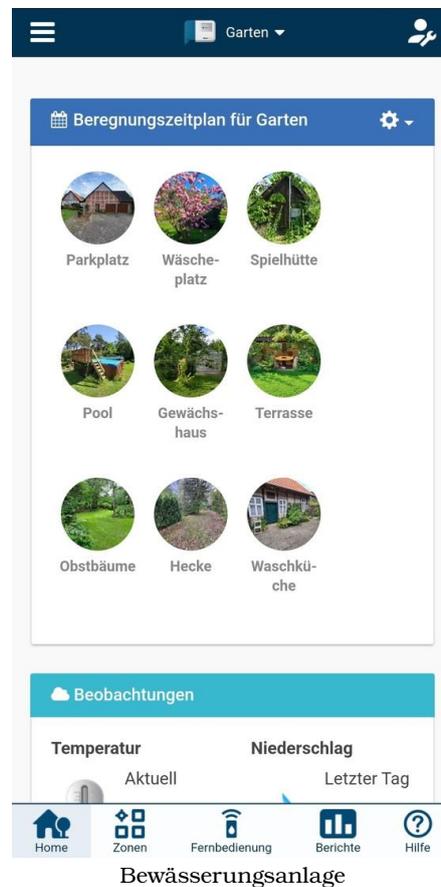


Garten

Exposé - Galerie



Garten



Exposé - Galerie



Hintere Einfahrt



Balkon

Exposé - Galerie

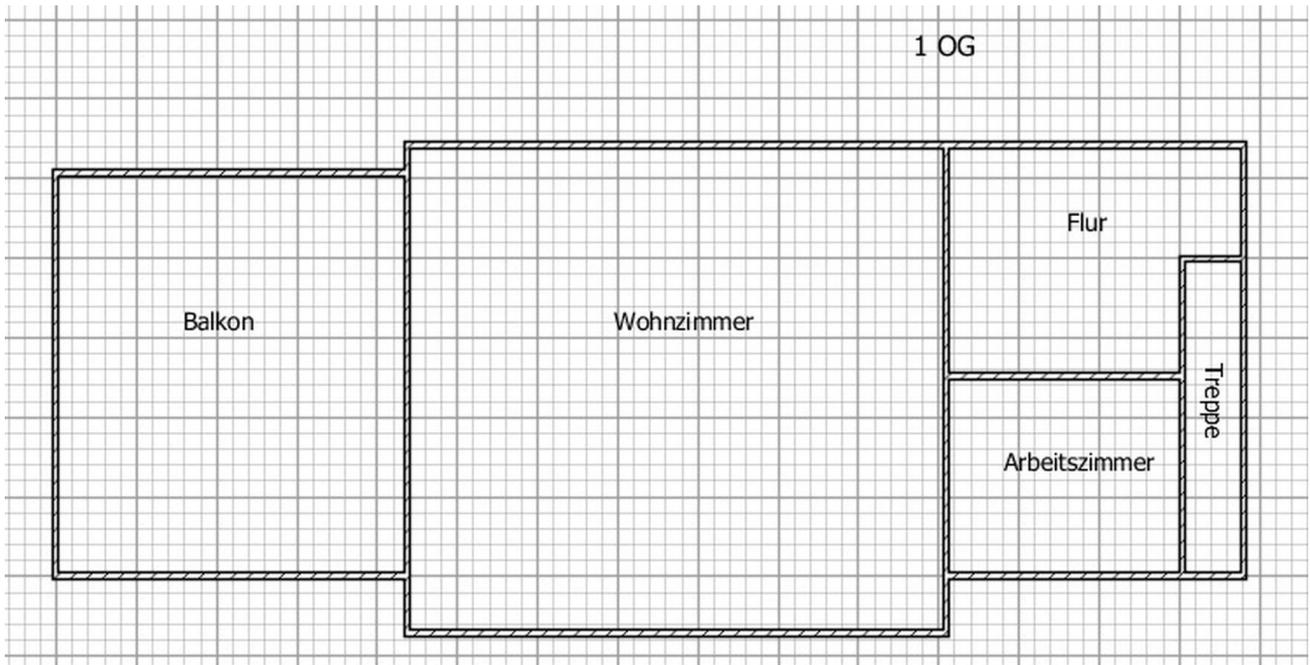


Aussicht Balkon -> Garten

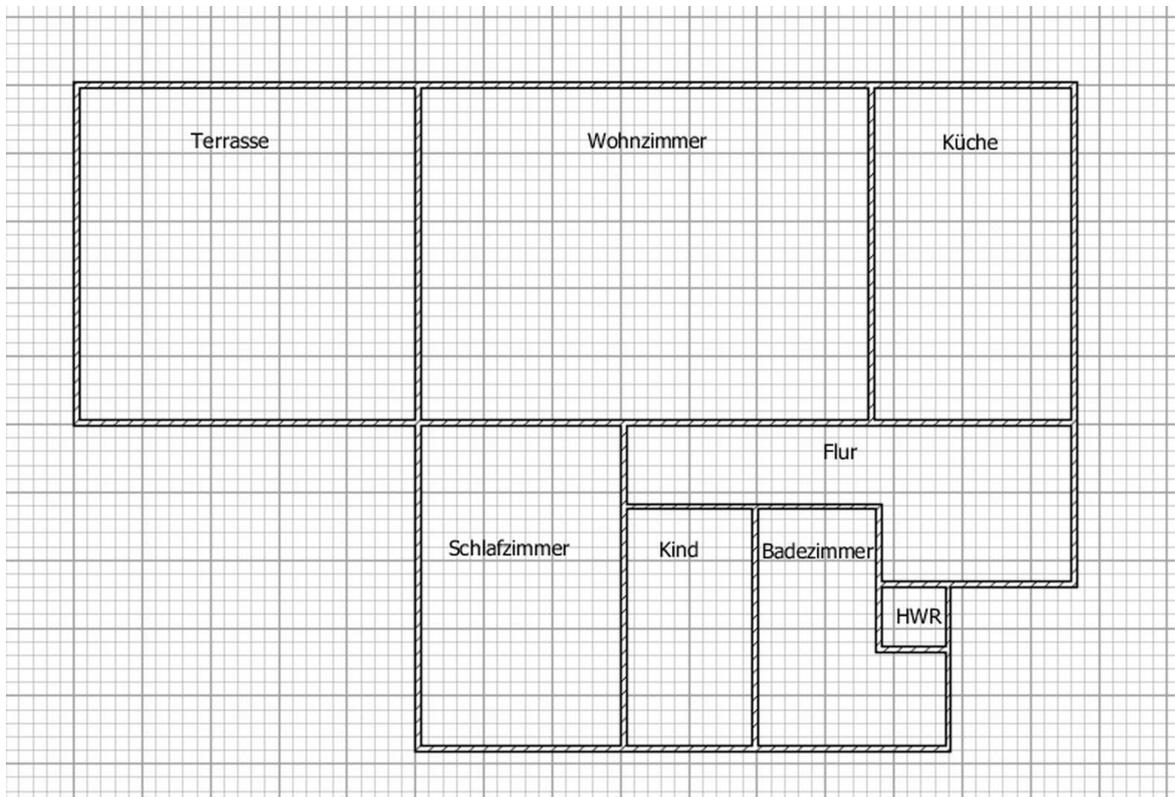


Garten

Exposé - Grundrisse

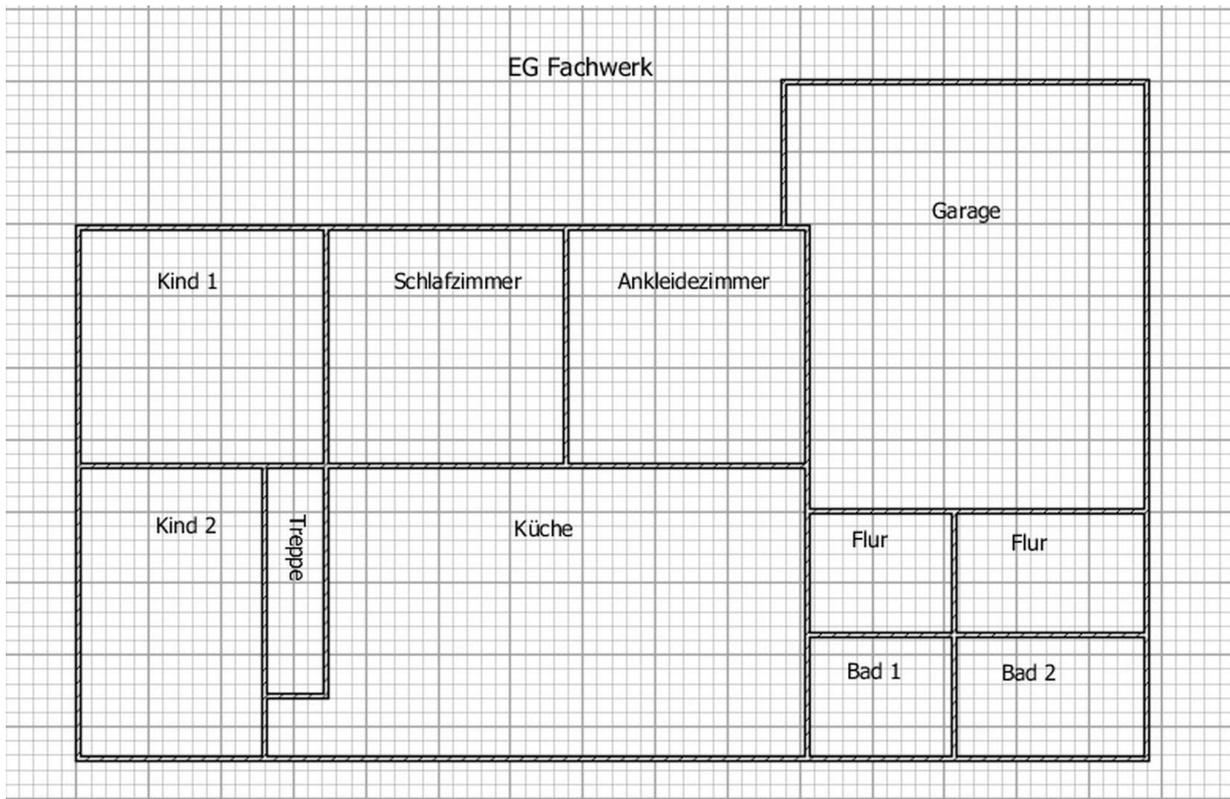


Fachwerk Oben

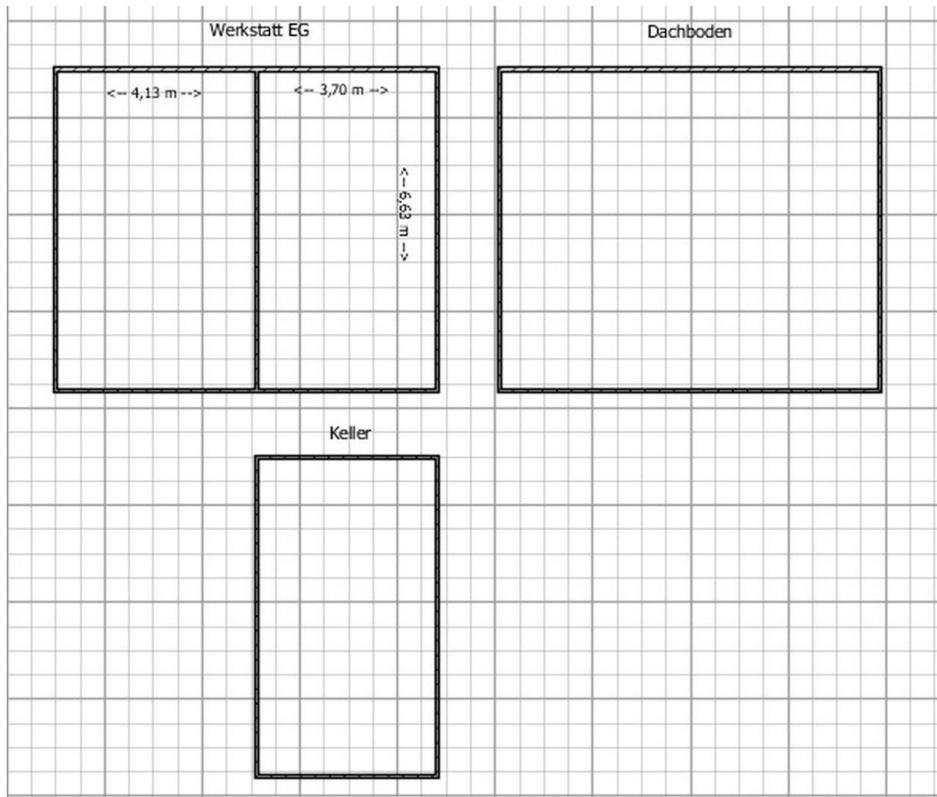


Bungalow

Exposé - Grundrisse



Fachwerk Unten



Werkstatt / Nebengebäude