

Exposé

Einfamilienhaus in Winsen

"Reserviert" Modernes Friesenhaus in Winsen/Aller



Objekt-Nr. OM-246842

Einfamilienhaus

Verkauf: **509.000 €**

29308 Winsen
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 2005 | Zustand | gepflegt |
| Grundstücksfläche | 927,00 m ² | Schlafzimmer | 4 |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 3 |
| Zimmer | 5,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 180,00 m ² | Carports | 1 |
| Energieträger | Gas | Stellplätze | 3 |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das ansprechende, massiv gebaute Einfamilienhaus verfügt über eine ca. 180 qm große Wohnfläche plus ausgebautem Dachgeschoss. Das Hinterland ist unverbaubar.

Im EG befinden sich: Der großzügige Flurbereich, das Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad mit Wanne, WC und Bidet sowie das Gästebad mit WC und Dusche, ein Hauswirtschaftsraum mit Nebenausgang.

Im OG befinden sich: 3 Schlafzimmer, ein großes Bad mit Wanne und Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Bidet sowie ein offener Treppenaufgang mit großzügigem Flur und Empore, der ins ausgebaute Dachgeschoss führt.

Eine breite Einfahrt neben dem Haus mit mehreren Einstellplätzen führt zur Garage und Carport mit abschließbarem Geräteraum.

Von der überdachten und z.T. verglasten Terrasse geht es in den Garten mit Beregnungsanlage und Rasenroboter. Eine 2. Terrasse befindet sich im hinteren Teil des Gartens.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei Veluxfenster sowie Fenster im Dachgiebel, die Giebelabseiten wurden zu Abstellflächen ausgebaut.

Ausstattung

Haus und Garage sind verklinkert,

Grundstück rundherum eingezäunt,

elektrisches Garagentor, Beregnungsanlage, Fliesen, Laminat, Sprossenfenster, Kaminanschluss,

teilweise Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Türöffner, Terrasse teilweise verglast und überdacht, Rolläden (teilweise elektrisch),

Gasheizung (Leichtgas) mit Brennwerttechnik, ca. 150 l Warmwasserspeicher.

Glasfaseranschluss.

Investitionen:

Beregnungsanlage und neuer Zaun 2020,

neue Gartenanlage und Rasenroboter 2021,

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Energieausweis liegt vor, niedriger Energieverbrauch durch gute Wärmedämmung.

Winsen /Aller gehört zu den beliebtesten Wohngebieten im Landkreis Celle. Der MTV-Fichte mit seinem breitgefächerten Sportangebot, das Fitnesscenter body-fit, der Reitverein Allertal, das Hallen- und Freibad, der Tennisverein Winsen sowie der Rudersport auf der Aller bereichern das Leben in unserem schönen Winsen /Aller.

Provisionsfrei.

Lage

Das Objekt befindet sich in Winsen/Aller Winsen (Aller) im Landkreis Celle in Niedersachsen. Es liegt in einer waldnahen, sehr gepflegten und ruhigen Lage. Winsen hat ca. 13.300 Einwohner. Busverkehr nach Celle regelmäßig

In Winsen befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Eiscafés, Cafés sowie Grund-, Haupt-, Oberschule mit Gymnasialzweig und Kindergärten, Ärzte und Apotheken. Das Ortszentrum erreichen Sie zu Fuß in ca. 20 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 106,40 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



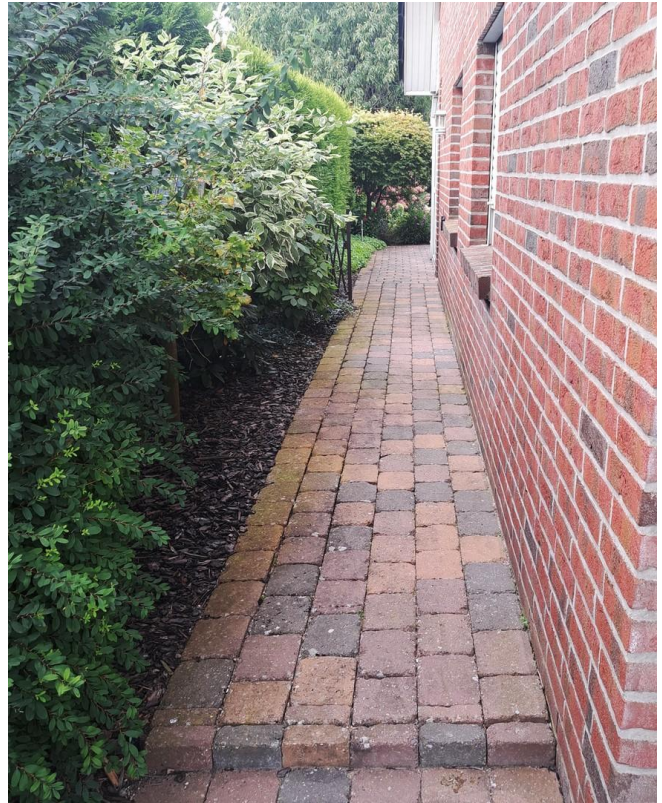
Einfahrt Garage/Carport



Exposé - Galerie



Vorgarten/Hauseingang



Seitlicher Hausgang



Garten

Exposé - Galerie



Garten mit 2. Terrasse Sommer



Garten im Sommer

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Ausblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Essecke



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad EG



Gäste WC

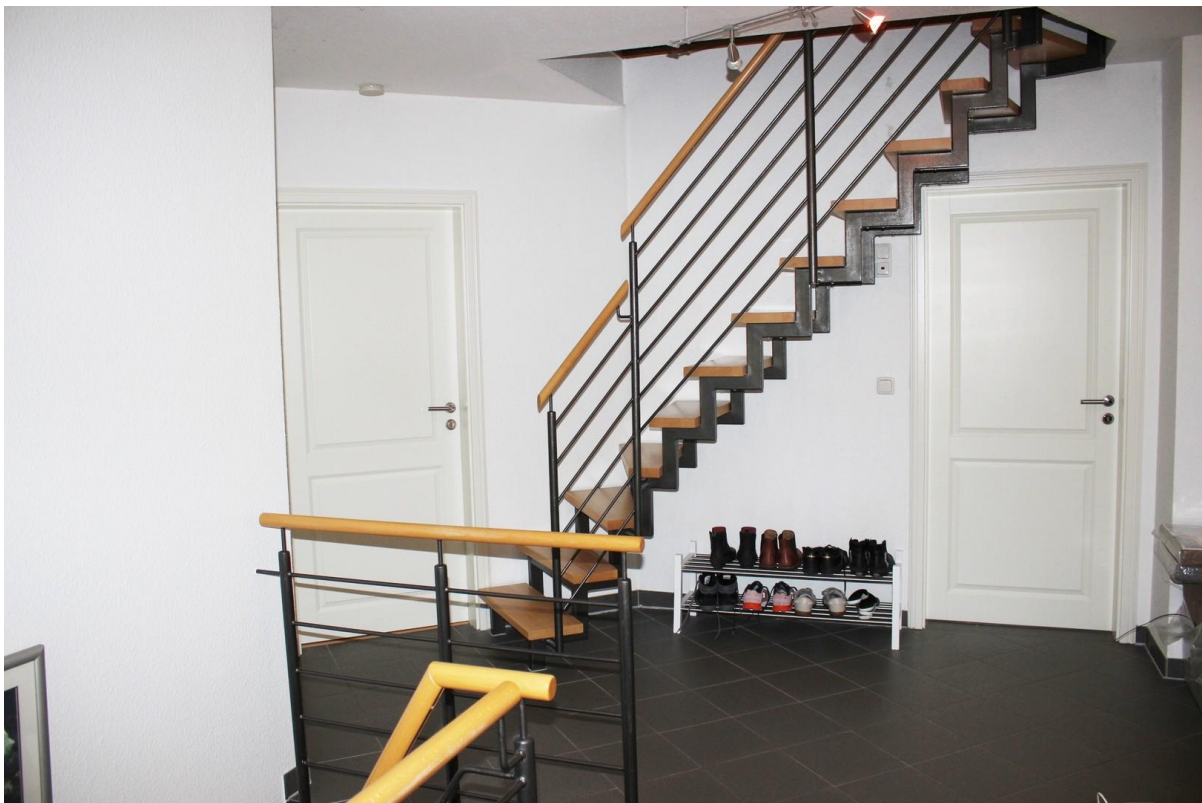
Exposé - Galerie



Flur EG



Flur OG



Flur OG mit Aufgang

Exposé - Galerie

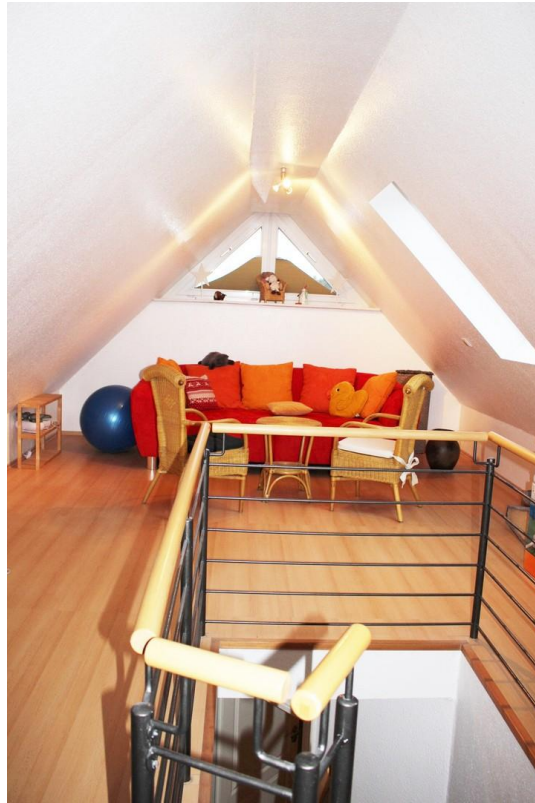


Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie

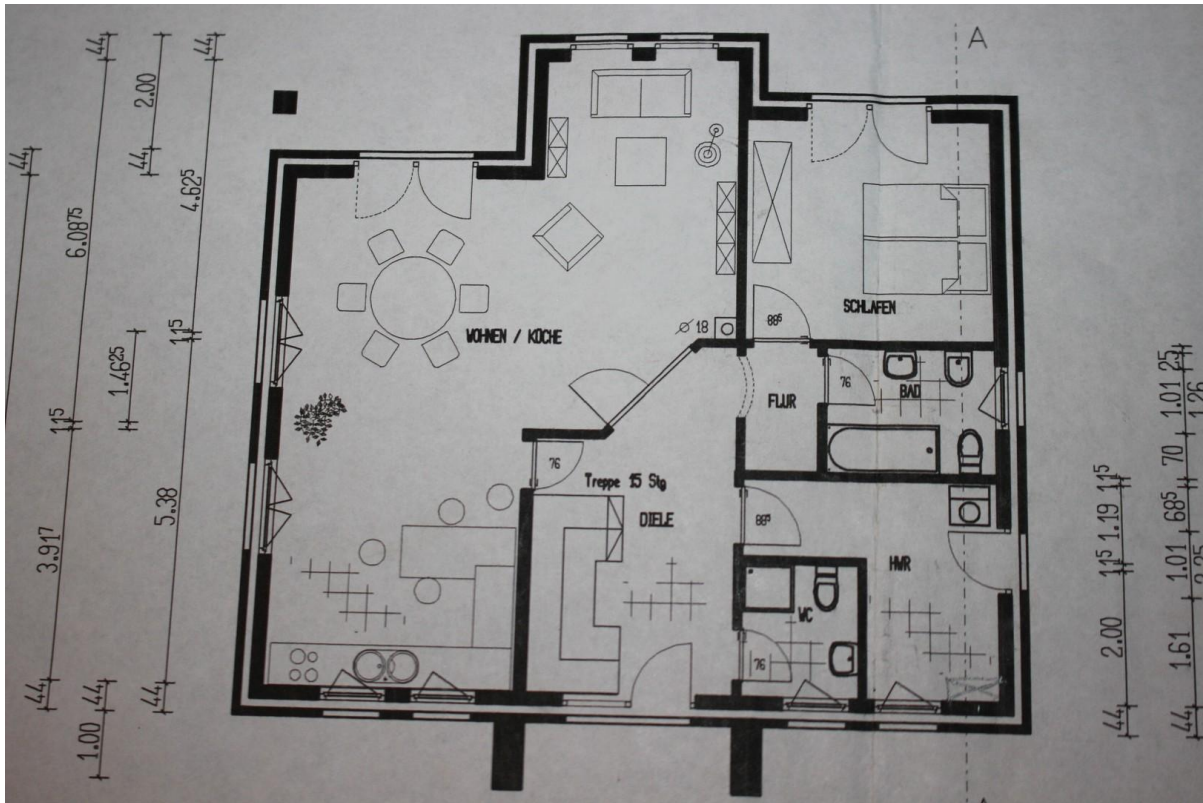


Dachgeschoss

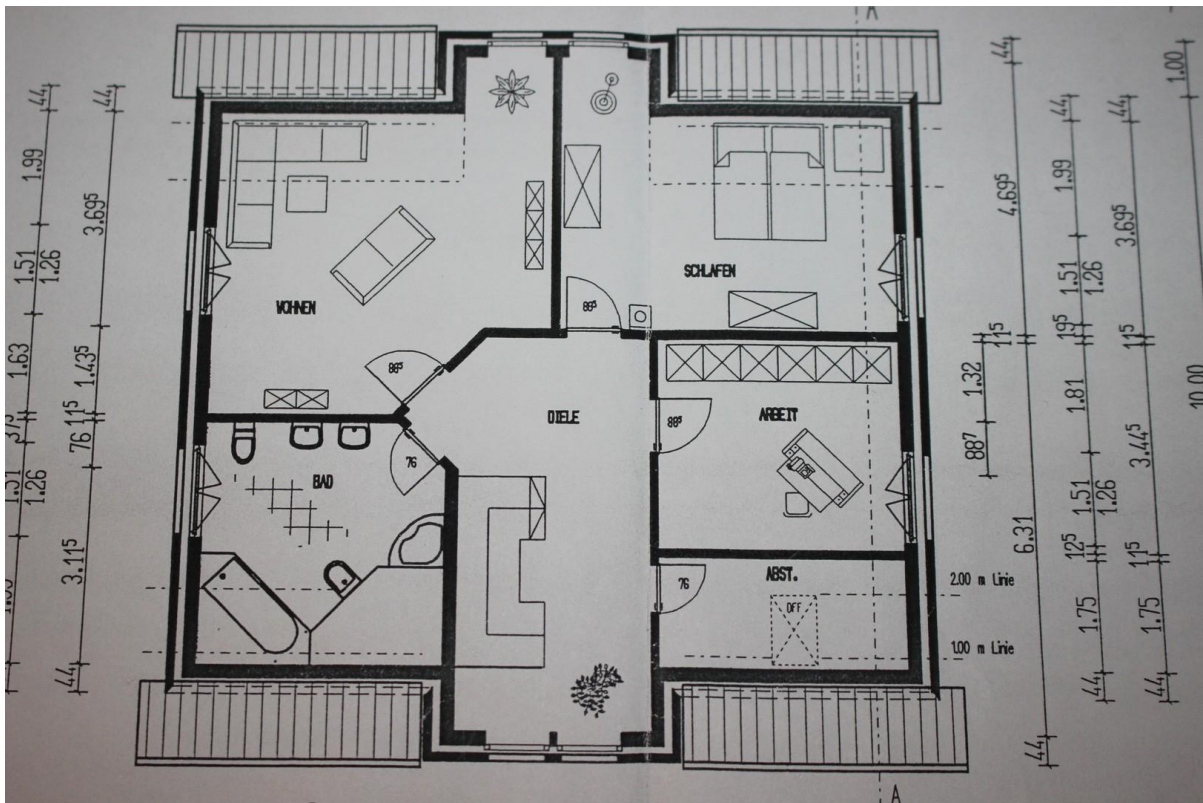


Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss