

Exposé

Einfamilienhaus in Lilienthal

großzügiges Einfamilienhaus in Lilienthal von privat



Objekt-Nr. OM-302041

Einfamilienhaus

Verkauf: **630.000 €**

28865 Lilienthal
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	892,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	274,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer schönen Wohnstraße und besticht nicht nur durch seine mehr als großzügige Wohnfläche von ca. 274 m². Auf einem traumhaften uneinsehbaren Grundstück mit einer Fläche von etwa 892 m² erbaut, bietet es genug Platz für eine Familie mit Kindern oder für Personen, die Wert auf großzügiges Wohnen legen.

Das Einfamilienhaus wurde in den 60er Jahren errichtet. Mitte der 80er Jahre kamen ein Anbau sowie die Garage und der Windfang hinzu. Ende der 80er Jahre wurde auch das gesamte Erdgeschoss des Altbaus umgebaut, der Grundriss dadurch verändert, das Gäste-WC und das Duschbad neu eingebaut. Auch das Vollbad im Obergeschoss mit der Dachgaube wurde damals neu errichtet. Außerdem wurde in den 90er Jahren die aufwendige neue Treppe eingebaut. Darüber hinaus wurden diverse weitere aufwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. die Erneuerung des Parkettbodens und die Abdichtung des Kellers sowie der Einbau einer modernen Gasheizung.

Die stilvolle Architektur und die charmante Ausstattungsqualität zeichnen dieses schöne Anwesen aus. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen Windfang. Durch eine Glastür geht es weiter in die großzügige Diele, von welcher rechts die Küche abgeht. Diese bietet durch ihre Größe und den Zugang zum Garten ein großzügiges Raumgefühl. Hier kann man sich in Ruhe und nach Herzenslust den kulinarischen Aktivitäten widmen. Das Herzstück, den Wohnbereich, betritt man weiter der Diele entlang. Der lichtdurchflutete Wohnraum beeindruckt mit einer mehr als vier Meter hohen Decke, die eine herrschaftliche Atmosphäre schafft. Zwischen Wohn- und Essbereich befindet sich eine gemütliche Kaminecke, die zum Verweilen einlädt. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Musik- oder Lesezimmer, ein Gäste-WC, ein Gästebad und eine Garderobe, die alle durch den hellen Flur verbunden sind.

Im Obergeschoss liegen vier geräumige Schlafzimmer mit viel Stauräumen in Einbauschränken. Ein schöner Blick ins Grüne macht diese Räume zu persönlichen Rückzugsorten. Ein weiteres Vollbad befindet sich auf dieser Etage.

Im Untergeschoss erwartet Sie eine großzügige Fläche die als Kinder-, Sport- oder Spielzimmer genutzt werden kann. Erholung finden Sie dort auch in der Sauna und angrenzender Dusche. 4 weitere Kellerräume inklusive Hauswirtschaftsraum, Waschküche, Werkstatt und Heizungskeller verteilen sich auf die ca. 45 m² große Fläche.

Das Haus verfügt darüber hinaus über eine großzügige Terrasse, auf der Sie die Sonne und den Blick in den traumhaften Garten genießen können. Der Garten bietet genug Platz für Aktivitäten aller Art.

Das Objekt ist ein Traum für Personen, die Wert auf gehobenes Wohnen legen und viel Raum zum Entfalten suchen. Durch den großzügigen Räumlichkeiten im Erdgeschoß eignet sich das Haus auch hervorragend zu Repräsentationszwecken und für Festivitäten mit vielen Gästen. Insgesamt bietet das gepflegte Einfamilienhaus ein hohes Maß an Wohnqualität in einem stilvollen Ambiente.

Ausstattung

- Neue Gasheizung
- Holzböden und Fliesen
- Grundwasserbrunnen
- Doppelgarage ca. 45 m²
- Holzrahmenfenster mit Iso-Doppelverglasung
- Veluxfenster mit Verdunklungsrollos im Obergeschoss
- Saunaraum mit Dusche
- uneinsehbares eingewachsenes Grundstück
- Zwei Badezimmer

- Gäste-WC

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um unser Elternhaus, das unsere Eltern in den 70iger Jahren erworben haben und bis 2023 darin gewohnt haben. Wir verkaufen das Haus von privat. Nehmen Sie doch gerne bei Kaufinteresse Kontakt zu mir auf.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in Lilienthal Trupermoor nahe dem Falkenberg Kreuz. Neben der Nähe zu Bremen und einem ausgesprochen guten Kultur- und Freizeitangebot bietet die Gemeinde Lilienthal viel für junge Familien. Das gute Bildungsangebot in Lilienthal ist ein echter Standortfaktor.

Schulen, Kindergärten, große Sport- und Freizeitvielfalt sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken und Ärzte befinden sich nahbei.

Die Straßenbahnlinie 4 mit direkter Verbindung zur Bremer Innenstadt ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	138,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Ausformt



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

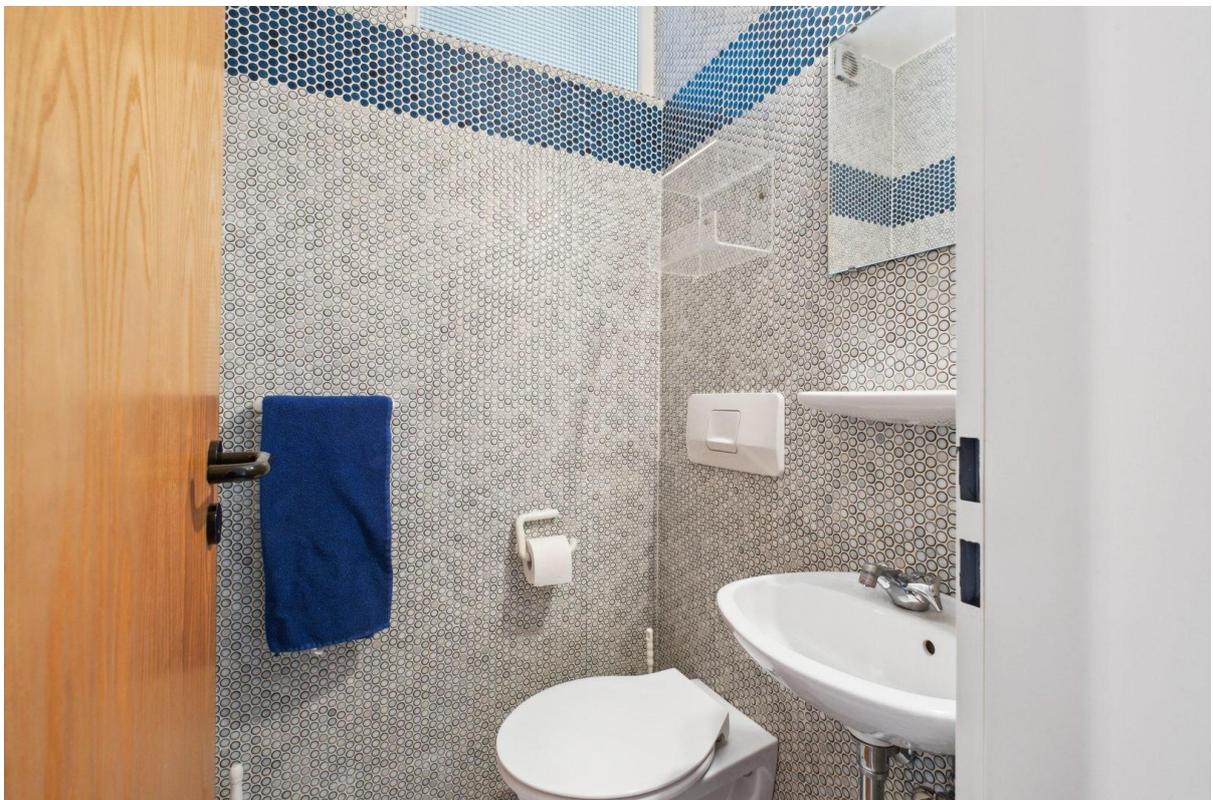


Küche

Exposé - Galerie



Küche

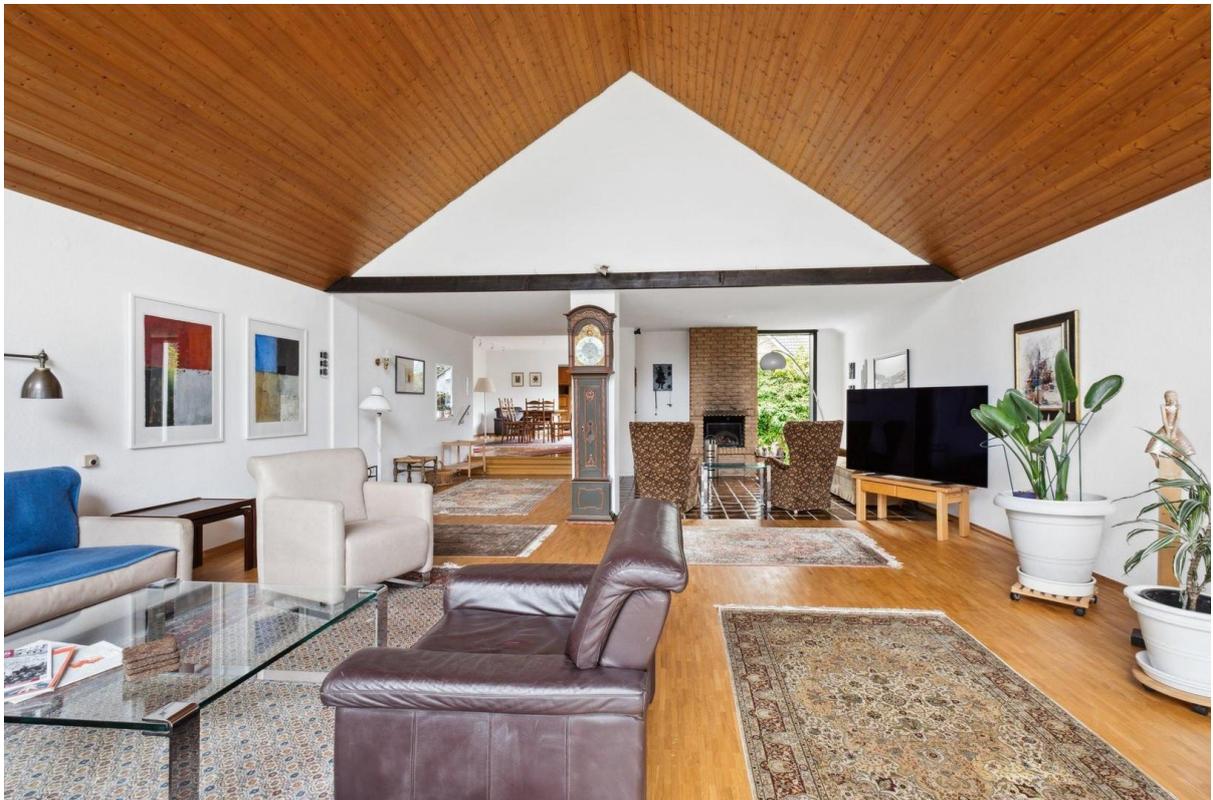


Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-Badezimmer



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Gartensicht



Essbereich

Exposé - Galerie



Kaminecke



Aufgang

Exposé - Galerie



Balkon



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



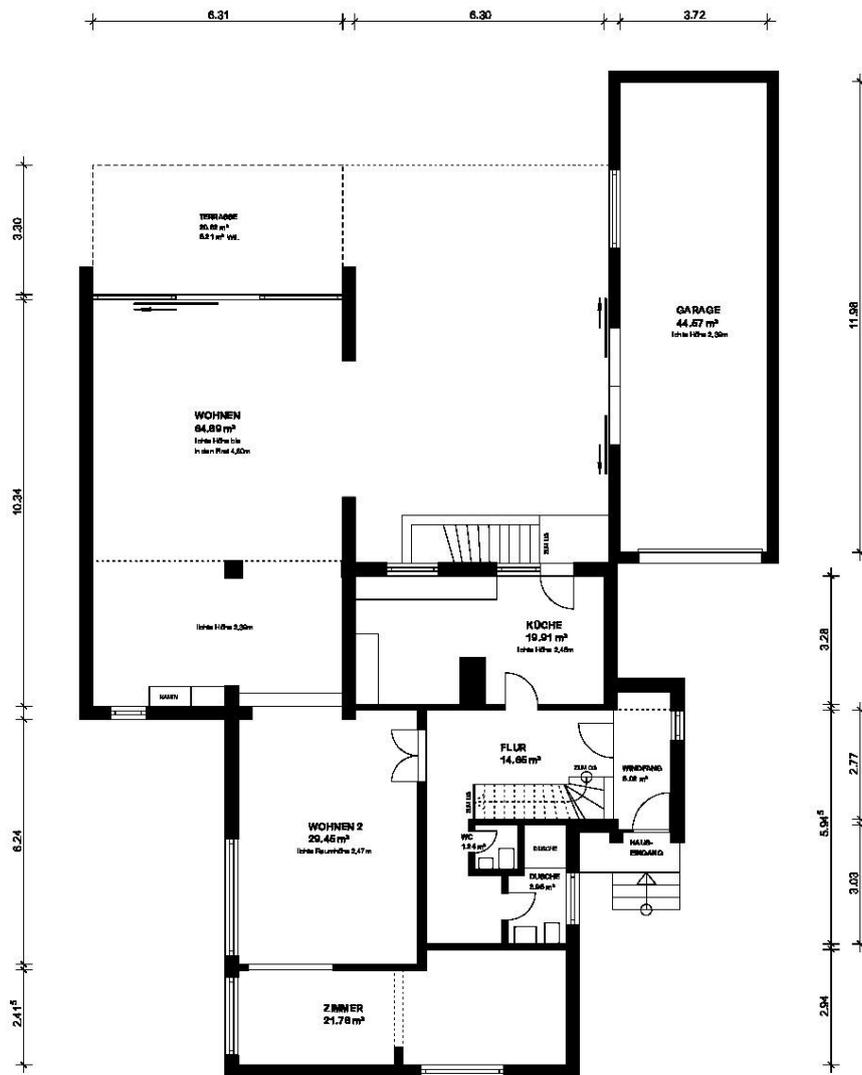
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

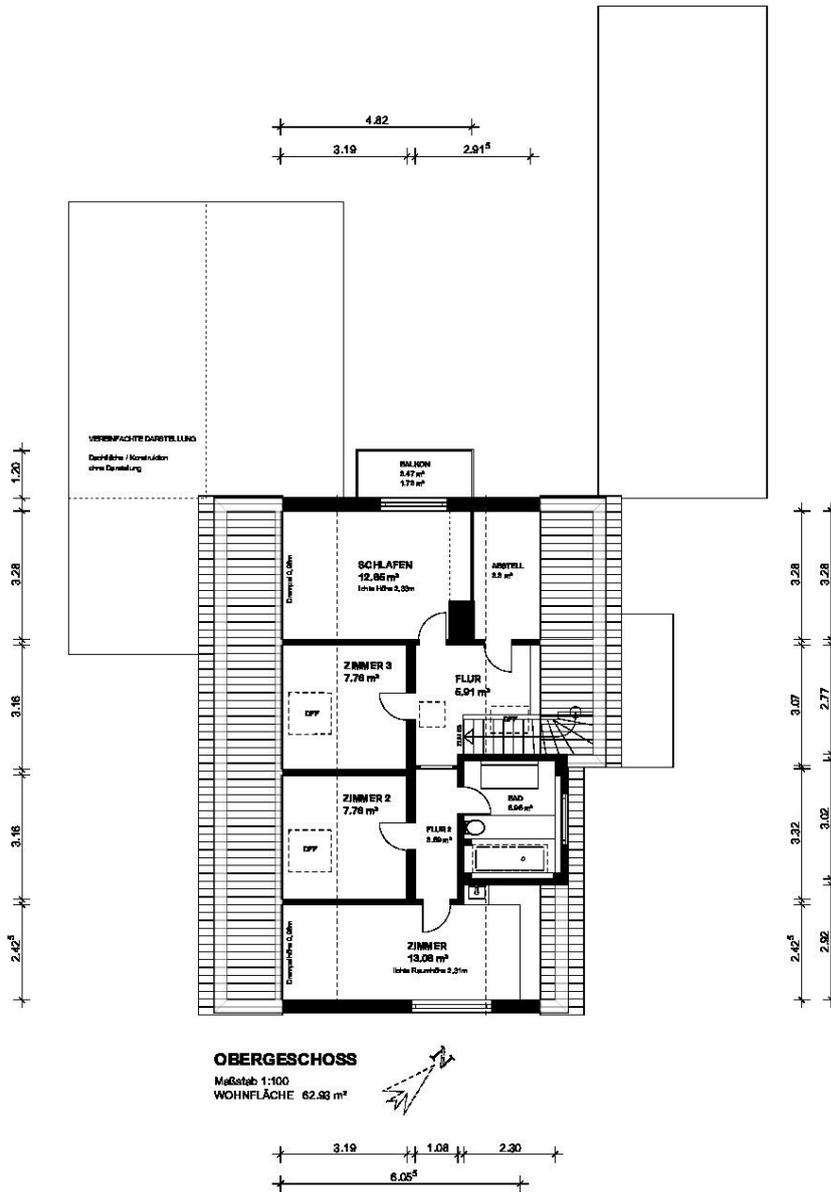


ERDGESCHOSS
 Maßstab 1:100
 WOHNFLÄCHE 166,10 m²



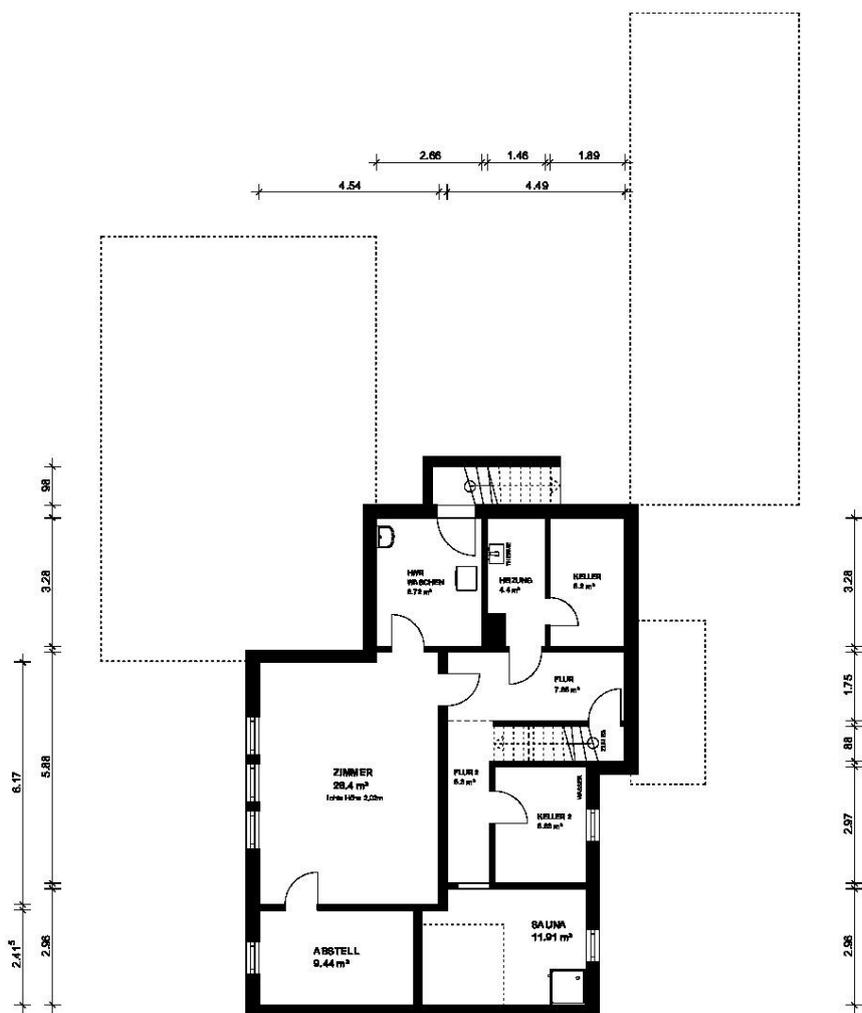
Exposé - Grundrisse

Zeichnung wurde durch Lasermaß
am fertigen Objekt erstellt (April 2023)
Gelegentliche Abweichungen durch unbekannte
Mauerwerkstärken und Wandverdickungen
sowie nicht winklige Wände sind möglich



Exposé - Grundrisse

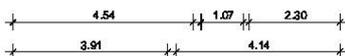
Zählung wurde durch Lasermaß
 am fertigen Objekt erstellt (April 2023)
 Gebrügelige Abweichungen durch unbekannte
 Mauerwerkstärken und Wandverleklungen
 sowie nicht rechtwinklge Wände sind möglich



UNTERGESCHOSS

Maßstab 1:100

WOHNFLÄCHE 44.98 m²
 NUTZFLÄCHE 44.08 m²



Exposé - Anhänge

1. Flächenberechnung

Flächenberechnung nach der WoFIV:

WOHNFLÄCHEN

UNTERGESCHOSS			44.98 m²
FLUR	4.49×1.75	=	7.86 m ²
HWR	2.66×3.28	=	8.72 m ²
ZIMMER	1.57×6.42 + 2.97×6.17	=	28.40 m ²
ERDGESCHOSS			166.10 m²
ZIMMER	4.75×1.96 + 3.54×2.48 + 0.46×4.13 + 0.46×3.95	=	21.78 m ²
WC	1.13×1.1	=	1.24 m ²
WOHNEN	9.81×6.31 + 0.53×2.64 + 0.53×3.34 - 0.43×0.43	=	64.89 m ²
TERRASSE	(6.31×3.3)×0.25	=	5.21 m ²
DUSCHE	1.07×3.03 + 0.405×1.74	=	3.95 m ²
WINDFANG	0.08×2.77 + 1.37×3.24 + 0.27×1.34	=	5.02 m ²
FLUR	0.11×0.88 + 1.07×4.05 + 1.89×3.61 + 1.13×1.7 + 0.84×1.74	=	14.65 m ²
WOHNEN 2	1.59×6.47 + 2.95×6.24 + 0.33×2.3	=	29.45 m ²
KÜCHE	2.08×3.64 + 1.2×3.01 + 2.66×3.28	=	19.91 m ²
OBERGESCHOSS			62.93 m²
FLUR	(1.76×1.38)×0.5 + 0.3×1.08 + 2.77×1.22 + 0.566×1.76	=	5.91 m ²
BAD	2.3×3.02	=	6.95 m ²
ZIMMER	(2.43×1.38 + 2.92×1.38)×0.5 + 0.556×2.92 + 3.21×2.43	=	13.08 m ²
FLUR 2	1.08×3.32	=	3.59 m ²
ZIMMER 2	(1.38×3.16)×0.5 + 3.16×1.77	=	7.76 m ²
SCHLAFEN	(3.28×1.38)×0.5 + 2.84×3.28 + 0.555×2.29	=	12.85 m ²
ABSTELL	(1.38×3.28)×0.5 + 0.296×3.28 + 0.03×2.29	=	3.30 m ²
BALKON	(1.2×2.89)×0.5	=	1.73 m ²
ZIMMER 3	(1.38×3.16)×0.5 + 3.16×1.77	=	7.76 m ²
GESAMT		=	274.01 m²

Flächenberechnung in Anlehnung an die "Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)" in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346). Eine baurechtliche Überprüfung, sowie eine Überprüfung von § 2 Absatz 3.2 hat nicht stattgefunden. Das Vorliegen einer Baugenehmigung für den ausgemessenen Bestand und die vorhandene Nutzung wird vorausgesetzt.

Bremen, April 2023

ZUBEHÖRRÄUME / NUTZFLÄCHEN

UNTERGESCHOSS

FLUR 2	$3.11 \times 1.07 + 1.02 \times 1.16 + 0.902 \times 0.88$	=	5.30 m ²
HEIZUNG	$0.85 \times 1 + 2.43 \times 1.46$	=	4.40 m ²
SAUNA	$3.51 \times 2.96 + 0.63 \times 2.41$	=	11.91 m ²
KELLER	1.89×3.28	=	6.20 m ²
KELLER 2	2.3×2.97	=	6.83 m ²
ABSTELL	3.91×2.41	=	9.44 m ²
GESAMT		=	44.08 m²

GARAGE

GARAGE	12×3.72	=	44.57 m ²
--------	------------------	---	----------------------

Flächenberechnung in Anlehnung an die "Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)" in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346). Eine baurechtliche Überprüfung, sowie eine Überprüfung von § 2 Absatz 3.2 hat nicht stattgefunden. Das Vorliegen einer Baugenehmigung für den ausgemessenen Bestand und die vorhandene Nutzung wird vorausgesetzt.

Bremen, April 2023