

Exposé

Einfamilienhaus in Heinbockel

**Reetgedeckte Rarität bei Stade, PV Anlage, Heizung neu
- provisonsfrei-**



Objekt-Nr. OM-263616

Einfamilienhaus

Verkauf: **950.000 €**

21726 Heinbockel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	9.993,00 m ²	Schlafzimmer	1
Etagen	1	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	310,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	81,00 m ²	Stellplätze	7
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stilvoll und naturnah - Reetgedeckte Rarität in der Nähe von Stade

-Provisionsfrei-,

Highlights:

- unverbaubarer Blick ist Grüne
- PV Anlage neu, 10,44 kw und Batteriespeicher
- Heizung Viessmann neu 2024
- Reetdach 2024 neu aufgearbeitet
- prädestiniert für Pferdehaltung oder Tierhaltung allgemein
- Fachwerk Anwesen in Massivbauweise
- familienfreundlicher Grundriss mit Option auf Trennung zweier Wohneinheiten
- Ausbaureserve Dachgeschoss
- Sauna
- gemauerter Grundofen und zusätzlicher Kaminofen
- Wohnfläche : 310 qm ; Grundstück 9.993 qm
- zzgl. 3 Terrassen,
- Nutzfläche zusätzlich ca. 80 qm
- Großes Nebengebäude als Doppelgarage, Werkstatt etc. genutzt, früher Pferdestall.
- Photovoltaik 10,44 kw und Batteriespeicher 2024 neu
- Reetdach 2024 komplett aufgearbeitet

5 Zimmer, 3 Badezimmer, Baujahr 1995, renoviert und erweitert 2005

Energiebedarfsausweis Stufe C.

Eine exklusive Immobilie kombiniert den Charme alten Fachwerks mit moderner Wohnqualität.

Das schöne reetgedeckte Haus aus dem Jahr 1800 wurde 1995 im Nachbarort abgebaut. Die Balken wurde soweit möglich erhalten, aufgearbeitet, teilweise erneuert und in Heinbockel auf dem 9993 qm großen Grundstück komplett neu nach modernem Standard aufgebaut.

2005 Umbau, erneute Sanierung mit Modernisierung und Erweiterung, Einbau eines großen Glaselementes / Wintergarten unter Einbeziehung des neu ausgebauten Dachgeschosses. Große Galerie, welche als zusätzlicher gemütlicher Raum mit toller Aussicht und eigenem Kaminofen genutzt wird.

Vom Eingangsbereich gelangt man direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit hochwertiger MIELE-Edelstahlküche. Naturbelassene Holzbohlen an den Decken und das Fachwerk aus dem 18. Jahrhundert geben den gemütlichen Charakter eines Bauernhauses. Durch die großen Glasfronten hat man von überall einen Blick auf die Wiesen und Felder. Bei Schmuddelwetter lädt der schöne mit Lehm gemauerte Grundofen mit handgefertigten Kacheln zum Verweilen ein und spendet angenehme langanhaltende Wärme. In der Essecke findet sich zusätzlich eine schöne, ebenso wie der Grundofen, handgefertigte und mit Lehm gemauerte Küchenhexe mit individuellen Kacheln. Zusätzlich Fußbodenheizung und Bodenfliesen.

Im Erdgeschoß zwei Hauswirtschaftsräume und zwei Bäder mit Dusche sowie zwei Zimmer im Wohnbereich, diese sind auch mit Eichendielen ausgelegt.

Im Obergeschoß findet sich ein Schlafzimmer mit Ankleideraum, Galerie und sehr großes Badezimmer mit Sauna und frei stehende Badewanne und in der Galerie ein Kaminofen. Obergeschoß mit massiven Eichendielen ausgelegt.

Das Dachgeschoß verfügt über eine weitere Ausbaureserve.

Im ganzen Haus Dänische echte Sprossenfenster mit Doppelverglasung.

Das große Nebengebäude mit historischem Eichenfachwerk passt sehr gut zum Haus und wurde ebenfalls umgesetzt und 1996 neu aufgebaut und neu eingedeckt, 2005 fertig ausgemauert und mit Betonboden und elektrischen Toren für die Doppelgaragen ausgestattet. Zusätzlich wurden eine Werkstatt neben der Garage und ein großer gefliester Raum mit Warmwasser, Strom und Licht abgeteilt.

Das ganze große Grundstück ist umzäunt und teilweise auch durch Zäune unterteilt, die bei Bedarf entfernt oder umgesetzt werden können und bietet sich als Pferdekoppel an. Ein kleines Gartenhaus und ein großer Stall, zuletzt als Hühnerstall genutzt, stehen am Rand des Gartens. Es gibt zwei schmiedeeiserne Tore, die auch abschließbar sind. Vor dem Haus ein großes Rondell als schönes Entrée und ein Bauerngarten mit viel Grün.

Die Ausstattung des Hauses und der Nebengebäude ist sehr hochwertig und gepflegt. Durch die neue PV Anlage mit Speicher und die neue Heizung mit guten Verbrauchswerte ist das Haus auch energetisch zeitgemäß ausgestattet.

Ausstattung

Die Ausstattung ist gehoben und eine sehr schöne Kombination aus klassischem Fachwerkhaus mit modernen Elementen. Alles gepflegt und regelmäßig renoviert. 2024 wurde die Viessmann Gasheizung erneuert und ist auch für Wasserstoff zugelassen und bietet die Option einer Aufrüstung zur Hybrid Heizung mit Anschluß einer Wärmepumpe. Das Reetdach wurde im August 2024 komplett gereinigt und aufgearbeitet. Nach Auskunft des Dachdeckers ist es in sehr gutem Zustand.

Im Oktober 2024 wurde eine große Photovoltaik Anlage auf dem Nebengebäude installiert, zusätzlich ist ein Batteriespeicher verbaut.

Somit ist das Haus auch technisch auf dem neusten Stand.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Exposé und weitere Bilder auf Anfrage. Anfragen bitte mit Namen, Anschrift, mail und Telefon.

Lage

Willkommen am weitläufigen Grundstück, welches durch seine Lage und unendliche Möglichkeiten begeistert. Eine seltene Gelegenheit für alle, die von einem Leben im Einklang mit der Natur träumen. Genießen Sie den freien Blick in die Natur und eine Umgebung, die sämtliche Möglichkeiten bietet. Dieses Anwesen verspricht nicht nur Lebensqualität, sondern Raum für Ihre Visionen. Ein großes Nebengebäude mit Nutzflächen und angrenzende Weidefläche bzw. Koppel schaffen ideale Bedingungen für individuelle Wünsche. Ob als Refugium für ruhige Stunden oder Ausgangspunkt für neue Abenteuer.

Die Lage ist unverbaubar mit Weitsicht am Ende einer ruhigen Straße am Rande des Landschaftsschutzgebietes. Das Haus steht am Ende der Straße welche dann in einen landwirtschaftlichen Weg übergeht. Kein Durchgangsverkehr. Der Bereich nach Westen und Norden ist völlig frei, keine Bebauung zu erwarten, da es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünflächen handelt.

Man wohnt ruhig und naturnah und hat trotzdem alles Notwendige in der Nähe. In den Nachbarorten Himmelpforten und Oldendorf, ca. 5 km entfernt finden sich alle notwendigen Geschäfte, Supermärkte, Ärzte, Schulzentrum und Verwaltung. Bushaltestelle und

Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Ein Bahnhof mit Anschluß nach Hamburg und Cuxhaven ist ebenfalls etwa 5 km entfernt.

Die Hansestadt Stade mit wunderschöner Altstadt und kleinem Stadthafen sowie zwei Yachthäfen für Motor- und Segelyachten ist ca. 15 Autominuten entfernt. Dort finden sich ebenfalls sämtliche Einrichtungen, Schulen, Ärzte, Krankenhaus und Geschäfte aller Art. Die Autobahn A26 beginnt in Stade und ist bis Hamburg weitgehend fertig gestellt.

In der näheren Umgebung erreichen Sie die Elbe und das Alte Land, welches zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Auch die Seebäder wie z.B. Cuxhaven sind schnell erreicht, ebenso wie die Großstädte Bremen und Hamburg.

Das große Grundstück eignet sich hervorragend für Tierhaltung, zB Pferdehaltung und andere Tierhaltung oder allgemein die freie Sicht und die Ruhe genießen.

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Bad Obergeschoß

Exposé - Galerie



Bad Obergeschoß



Exposé - Galerie



Galerie



Front

Exposé - Galerie



EG Essbereich, Wintergarten

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Ansicht von der Terrasse

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Ansicht Nord

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

