

Exposé

Landhaus in Trebel OT Pannecke Fachwerkhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-287590

Landhaus

Verkauf: **370.000 €**

Ansprechpartner:
Bernhard Hansl
Telefon: 05861 3869858
Mobil: 0170 6310172

29494 Trebel OT Pannecke
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1930	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	6.661,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	210,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	310,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In den vergangenen Jahren wurde das Fachwerkhaus mit viel Sorgfalt und Stil zu einem behaglichen Zuhause umgestaltet, das nun zwei separate Wohneinheiten beherbergt. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Zugang vom Hof aus, während die Hauptwohnung zusätzlich einen Eingang zur Straße hat. Dies eröffnet vielfältige Möglichkeiten wie Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung. Zu beachten ist, dass das Haupthaus eine Fläche von 140 m² bietet, während die Einliegerwohnung 70 m² umfasst.

Im Haupthaus befindet sich ein Wintergarten, der Raum für vielfältige Freizeitaktivitäten bietet. Die Küche, das Bad und weitere Räumlichkeiten sind ebenerdig angelegt, was eine barrierefreie Nutzung gewährleistet.

Die Einliegerwohnung erstreckt sich über zwei Etagen, Küche und 2 Bäder (ein Bad im EG mit kleiner Badewanne und ein Duschbad im OG) sind hier vorhanden. Sie ist ebenfalls bezugsfertig. Von der schönen Loggia können Sie auf die eigene Pferdekoppel blicken, welche nur durch eine Hecke vom Haus abgegrenzt wird. Im Stallgebäude mit 2 Pferdeboxen haben zwei Großpferde genügend Platz. Im gleichen Gebäude kann über einen getrennten Eingang der Traktor untergestellt und eine kleine Werkstatt genutzt werden. Nah beim Pferdestall befindet sich die Sattelkammer im gleichen Gebäude und bei Bedarf ein alter Hühnerstall ("vollständig gereinigt"), welcher zur Zeit als Brennholzlager genutzt wird.

RAUMAUFTEILUNG "HAUS"

Hauptwohnung (siehe Grundriss)

KG: teilunterkellert, gefliest, Heizung und Hauswasserwerk

EG: Flur, Küche mit Einbauküche, Essbereich und Hauswirtschaftsraum, Duschbad, Doppelwohnzimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer mit Ankleideraum, Gästezimmer, Wintergarten

DG: Dachboden = Ausbaureserve

Einliegerwohnung (siehe Grundriss)

EG: Flur, Küche mit Einbauküche, Gäste-WC mit Wanne, Wohnzimmer

DG: Flur, Bad mit Dusche, Schlafzimmer, Abstellraum, Loggia

Ausstattung

Wohnfläche: 210 m², davon 70 m² Einliegerwohnung

Holzkonstruktion und Mauerwerk fachgerecht saniert 2020

Ölzentralheizung 30 KW (2001); Brenner erneuert 2019 + Warmwasser über Zentralheizung und Solarthermie

Dach: Eindeckung mit Tonpfannen schwarz (2012)

Wasserversorgung öffentlich + eigener Brunnen, 3-Kammerklärgrube mit Biostufe (Genehmigung bis 2033)

Fensterbänke: Marmor und Granit

Fenster/Türen - isolierverglaste Kunststofffenster, Außenrolläden; teilweise elektrisch.

Böden: Estrich 2020; Fliesen und Laminat

Internet: Glasfaseranschluss bis 1000 Mbit/s

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Ab sofort mit Courtage 3,57%

STALL- UND NEBENGEBÄUDE

Nebengebäude 1

Stallgebäude: Pferdestall mit 2 Boxen, Futterlagerung

Sattelkammer

Trecker-Garage mit Werkstatt

Alter Hühnerstall

Nebengebäude 2

für Gartengeräte, Rasenmäher und Fahrräder

Ballenlager mit Strom und Wasserpumpe

Kleiner Garten-Pavillion

Grundstücksfläche; insgesamt 6.661 m², davon eine Wiese mit ca. 1900 m² in einigen Metern.

Lage

Genießen Sie die Vorzüge dieser einzigartigen Lage, die sich zwischen zwei atemberaubenden Naturschutzgebieten erstreckt: Zum einen das weitläufige Naturschutzgebiet "Die Lucie", das über 1800 Hektar unberührter Natur umfasst, und zum anderen die bezaubernde Nemitzer Heide, ein 550 Hektar großes Heidegebiet im Naturpark Elbhöhen-Wendland.

Nur wenige Minuten entfernt erwartet Sie der schöne Gartower See, der mit seinem klaren Wasser und den umliegenden Wäldern eine unvergleichliche Atmosphäre bietet. Tauchen Sie ein in eine Welt voller Ruhe und Erholung, und lassen Sie sich von der Schönheit dieser einzigartigen Umgebung verzaubern.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	143,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Giebelseite Süden

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Hofseite

Exposé - Galerie



Wintergarten Hofseite



Hofeinfahrt

Exposé - Galerie



barrierefreier Eingang



Garage

Exposé - Galerie



Pferdestall - Nebengebäude



Pferdeboxen



Unterstand Hauskoppel 1

Exposé - Galerie



Blick auf Hauskoppel 1



Hauskoppel 2

Exposé - Galerie



Hauskoppel 2



Koppel 3

Exposé - Galerie

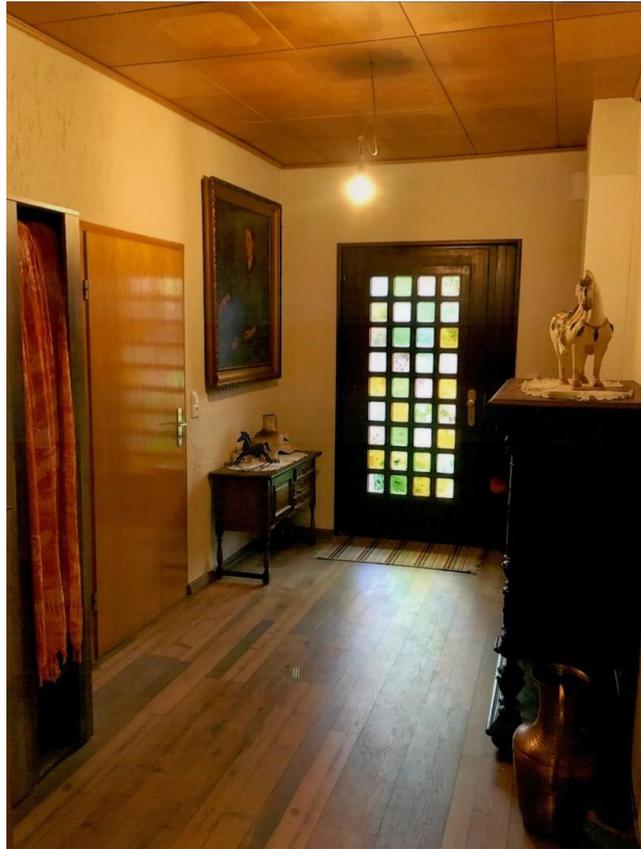


Koppel 3 /Reitplatz



Wz - Blick in den Wintergarten

Exposé - Galerie



Hausflur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



barrierefreies Bad

Exposé - Galerie



"Liebspavillion"



Wohnzimmer - Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Einliegerwohnung



Küche - Einliegerwohnung

Exposé - Galerie

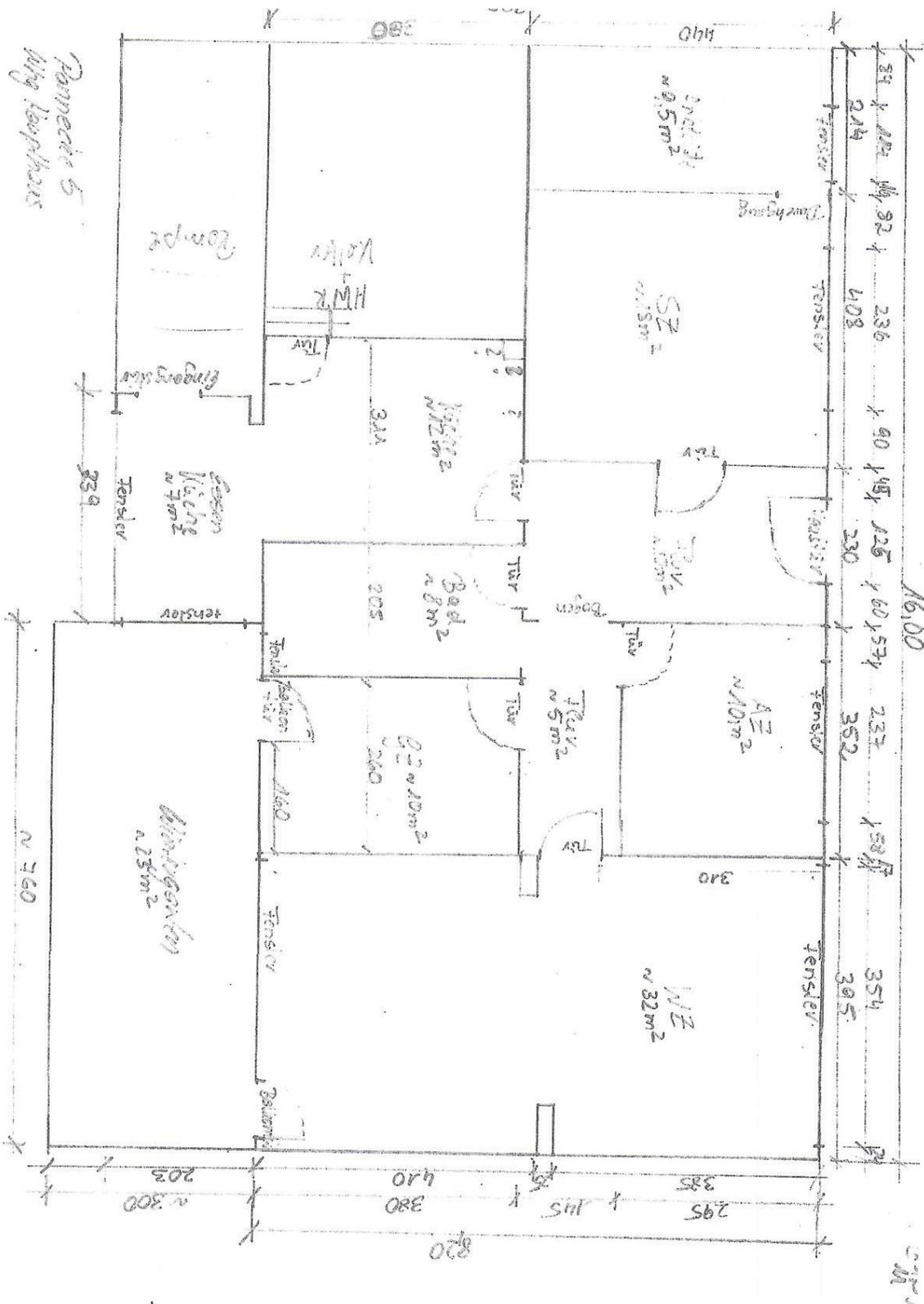


Schlafzimmer li- Einlieger-Whg



Treppe - Einliegerwohnung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

