

# Exposé

## Einfamilienhaus in Fintel

### **PROVISIONSFREI! Charmantes Landhaus auf traumhaftem Grundstück**



Objekt-Nr. **OM-230231**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **440.000 €**

27389 Fintel  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.140,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kaufpreis 440.000,- €

Das Landhaus befindet sich auf einem ca. 2.140 m<sup>2</sup> großen, 1,80 m hoch eingezäunten blickdicht eingewachsenen Grundstück. Es wurde ursprünglich 1975 als massiver Bungalow errichtet und 1992 um 2 Etagen in Holzbauweise mit aufwendigen Fledermausgauben sowie Loggia (Westseite) aufgestockt und mit Betondachsteinen eingedeckt. (Baujahr 1984 berechnet gemäß Immobilien-WertermittlungsVO). Es verfügt im EG über ein großzügiges Wohn-/Eßzimmer mit beheiztem Anbau/Wintergarten, einen geschlossenen Heizkamin mit 11 kW Leistung, hochwertiges Fischgrätparkett, ein deckenhoch gefliestes Tageslichtbad mit Glasdusche/Rainshower und Badewanne sowie Fußbodenheizung sowie 2 weitere Räume, die als Arbeitszimmer bzw. Lager dienen, aber auch als weitere Wohn-/Schlafräume genutzt werden können. Die gemütliche Küche ist direkt zum Garten ausgerichtet. Ein Gäste-WC ist vorhanden. Flur, Wohnzimmer und Bad verfügen über Stuckelemente mit eingelassenen Spotlights.

Das Obergeschoss ist durch eine weißlackierte Vollholztreppe begehbar. Dort befinden sich neben dem großen, geräumigen Schlafzimmer noch ein weiteres Schlaf-/Gästezimmer mit ausreichend Stellfläche für Schränke, ein großes Bad mit Glasdusche und Whirlpool sowie ein Abstellraum.

Eine weitere Vollholztreppe führt in den ausgebauten, holzverkleideten Spitzboden mit 3 Veluxfenstern, welcher als Hobbyraum, weitere Abstellmöglichkeit o.ä. genutzt werden kann.

Sowohl Küche als auch Wohnraum verfügen über bodentiefe Schiebefenster, von denen die nach Westen ausgerichtete, mit Holzplanken und Betonstein belegte Terrasse und der Garten eingesehen und betreten werden können. Alle Fenster im EG (mit Ausnahme des abgesicherten WC-Fensters) sowie das Schlafzimmer im OG verfügen über elektrische, programmierbare Rolläden.

Der Handtuchheizkörper im Bad verfügt über eine elektrische Heizpatrone. Der Heizkamin bietet ausreichend Leistung, um nahezu das gesamte Haus mit wohliger Wärme zu versorgen.

## Ausstattung

Das Objekt ist hochwertig ausgestattet und es wurden in den vergangenen Jahren laufend Renovierungen durchgeführt.

EG:

- Fenster im EG erneuert (2015)
- elektrische Außen-Rolläden
- Wandanstriche und Designbodenbelag neu (11/2015)
- Deckenspots und Stuckelemente
- Nobilia-Einbauküche mit Neff-Einbaugeräten neu 2006
- Bad EG neu 2009
- Geschlossener Kamin mit Heizeinsatz (11 kW) neu 2013

OG:

- Wandanstriche neu 2015
- Designbodenbelag neu 2013
- Split-Klimaanlage im Schlafzimmer
- Bad mit Glasdusche und Whirlpool

Sonstiges:

- separater Hausanschluss-/ Heizungsraum mit Gasbrennwerttherme von Vaillant (2013)
- Garagengebäude mit Sauna, Dusche sowie Anschlüssen für Waschmaschine, Trockner, Kühl- und Gefriertruhen etc.
- Doppelgarage mit elektrischen Toren
- Carport / überdachte Lagerfläche und Holzschuppen sowie Parkfläche für Autos, Hänger etc.
- komplett eingezäuntes und eingewachsenes Grundstück (ideal auch für Hundebesitzer)
- Gartenwasserbrunnen mit elektrischer Pumpe (im Hausanschlussraum)
- automatische, programmierbare Gartenbewässerung für sämtliche Hecken und Beete
- Mähroboter (Husqvarna) im Vor- und Hausgarten
- Großer überdachter Freisitz mit Holzbalkenkonstruktion und Doppelstegplatten
- u.v.m.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Gemeinde Fintel mit ca. 3000 Einwohnern, die in etwa mittig zwischen den Metropolen Bremen und Hamburg liegt, erfreut sich zunehmender Beliebtheit und wird wahlweise als "Tor zur Lüneburger Heide" bzw. "Blankenese der Heide" titulierte. Sie verfügt über einen Supermarkt (Vollsortimenter), eine Apotheke, eine Postagentur, zwei Bäckereifilialen, zwei Bankgeschäftsstellen, Friseur / Kosmetikstudios sowie einen Allgemein- und einen Zahnarzt. Ein Ganztageskindergarten, eine Grundschule sowie ein neu saniertes Freibad sind ebenfalls vorhanden. Etwas abseits der großen Fernverkehrsstraßen und daher ruhig gelegen, lassen sich die Bundesstraßen 3 und 75 sowie die Autobahnen A1 und A7 trotzdem in kurzer Zeit erreichen. Bahnanschluss ist in Lauenbrück und Tostedt (Ri. Hamburg/Bremen) sowie Wintermoor/Schneverdingen (Ri. Hamburg/Hannover) gegeben.

**BITTE BEACHTEN:**

Anfragen bitte ausschließlich von Interessenten mit ausreichendem Eigenkapital und/oder gesicherter Finanzierungsmöglichkeit. Bitte keine Anfragen von Interessenten, die erst ihre Immobilie verkaufen müssen, um den Kaufpreis zu finanzieren.

Anfragen ohne vollständige Angabe des Namens, der Anschrift und Telefonnummer des/der Interessent-en/in werden nicht beantwortet. Makleranfragen sind unerwünscht und werden ebenfalls nicht beantwortet.

Der Energieausweis befindet sich in Vorbereitung.

## Lage

Zentral im Ort, dennoch ruhig (30er-Zone) in einem grünen, gewachsenen Wohngebiet gelegen, befindet sich das Landhaus auf einem ca. 2.140 m<sup>2</sup> großen, vollständig eingewachsenen und fast uneinsehbaren, parkähnlichen Grundstück, welches zudem vollständig hoch eingezäunt ist (1,80m).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche zur Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Gartenansicht 1



Gartenansicht 2

# Exposé - Galerie



Freisitz



Gartenansicht 3

# Exposé - Galerie



Gartenansicht 4



Bad EG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Essplatz



# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmer

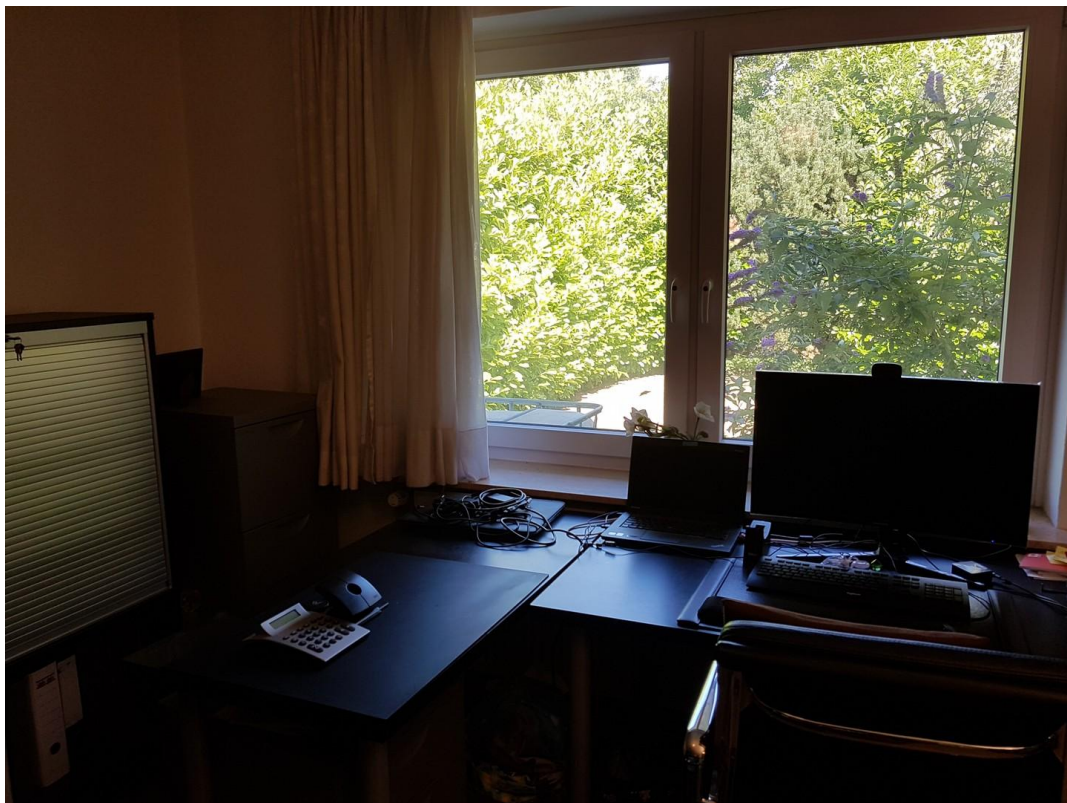
# Exposé - Galerie



Kamin



Küche



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie

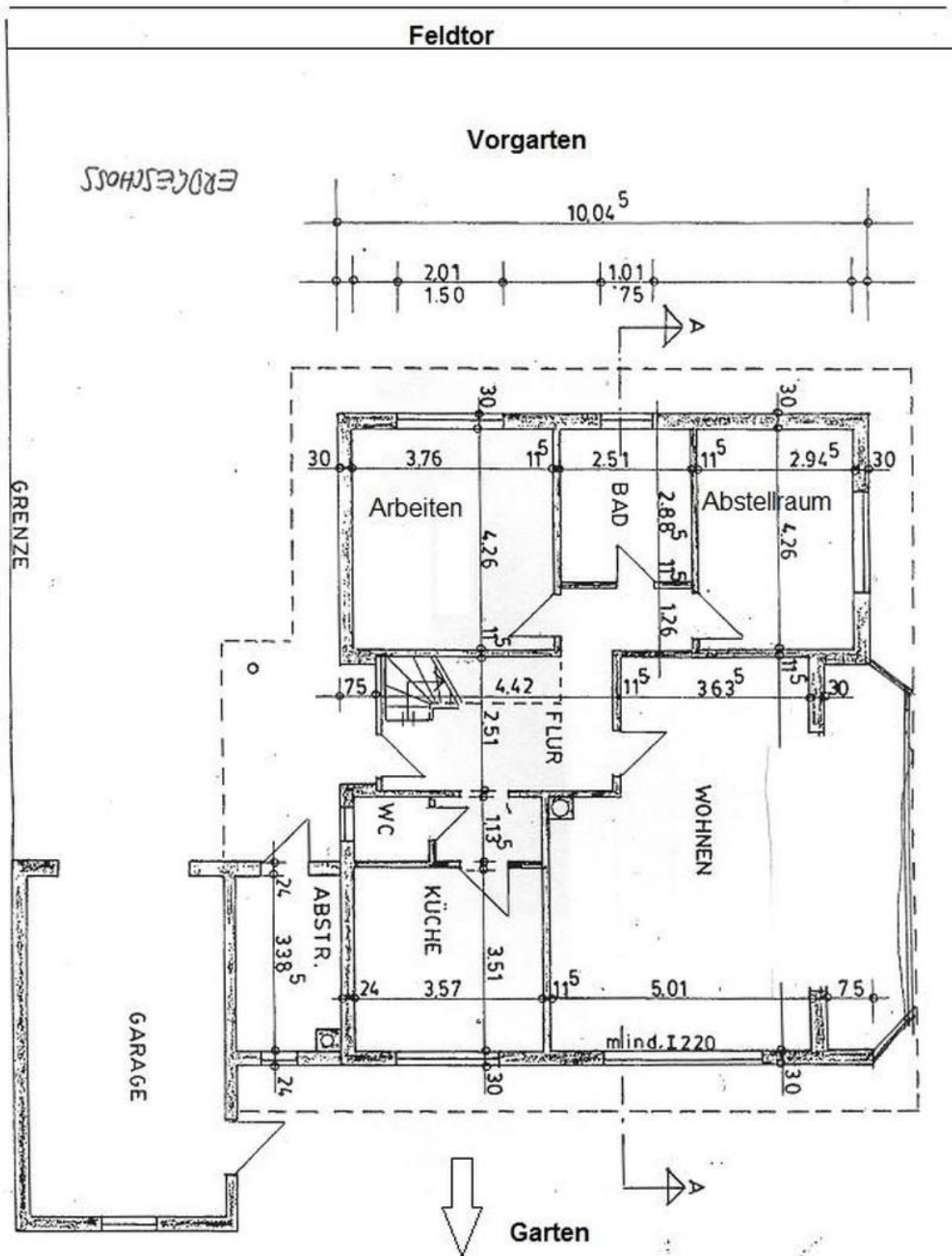


Schlafzimmer



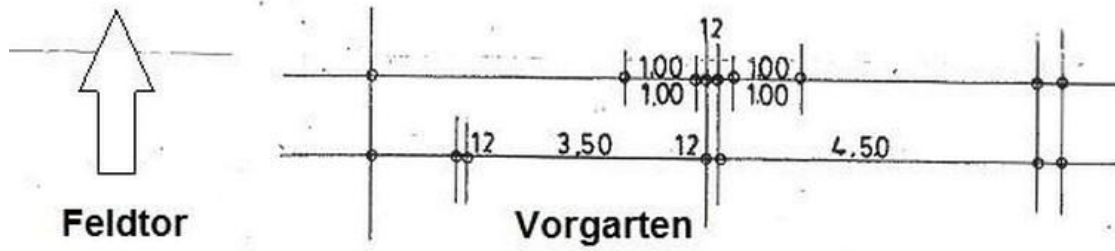
Eingang

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



DACHSTREIFEN

