

Exposé

Einfamilienhaus in Alfeld

schönes Laumann Architektenhaus in guter Lage



Objekt-Nr. **OM-291437**

Einfamilienhaus

Verkauf: **339.000 €**

31061 Alfeld
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahmedatum	01.07.2024
Grundstücksfläche	1.195,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	171,50 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	55,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte und freistehende Einfamilienhaus im Laumann Architektenstil wurde im Jahre 1977 auf einem ca. 1195 m² großen Eigentumsgrundstück fertig gestellt und befindet sich in einer ruhigen unverbaubaren Lage am Waldrand. Die Immobilie wurde seiner Zeit voraus bereits nach der ersten ENEC gebaut und hat daher einen guten Energiekennwert im Vergleich. Das Architektenhaus wurde mit hochwertigen Materialien erstellt, u.a. Natursteinklinker, Schiefer am Traufenüberstand, Holzfußboden etc. In 2006 hat der damalige Eigentümer einen Wintergarten mit Fußbodenheizung zur Südseite bauen lassen, indem es zu jeder Tageszeit schön ist, zu verweilen. Das idyllische Grundstück verfügt über zwei Terrassen und einen angelegten Naturteich mit vielen heimischen und exotischen Pflanzenarten. Abgerundet wird das ganze durch die große separate Doppelgarage in Massivbauweise, elektr. Schwingtor und noch einem Carport.

Ausstattung

Highlights des Objektes sind:

- massives Untergeschoss mit Teilkeller, Holzständerbauweise mit hochwertigem Kalksandsteinklinker (Naturstein und kein gebrannter Stein, oder Kunststein)
- wärmedämmte Geschosdecke
- wärmedämmte Kunststofffenster im UG,
- ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer (ca. 28,00 m²), mit Wintergarten und autom. elektrischer Verschattung (Somfy) (17,5m²)
- eine lichtdurchflutete in 2014 eingebaute hochwertige Küche mit Echtholzarbeitsplatte und BSH Geräten
- ein Eltern-Schlafzimmer (ca. 18 m²),
- ein Kinderzimmer oder ein Arbeitszimmer (ca. 10 m²),
- ein Kinderzimmer oder Partyraum (ca. 28 m²) im UG,
- ein Kinderzimmer oder Gästezimmer (ca. 10 m²) im UG,
- Fußbodenheizung im Wintergarten,
- ein Tageslicht-Bad wandhoch gefliest mit Dusche und Badewanne (renovierungsbedürftig),
- ein Gäste WC,
- ein Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss im UG
- Abstellraum / Speisekammer / Kellerraum im UG
- Heizungsraum mit Buderus Gasbrennwerttherme und 300l Speicher aus 2012 (vorb. Solarthermie)
- im Kaufpreis enthalten befindet sich die moderne Einbauküche mit Echtholzarbeitsplatte und BSH Geräten
- das Haus verfügt über Parkettboden, oder Bodenfliesen (OG), im UG Fliesen, Laminat
- Terrasse mit Wintergarten in Südlage und Terrasse in Ostlage zum Garten,
- eine große beheizbare Garage mit elektrisch bedienbarem Schwenktor,
- ein Garten mit Rasenfläche, Gartenteich, heimischen und exotischen Pflanzen
- Kabel DSL (inkl. AVM Kabelmodem - abgemeldet) mit 1 Gbit Leitung bereits vorhanden und angeschlossen – Glasfaser (Telekom) zusätzlich bald in Vorbereitung

- SAT Anlage und Multischalter

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Käuferprovision:

Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages hat der Käufer keine Provision für den Nachweis des Objektes zu zahlen

Sonstiges:

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angaben im Expose oder durch Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eine eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Makleranfragen sind unerwünscht!

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem beliebten Ortsteil der Stadt Alfeld (Leine). Die Stadt ist fußläufig gut zu erreichen, aber auch mit einer Busanbindung versehen. In der Stadt sind alle Einkaufsmöglichkeiten, sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte vorhanden. Naherholung und Natur in unmittelbarer Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



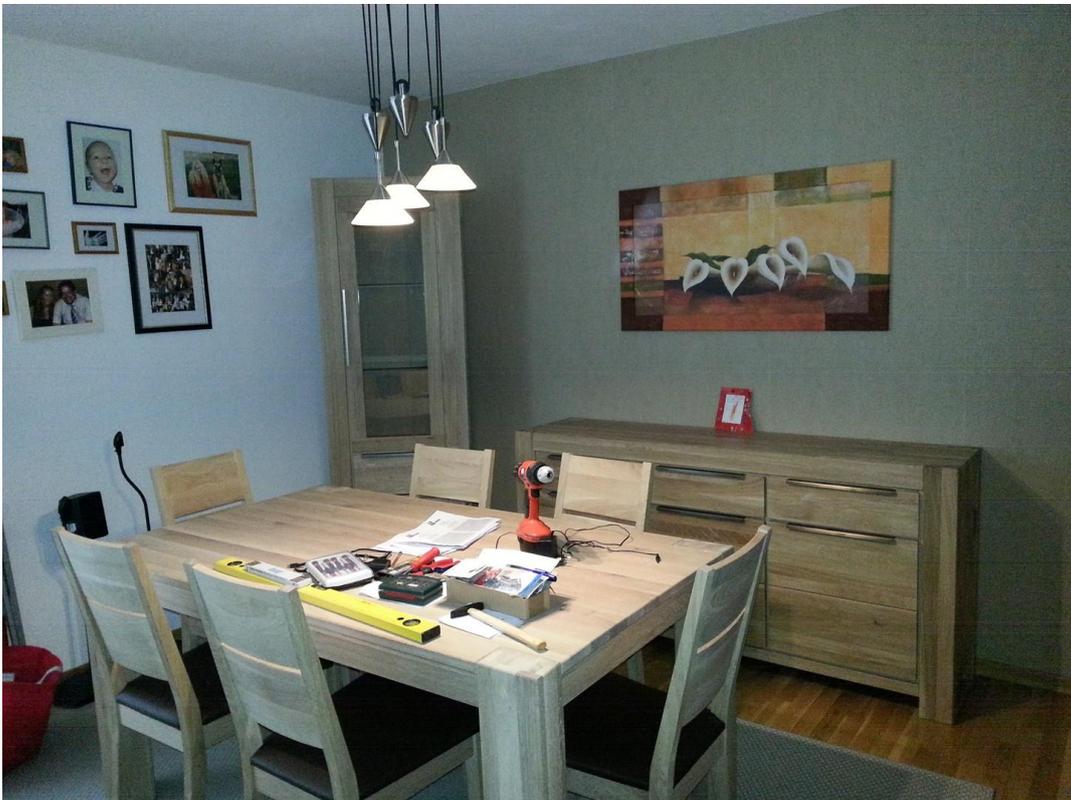
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



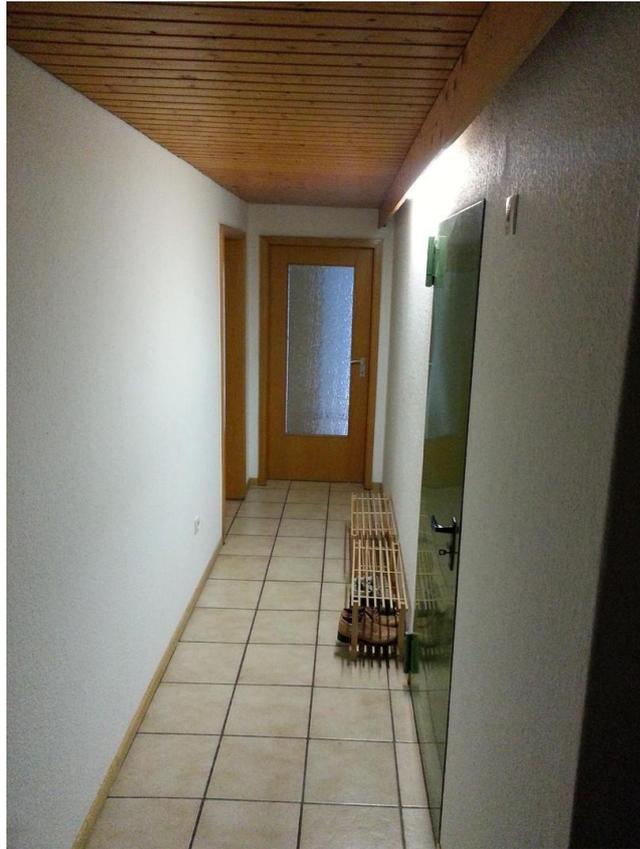
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

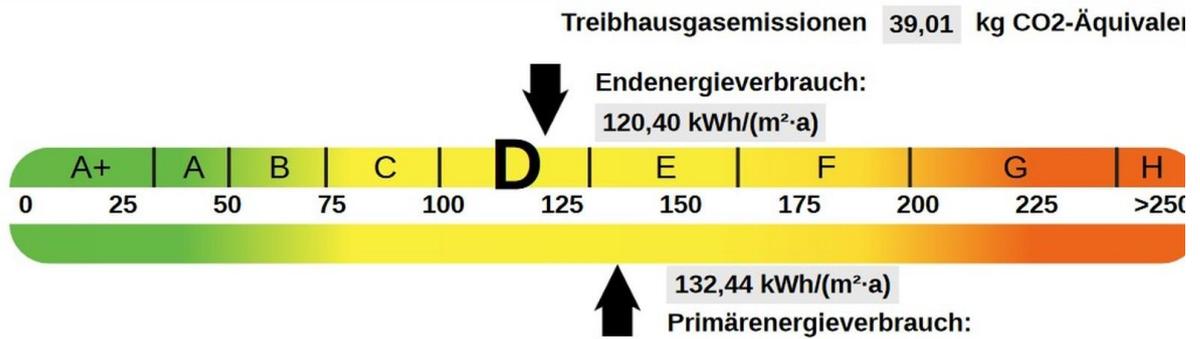
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2023-004623045

Energieverbrauch



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

120,40 kWh/(m²·a)

Exposé - Grundrisse

