

Exposé

Einfamilienhaus in Hambühren

Provisionsfrei - Gemütliches saniertes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-294755

Einfamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Vanessa Kippermann
Telefon: 0160 90309251

29313 Hambühren
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1971	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	711,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	199,00 m²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause für Ihre Familie und möchten einfach einziehen ohne Renovierungsaufwand?

Diese Immobilie wurde mit viel Liebe fürs Detail saniert und freut sich auf neue Eigentümer, die ihren Lebensmittelpunkt hier verbringen möchten.

Dieses Einfamilienhaus wurde 1971 in massiver Bauweise erbaut. Das Erdgeschoss wurde 2023 kernsaniert und das Obergeschoss ausgebaut.

Renovierungs- / Sanierungsumfang/ Ausbau 2023:

Fenster & Haustür

Elektrik

Heiztechnik

Bäder

Wasser- und Abwasserleitungen

Erneuerung der Decken im gesamten Erdgeschoss

Fußbodenbeläge wurden erneuert

Wände und Decken wurden Q3 gespachtelt und teilweise mit Vliestapete versehen und gestrichen

Ausbau des Obergeschosses

Terrassen

Außenanlage teilweise neu angelegt

OBJEKTBESCHREIBUNG

Im Wohn-Essbereich ist eine große Fensterfront entstanden, wodurch der Raum sehr hell und freundlich wirkt. Anliegend befindet sich die Küche mit einem Zugang auf eine von zwei Terrasse sowie ein angrenzender Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Das Obergeschoss wurde komplett neu erschlossen. Es besteht aus einem großzügigen Badezimmer sowie zwei Zimmern und einem Abstellraum.

Im Erdgeschoss ist ein Gäste-WC, ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, einem Doppelwaschtisch sowie Deckenlautsprechern und beheizbarem Spiegel vorhanden. Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Badezimmer mit Dusche, freistehender Badewanne, Doppelwaschtisch, Deckenlautsprechern und beheizbarem Spiegel.

Alle Fenster sind mit Außenrollläden ausgestattet, teilweise elektrisch.

AUßENBEREICH

Die Südterrasse ist vom Wohnbereich sowie von der Küche aus erreichbar und bietet viel Platz für die ganze Familie. Ein großzügiges Gartenhaus ist außerdem vorhanden. Auf dem hinteren Teil des Grundstücks befindet sich eine weitere Terrasse.

Die Garage bietet Platz für ein Auto sowie die Möglichkeit für weiteren Stauraum und einen Ausgang zum hinteren Teil des Gartens. Ein Abstellraum für Fahrräder und Gartenutensilien grenzt ebenfalls an die Garage.

Ein Außenwasseranschluss ist vorhanden.

HEIZUNG

Das Beheizen dieses Hauses erfolgt über einen 14 kW Pelletofen, zudem sind alle Zimmer mit Infrarotheizungen ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls elektrisch.

PELLETOFEN

Energieeffizienzklasse: A+

Nennwärmeleistung: 14 kW

Heizleistung min. / max.: 3,4 - 13,8 kW

Wirkungsgrad: 93,2%

Raumheizvermögen bis: 297 - 396 m³

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Gäste-WC

Sonstiges

ANGABEN GEMÄSS § 5 TM

ImmoFein GmbH

Am Kummerberg 44

30900 Wedemark

Handelsregister: HRB 224172

Registergericht: Amtsgericht Hannover

Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a Umsatzsteuergesetz: DE356825952

Vertreten durch:

Jörg Kippermann

Vanessa Kippermann

Lage

LAGE

Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Hambühren.

Es liegt ca. 7 km westlich vom Stadtzentrum Celle und 18 km von der Autobahn A7 entfernt.

Die Gemeinde Hambühren ist in den letzten Jahren stetig gewachsen.

Es sind ausreichend Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten, Discountern, Bäckern und Fleischern vorhanden. Zudem wird derzeit ein neues Einkaufszentrum errichtet. Ein Gymnasium, sowie Grundschulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Banken, Tankstellen, Sportvereine und ein Freibad sind zudem gut zu erreichen. Die Bushaltestelle ist 50m vom Objekt entfernt und wird stündlich in den Hauptzeiten angefahren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

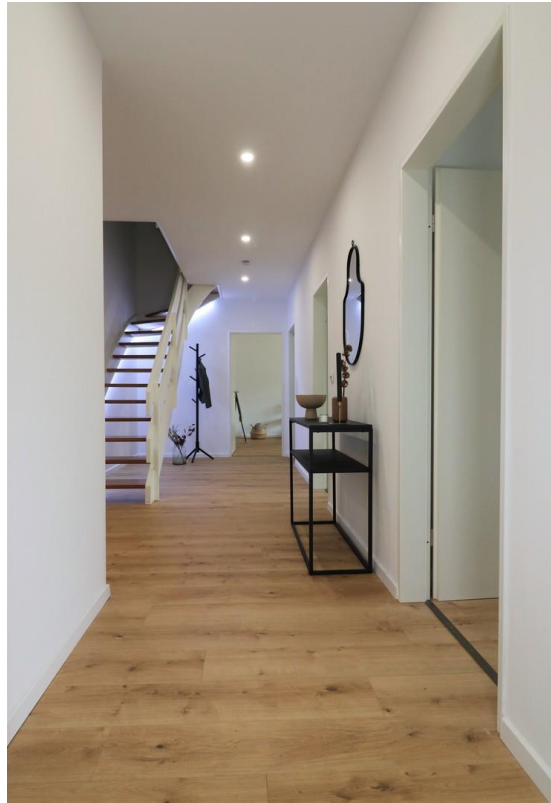
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	146,96 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich 2

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur mit Pelletofen

Exposé - Galerie



Flurbereich EG



Küche

Exposé - Galerie



Küche 2



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG 2



Bad EG Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG 2

Exposé - Galerie



Kind 1



Büro

Exposé - Galerie



Gäste WC



Flurbereich OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG 2



Bad OG 3

Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 2 OG

Exposé - Galerie



Kind 3



Kind 3 OG

Exposé - Galerie



Kind 3 OG 2



Außenansicht

Exposé - Galerie



Terrasse Süd



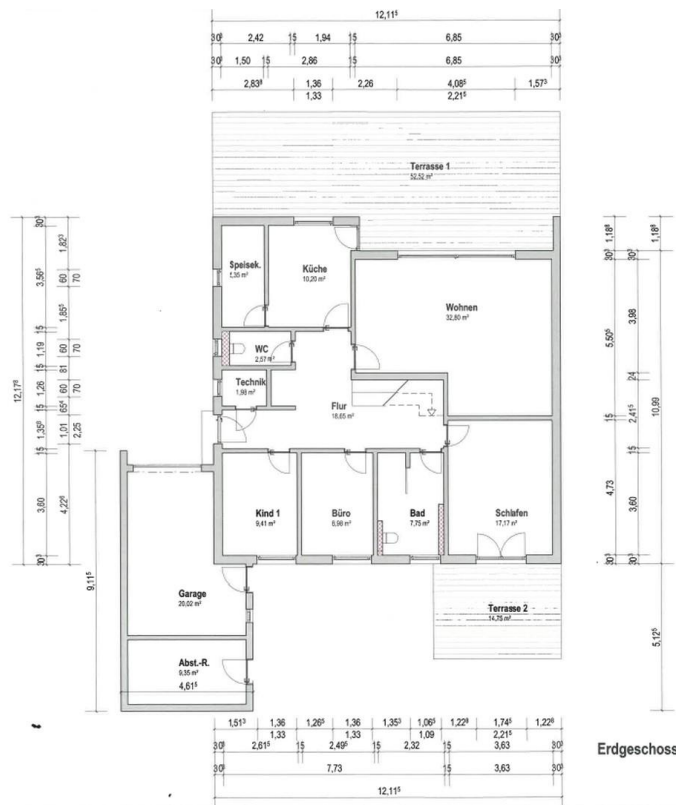
Terrasse hinten

Exposé - Galerie

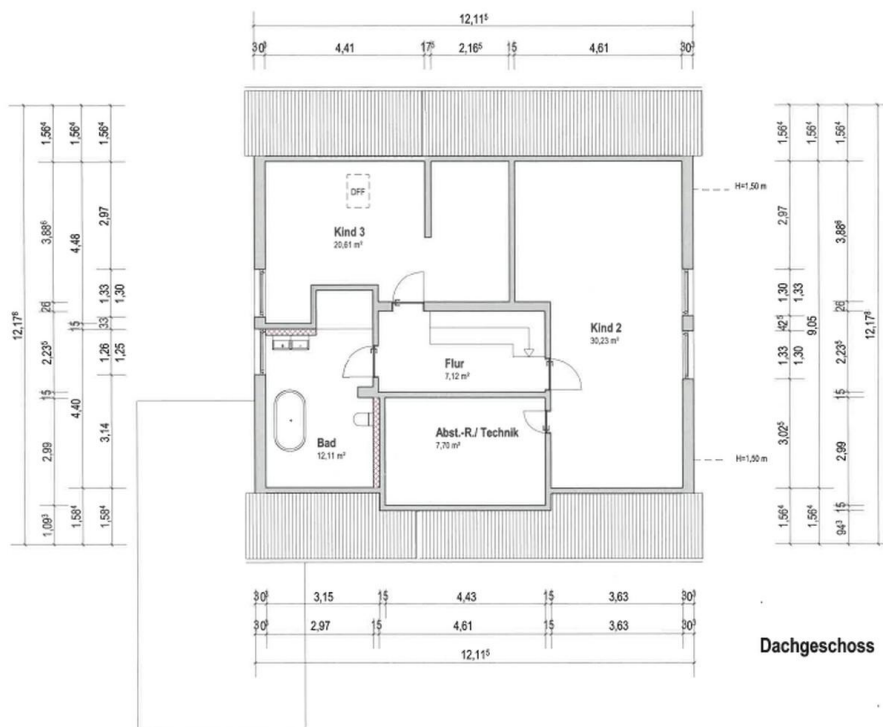


Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss