

Exposé

Einfamilienhaus in Adelebsen

Einfamilienhaus mit herrlichem Panoramablick & Sauna - provisionsfrei-



Objekt-Nr. OM-305528

Einfamilienhaus

Verkauf: **249.000 €**

37139 Adelebsen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	578,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	185,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	51,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das zweistöckige, freundliche und gepflegte Einfamilienhaus steht ab dem 1.01.2025 zum Verkauf. In dem Haus stehen neben fünf attraktiven Zimmern auch drei Badezimmer zur freien Entfaltung und entspannenden Wellnessstunden zur Verfügung. Das 1979 erbaute Gebäude wird per Ölheizung beheizt. Ihnen steht außerdem eine Garage für Ihr Auto zur Verfügung. Für Platz zum Gärtnern, Spielen oder Sonnenbaden: Auf den 578 Quadratmetern des dazugehörigen Grundstücks können Sie entspannen. Der Gesamtpreis des angebotenen Grundstücks mit Objekt beträgt 249.000 Euro.

Diese 1-Familienhaus wurde 1979 auf einem ca. 578 m² großen Grundstück in Adelebsen errichtet.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt 184m², die Aufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss:

ein großzügig gestalteter Eingangsbereich mit Eingangshalle, offener Treppe ins

Dachgeschoss mit Galerie

ein großes Wohnzimmer mit Esszimmer

eine Küche

ein Bad mit Dusche und Badewanne

ein Schlafzimmer

ein Gäste WC

Dachgeschoss:

ein Atelier

ein Schlafzimmer

ein Bad mit Dusche

Abstellraum

Kellergeschoss:

eine Sauna

ein Bad mit WC und Dusche

ein Hauswirtschaftsraum

ein Abstellraum

Neben dem Objekt findet sich eine Garage. Davor, in der Hofeinfahrt, findet ein weiterer PKW Platz.

Der Garten befindet sich vor dem Objekt und verfügt über Grünfläche und gepflasterte Wege.

Die Terrasse befindet sich hinter dem

Haus und ist sowohl von der Garage und auch dem Kellergeschoss zu begehbar.

Ausstattung

Drei Badezimmer sind in guter Ausstattung, die Dusche im EG ist bodenbündig. Das Bad im EG verfügt über eine Badewanne. Drei Bäder haben ein Fenster.

Der Fußbodenbelag besteht aus Parkett, Fliesen, Laminat.

Weitere Angaben:

Garagen/Stellplätze: 1

Objektzustand: gepflegt

Qualität der Ausstattung: Standard

Bodenbelag: Fliesen, Parkett, Laminat

Grundstücksfläche: ca. 578 m²

Modernisierung:

Im Jahr 2000 ist der Keller zum Wohnraum umgebaut (Sauna, Waschküche, Abstellraum sowie der dazugehörige Flur sind neu entstanden)

Die Fassade wurde im im Jahr 2000 gedämmt und neu verputzt.

Die Viessmann Zentralheizung wurde im Jahr 1998 neu installiert.

Energie

Energieausweis: Energiebedarfsausweis

Wesentliche Energieträger: Heizöl EL

Endenergiebedarf: 177,8 kWh(m²*a)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Energieeffizienzklasse: F

Gültig bis: 2028.08.04

Baujahr (gemäß Energieausweis): 1979

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Heizöl EL

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Gebäude liegt in einer ruhigen Wohngegend ohne Durchgangsverkehr.

Ärzte, Apotheker und Geschäfte des täglichen Bedarfes sind fußläufig in fünf Minuten zu erreichen. Darüber hinaus ist das Freizeit- und Erholungsangebot in Adelebsen sehr abwechslungsreich. Durch die vorhandene Bus- Bahnanbindung sind umliegende Städte mit weiterführenden Schulen und die Universität in Göttingen schnell zu erreichen. Für die vorschulische Kinderbetreuung stehen zwei Kindertagesstätten bereit, die Krippen.- Kindergarten- und Hortplätze anbieten. Grundschulversorgung ist vorhanden.

Entfernungen:

Bus/Bahn 0,2km

Zentrum 0,2 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

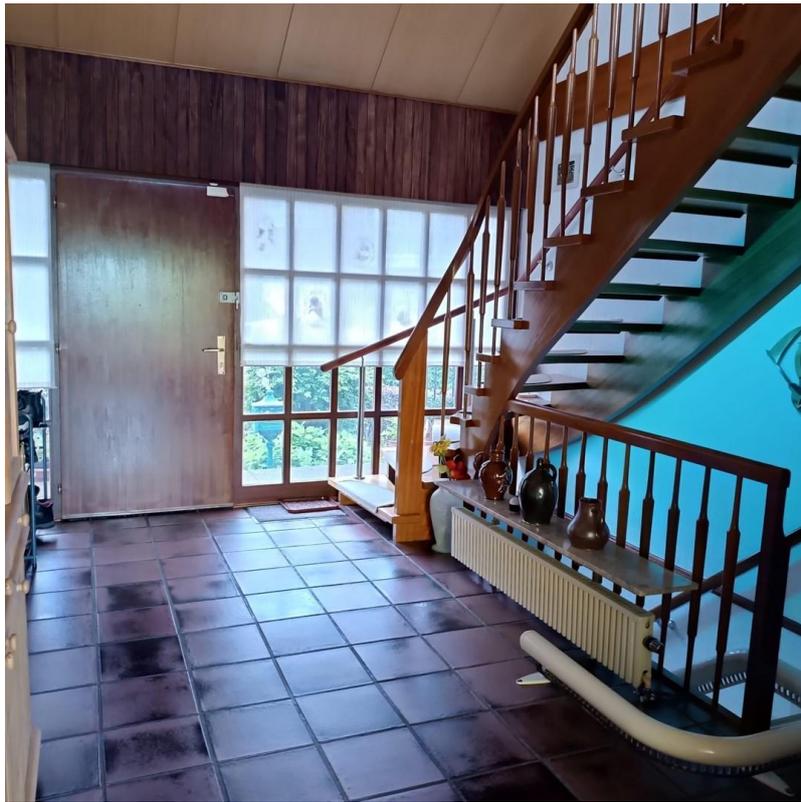
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	177,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Eingang



Ausblick Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Treppe zum Atelier



Atelier

Atelier

Exposé - Galerie



Treppe zur Sauna



Bad Sauna



Sauna

Exposé - Galerie



Waschküche



Waschküche

Exposé - Galerie



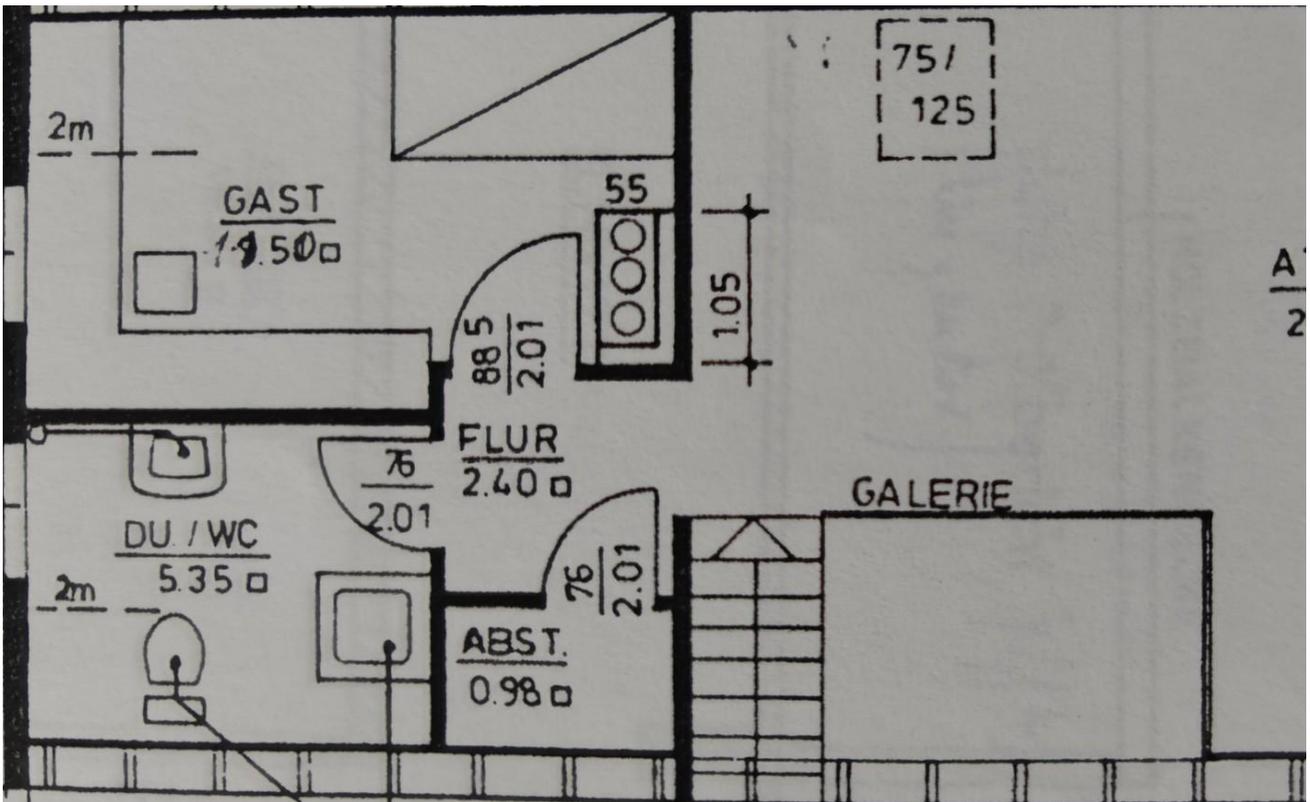
Garage

Exposé - Grundrisse

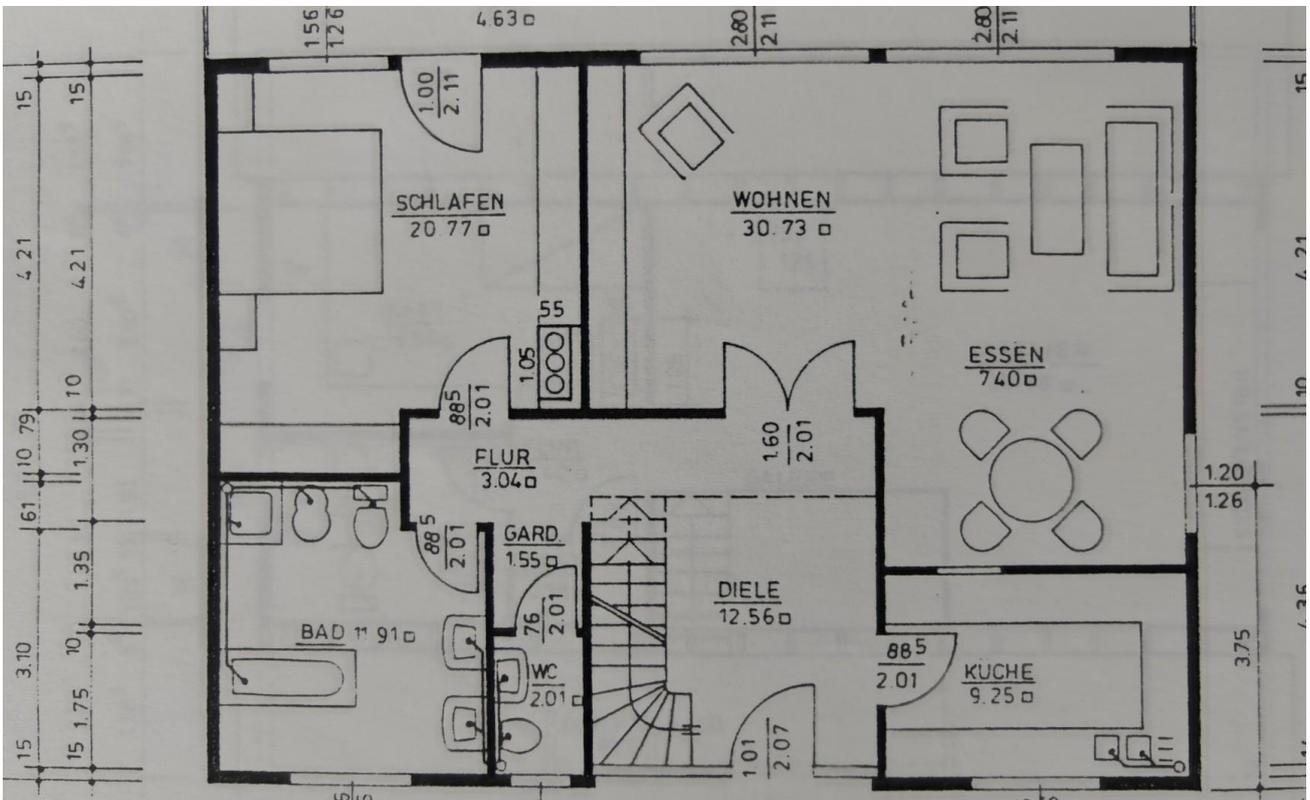
<u>Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283</u>			
<u>Erdgeschoss:</u>			
1. Wohnen	7,30 x 4,21	=	30,73 qm
2. Essen	3,70 x 2,00	=	7,40 "
3. Schlafen	(4,64 x 4,21) + (0,79 x 2,30) - (0,55 x 1,05)	=	20,77 "
4. Küche	3,70 x 2,50	=	9,25 "
5. Bad	(3,39 x 3,10) + (0,61 x 2,30)	=	11,91 "
6. WC	1,15 x 1,75	=	2,01 "
7. Gard.	1,15 x 1,35	=	1,55 "
8. Flur	1,30 x 2,34	=	3,04 "
9. Diele	(3,50 x 4,36) - (0,90 x 3,00)	=	12,56 "
10. Balkon	12,34 x 1,50/4	=	4,63 "
			<u>① 103,85 qm</u>
<u>Dachgeschoss:</u>			
11. Atelier	(7,30 x 3,515) + (3,80 x 1,685) - (11,10 x 0,96/2)	=	26,73 qm
12. Gast	(4,64 x 2,405) + (0,395 x 2,94) - (0,55 x 1,05) - (4,64 x 0,96/2)	=	9,51 "
13. Du./WC	(2,94 x 2,30) - (2,94 x 0,96/2)	=	5,35 "
14. Abst.	(1,60 x 1,095) - (1,60 x 0,96/2)	=	0,98 "
15. Flur	1,60 x 1,50	=	2,40 "
			<u>② 44,97 qm</u>
<u>Kellergeschoss:</u>			
16. Du./WC	1,51 x 4,32	=	<u>③ 6,52 qm</u>
			<u>155,34 qm</u>
<u>Berechnung der Nutzfläche nach DIN 283</u>			
<u>Kellergeschoss:</u>			
1. Keller 1	(5,49 x 3,895) - (0,43 x 0,98)	=	20,93 qm
2. Keller 2	4,32 x 4,02	=	17,37 "
3. Keller 3	2,24 x 4,185	=	9,37 "
4. Keller 4	2,56 x 4,32	=	11,06 "
			<u>58,73 qm</u>
<u>Garage</u>	3,02 x 5,52	=	16,67 qm
			<u>75,40 qm</u>
<u>Wohnfläche:</u>			
EG	103,85 m ²		
DG	44,97 m ²		
KG	34,95 m ²		
amt	183,77 m ²		

Wohnflächenberechnung

Exposé - Grundrisse

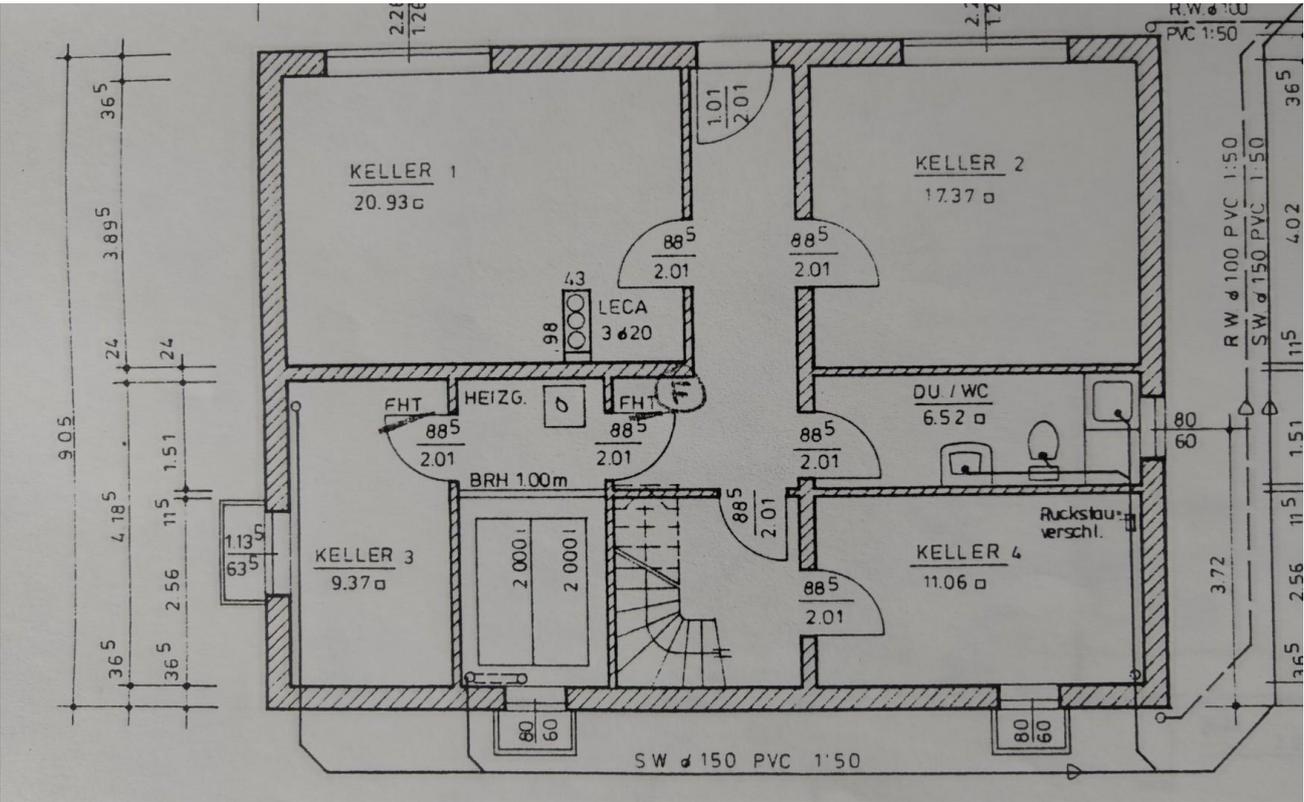


Dachgeschoß



Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß