

# Exposé

## Einfamilienhaus in Tostedt

**Provisionsfrei & Hyggelig - direkt einziehen - Haus in Bestlage**



Objekt-Nr. **OM-302391**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **299.000 €**

21255 Tostedt  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahmedatum	01.09.2024
Grundstücksfläche	403,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kleines Einfamilienhaus mit super Vorzügen ohne Renovierungsstress.

Dieses kleine weiße Häuschen, bringt ein wenig Skandi/Landhaus nach Tostedt und wurde liebevoll hergerichtet. Die Deckenhöhe im EG beträgt 2,10m deshalb sollten die neuen Bewohner nicht all zu groß sein, es ist urgemütlich. Dieses Haus sucht Menschen, die den besonderen Charme zu schätzen wissen und Lust auf tolle Nachbarn und eine ruhige aber zentrale Umgebung haben.

Das Haus wurde die letzten 6 Jahre umfassend renoviert und saniert, so dass keine extrem hohen Kosten mehr auf Sie zu kommen werden, einziehen und genießen. Das kleine 5. Zimmer renovieren wir gerade noch, tapezieren und legen Fußboden, genau wie im Flur im OG.

Der Energieausweis spricht auch für sich.

Das Haus ist perfekt für eine kleine Familie, Pärchen oder Einzelpersonen, welche die Vorzüge eines kleinen Hauses zu schätzen wissen.

Verkauft wird nur aus beruflichen Gründen, welche ein umziehen fordern.

## Ausstattung

Modernisierung / Sanierung

- Modernisierung der Leitungssysteme 2014
- Gasheizung 2014
- Modernisierung der Fenster 2018 (bis auf zwei kleine Holzfenster)
- Badezimmer EG 2017 neu
- Einbauküche 2017 neu
- Neue Haustür 2020
- Dachrinnen 2020
- Küche & Wohnzimmer neue Böden, Wände 2022
- Glasfaser 2022
- Schlafzimmer OG August 2023
- Kompletter Neubau im OG , Neue Decke, Isolierung, Zimmer in Holzständerweise vom Zimmermann, große Bodentiefe Fenster/Türen Oktober 2023
- Schornsteine erneuert März 2024
- Flur und 5. Zimmer im OG wird grad noch umfassend renoviert.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Nahe der Zinnhütte und allen Einkaufsmöglichkeiten gelegen liegt dieses kleine Häuschen in einer Spielstraße mit Wendehammer, wo die Kinder wunderbar spielen können. Hier finden Sie junge Familien mit Kindern aber auch ältere Herrschaften, die einem Pläuschen nie abgeneigt sind. Die Nachbarn sind großartig und machen das wohnen hier sehr angenehm. Obwohl das Haus nah an der Bahn liegt, hört man erstaunlich wenig davon, die vielen Bäume und

Nachbarhäuser, bieten einen perfekten Lärmschutz, den Rest machen die guten Fenster. Für Pendler ist die Lage perfekt, da man in 8 min zu Fuß am Bahnhof ist.

Schulen und Kindergärten finden sich in der naheliegenden Umgebung und auch Spielplätze gibt es genug.

Tostedt ist die perfekte Mischung aus schönem Landleben, mit der tollen Heide, Wiesen und Wäldern, dem Otterberg und vielen Wanderwegen und einer Kleinstadt mit toller Infrastruktur. Hier kommt jeder auf seine Kosten. Wegen der nahen Lage zu Bremen und Hamburg ist Tostedt auch so beliebt und fast unbezahlbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



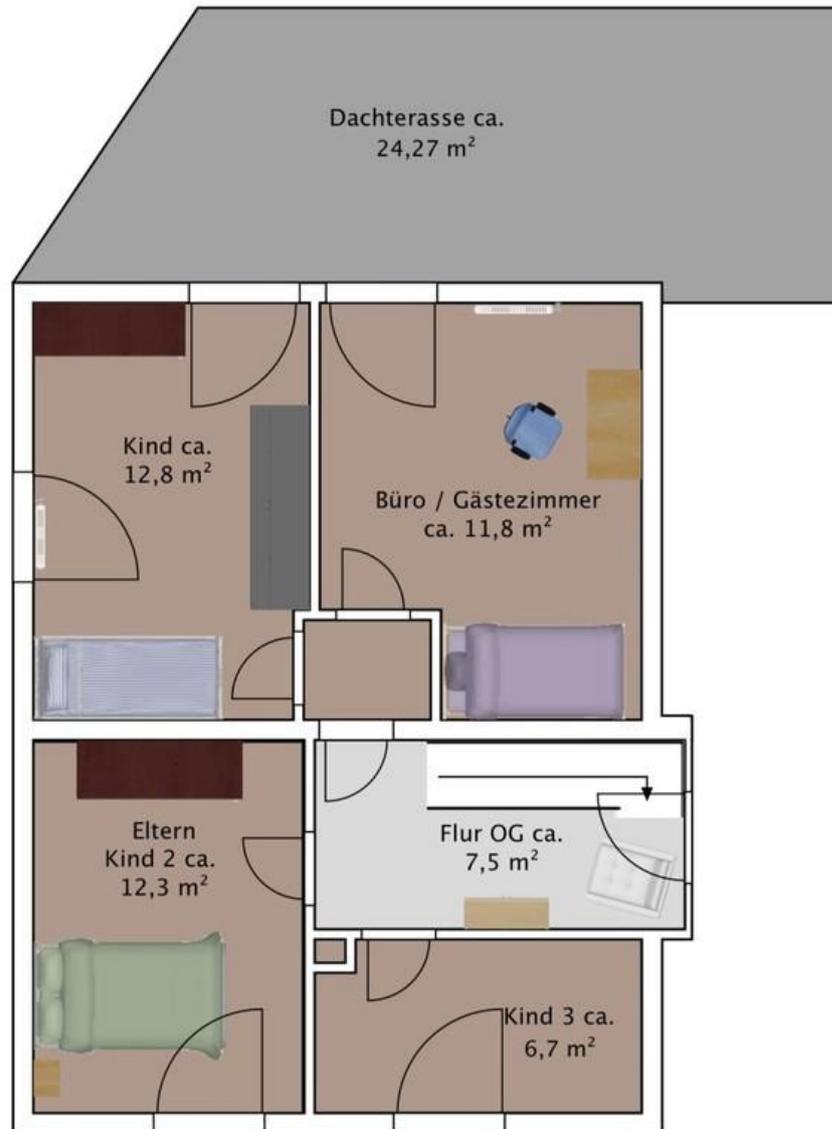
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

