

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ahausen-Eversen

### 1-2 Familienhaus für Handwerkerfamilie



Objekt-Nr. **OM-307127**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
Wiebke Othersen  
Telefon: 0151 56320203

Habichtsberg 6  
27367 Ahausen-Eversen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1964	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.260,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein 1-2 Familienhaus im Ortsteil Eversen.

Mit einer großzügigen Grundstücksgröße von 1260 m<sup>2</sup> ist das Anwesen ein ideales Zuhause für Naturliebhaber. Der weitläufige Garten lädt zum Entspannen und Gärtnern ein, während der Innenhof den perfekten Ort für sommerliche Abende im Freien bietet.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt 157 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen plus nicht ausgebautem Dachboden. Das Erdgeschoss umfasst 5 Zimmer bestehend aus Bad, Küche, zwei kleinen Räumen und Wohnzimmer.

Der Zustand des Erdgeschosses ist weitestgehend im Rohbau, da die begonnenen Modernisierungsarbeiten aus privaten Gründen nicht abgeschlossen werden konnten. Weitestgehend sind im Erdgeschoss keine Bodenbeläge mehr vorhanden

Das Badezimmer im Erdgeschoss befindet sich aktuell im Rohbauzustand und muss noch fertiggestellt werden.

Das Dachgeschoss bietet 7 Zimmer, bestehend aus Bad, Küche und 5 weiteren Räumen. Anschlüsse für eine Küche im Erdgeschoss und zwei separate Eingänge sind ebenfalls vorhanden. Das Haus ist unterkellert, was zusätzlichen Platz für Lagerung oder andere Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Heizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1970, die noch funktionsfähig ist.

Das Dachgeschoss ist derzeit noch bewohnbar, was den Vorteil bietet, dass zukünftige Eigentümer, während der Renovierungsarbeiten im Erdgeschoss, dort wohnen können. Für Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, was zusätzlichen Komfort bietet.

Ein Energieausweis liegt vor, mit einem Endenergiebedarf von 368,3 kWh.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

## Lage

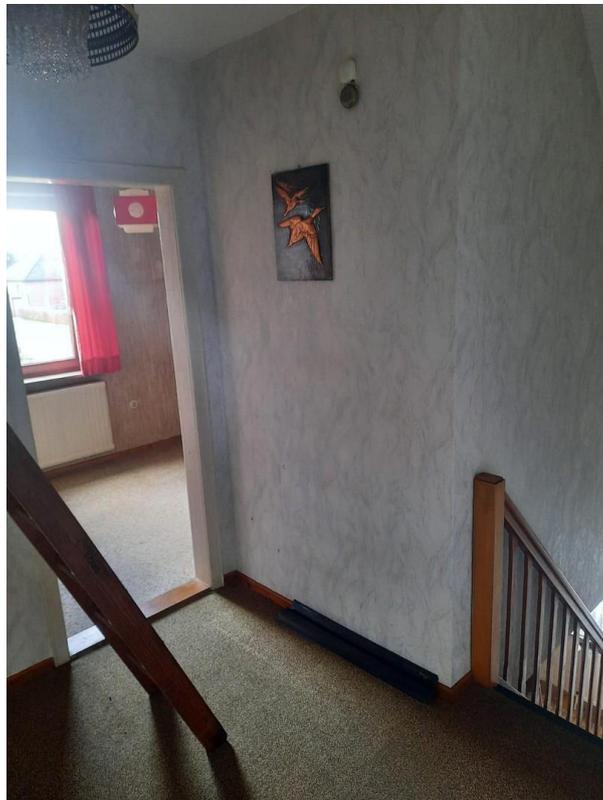
### Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Eingangstür und Flur



Flur oben

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 oben

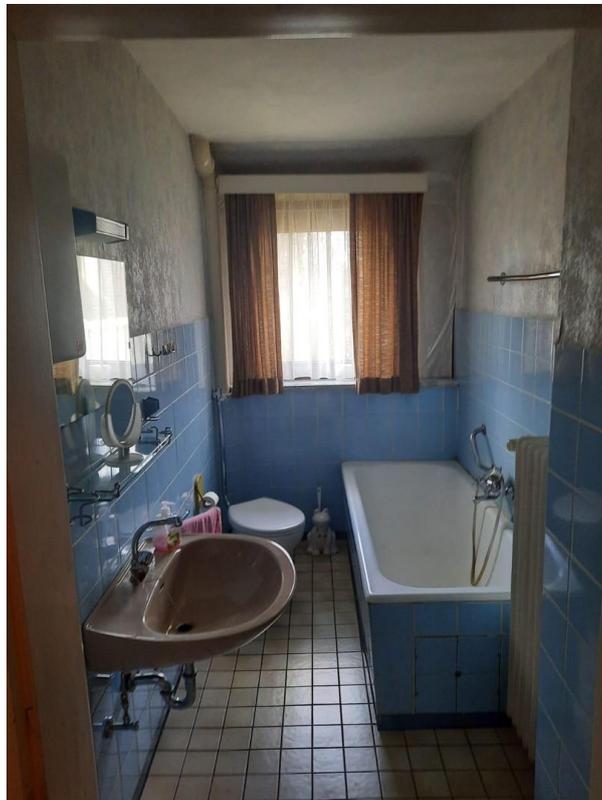


Wohnzimmer oben

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer oben



Bad oben

# Exposé - Galerie



Küche oben



Küche oben

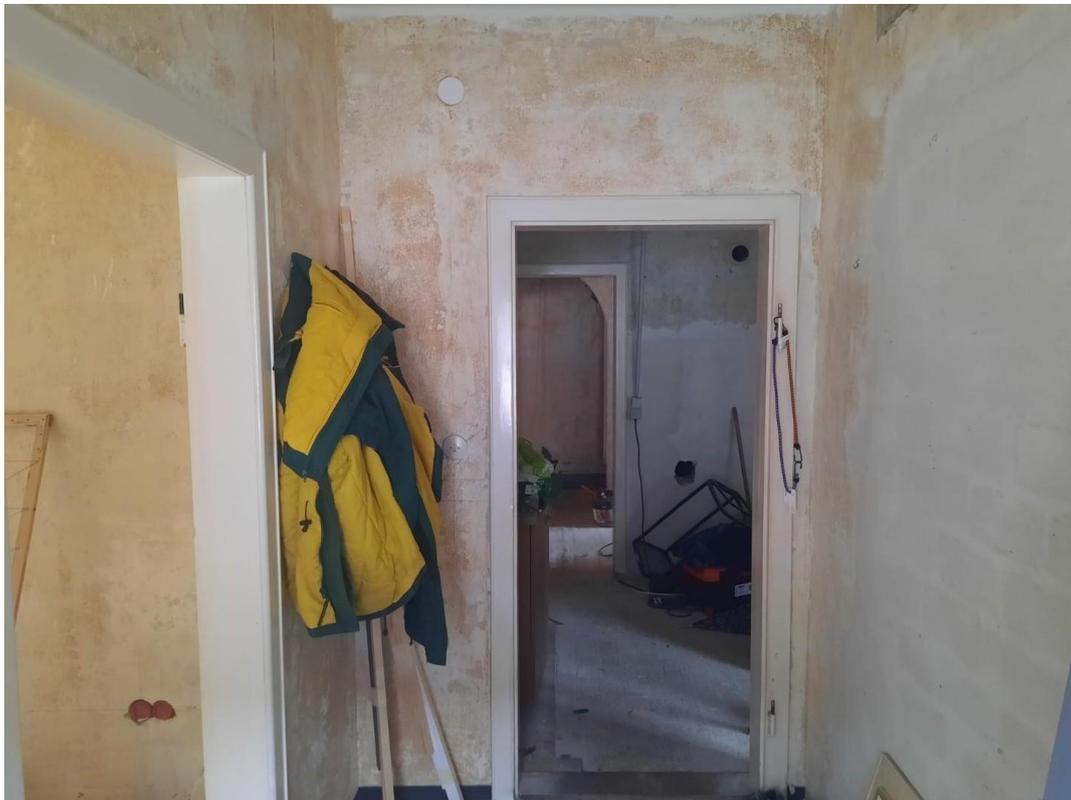
# Exposé - Galerie



Flur Küche oben



Durchgangszimmer oben



Flur unten Seiteneingang

# Exposé - Galerie

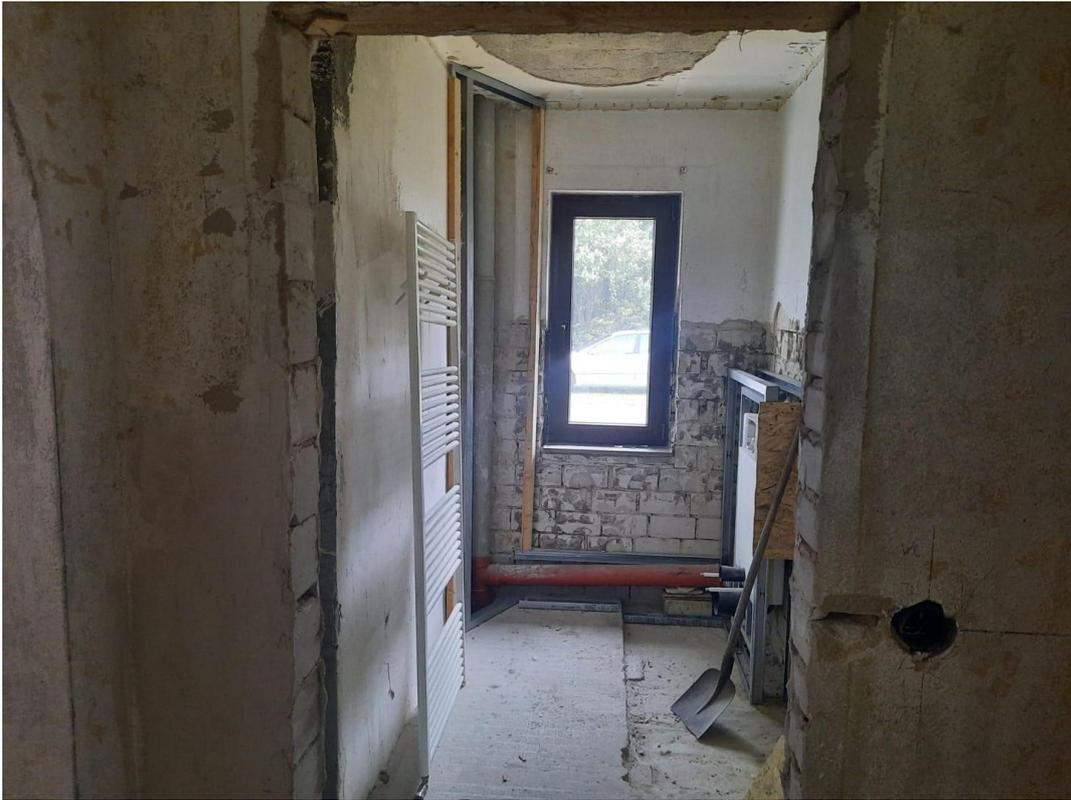


Flur unten



Zimmer 1 unten

# Exposé - Galerie



Bad unten



Bad unten

# Exposé - Galerie



Dusche Bad, Trockenbau



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer unten

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

# Exposé

*Solides Ein- bis Zweifamilienhaus sucht Handwerkerfamilie*



*Adresse: Habichtsberg 6, 27367 Ahausen (Ortsteil Eversen)*

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 200 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 157 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	8
<b>Grundstücksgröße</b>	1.260 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1964

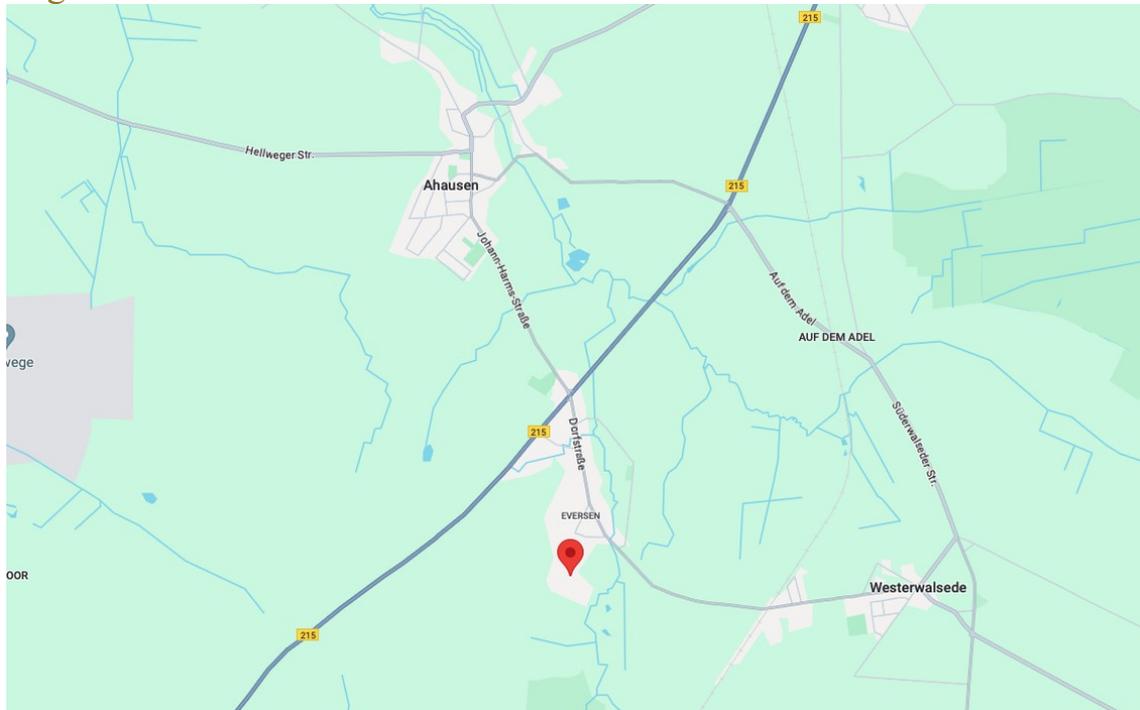
**Kaufpreis: 259.000€ (provisionsfrei, von privat)**

**KONTAKT:** WIEBKE OTHERSEN, TELEFON: 0151 / 56 32 02 03, E-MAIL: WIEBKEOTHERSEN@YAHOO.DE

DETAILS FÜR DIE DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.

# Lage

## Lagekarte



## Lagebeschreibung

Eversen ist ein Ortsteil der Gemeinde Ahausen, die im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen liegt.

1. Geografische Lage:
  - Eversen befindet sich am Rande der Lüneburger Heide, einer weitläufigen und überwiegend flachen Landschaft im Norden Deutschlands. Die Region ist bekannt für ihre Heidelandschaften, Wälder und landwirtschaftlich genutzten Flächen. In Eversen selbst gibt es den Wolfgrund, das größte zusammenhängende Heidegebiet, neben der Lüneburger Heide.
2. Umgebung:
  - Im Süden und Westen grenzt Eversen an die ausgedehnten Waldgebiete und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese ländliche Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Naturerlebnisse und Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren.
3. Verkehrsanbindung:
  - Eversen ist über die Landesstraße L171 erreichbar, die die Region mit anderen Ortschaften und größeren Verkehrswegen verbindet. Diese Straße ermöglicht es den Bewohnern und Besuchern, bequem in die benachbarten Orte und Städte zu gelangen.
  - Die nächstgelegene größere Stadt ist Rotenburg (Wümme), die etwa 10 Kilometer nordwestlich von Eversen liegt. Rotenburg bietet umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und kulturelle Angebote. Auch die Stadt Verden (Aller) kann man in 20 Minuten mit dem Auto erreichen.
4. Infrastruktur:

- Eversen selbst hat eine begrenzte Infrastruktur, aber die Nähe zu Ahausen und Rotenburg (Wümme) stellt sicher, dass alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen leicht erreichbar sind.

5. Natur und Erholung:

- Die Umgebung von Eversen ist geprägt von einer abwechslungsreichen Natur, die ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Einer der Nordpfade ist direkt von Eversen aus zu erreichen. Bei den Nordpfaden handelt es sich um Wander- und Spazierwege, welche im gesamten Landkreis verteilt sind.

6. Kulturelles und Gemeinschaft:

- Das Leben in Eversen ist durch eine enge Dorfgemeinschaft geprägt. Lokale Feste, Veranstaltungen und Vereine spielen eine wichtige Rolle im sozialen Leben und Tragen zum Gemeinschaftsgefühl bei.

Zusammenfassend ist Eversen ein ruhiger, ländlicher Ortsteil der Gemeinde Ahausen, eingebettet in die reizvolle Landschaft der Heide. Die gute Anbindung an größere Städte und die schöne Umgebung machen Eversen zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber und Menschen, die ein ruhiges, ländliches Leben schätzen.

### Entfernungen

<b>Supermarkt</b>	Ca. 3 km
<b>Schule</b>	Ca. 8 km
<b>Kindergarten/KiTa</b>	Ca. 3 km
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 8 km
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 400 m
<b>Autobahn</b>	Ca. 12 km
<b>Bahnhof</b>	Ca. 9 km

## Objektbeschreibung

---

Dieses charmante Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1964 bietet viel Potenzial und befindet sich in einer ruhigen Lage in Eversen. Mit einer großzügigen Grundstücksgröße von 1260 m<sup>2</sup> ist das Anwesen ein ideales Zuhause für Naturliebhaber und Hobbygärtner. Der weitläufige Garten lädt zum Entspannen und Gärtnern ein, während der Innenhof den perfekten Ort für sommerliche Abende im Freien bietet. Zudem ist ein praktisches Nebengebäude vorhanden, welches eine Doppelgarage und zusätzlichen Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt 157 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen plus nicht ausgebautem Dachboden. Das Erdgeschoss umfasst 5 Zimmer bestehend aus Bad, Küche, zwei kleinen Räumen und Wohnzimmer. Das Badezimmer im Erdgeschoss befindet sich aktuell im Rohbauzustand und muss noch fertiggestellt werden. Das Dachgeschoss bietet 7 Zimmer, bestehend aus Bad, Küche und 5 weiteren Räumen. Anschlüsse für eine Küche im Erdgeschoss und zwei separate Eingänge sind ebenfalls vorhanden. Daher lässt sich das Haus auch als Zweifamilienhaus nutzen. Das Haus ist unterkellert, was zusätzlichen Platz für Lagerung oder andere Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Der Zustand des Erdgeschosses ist weitestgehend im Rohbau, da die begonnenen Modernisierungsarbeiten aus privaten Gründen nicht abgeschlossen werden konnten. Weitestgehend sind im Erdgeschoss keine Bodenbeläge mehr vorhanden. Die Heizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1970, die noch funktionsfähig ist. Die vorhandenen Holzfenster verleihen dem Haus einen traditionellen Charme.

Teilweise ist noch Material für die Modernisierungsarbeiten vorhanden, welches kostenfrei übernommen werden kann.

Das Dachgeschoss ist derzeit noch bewohnbar, was den Vorteil bietet, dass zukünftige Eigentümer, während der Renovierungsarbeiten im Erdgeschoss, dort wohnen können. Für Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, was zusätzlichen Komfort bietet.

Ein Energieausweis liegt vor, mit einem Endenergiebedarf von 368,3 kWh.

Zusammengefasst bietet dieses Haus viel Potenzial für individuelle Gestaltungswünsche und die Möglichkeit, ein Traumhaus nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Ideal für Handwerker oder Familien, die sich nicht scheuen, selbst Hand anzulegen und ein Haus nach ihren Wünschen zu vollenden.

Flur EG



Treppe ins OG



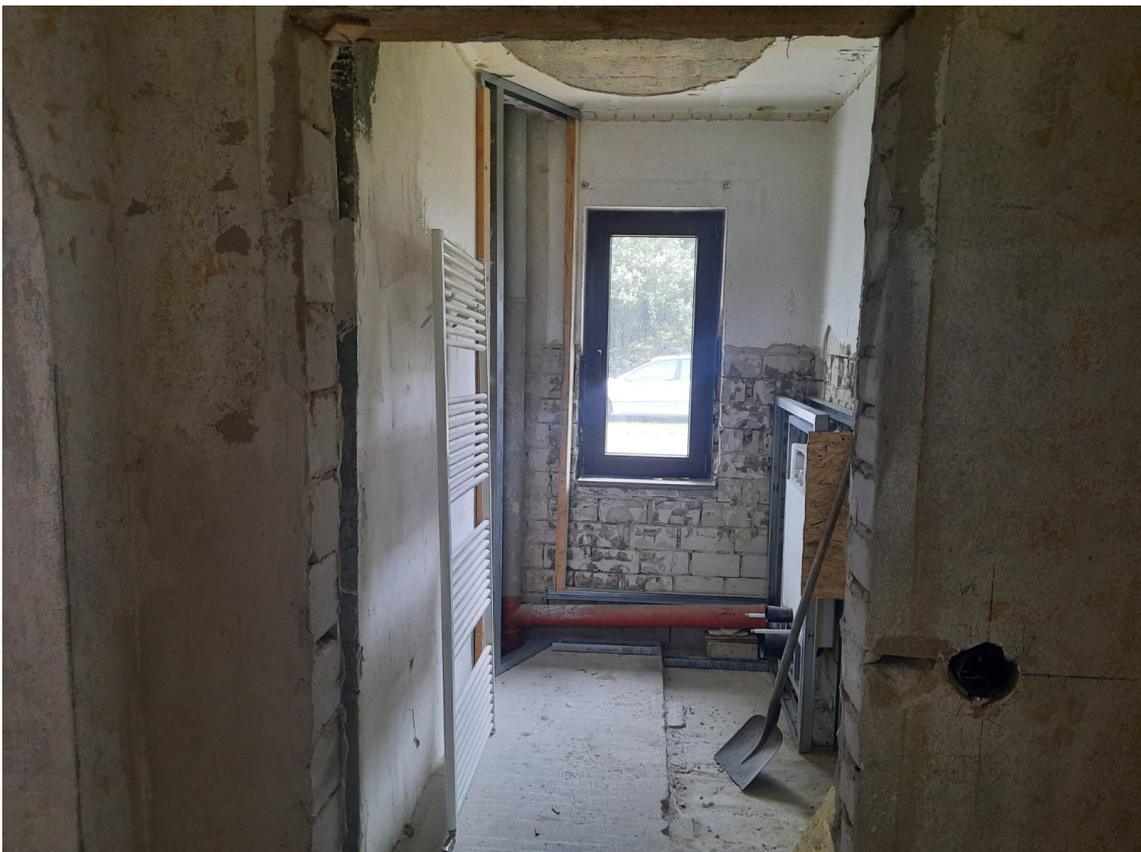
Wohnzimmer OG



Wohnzimmer EG



Bad EG



Bad OG



Küche OG



Keller









## Daten im Überblick

---

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	Ein- bis Zweifamilienhaus
<b>Adresse</b>	Habichtsberg 6, 27367 Ahausen
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Eversen

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	259.000€
<b>Provision</b>	Provisionsfrei, von privat
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Bewohnt
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	Frei

### Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 157 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 70 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	Ca. 1.260 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	6
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Anzahl separater WCs</b>	2
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	2
<b>Anzahl Kellerräume</b>	4
<b>Anzahl zus. Abstellräume</b>	1

### Bauweise

<b>Baujahr</b>	1964
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>	3
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1-2
<b>Keller</b>	Teilkeller
<b>Anzahl Stellplätze</b>	2 Außenstellplätze

### Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	1970
<b>Befeuerung</b>	Öl
<b>Heizungsart</b>	Heizkörper

### Internet & Fernsehen

<b>Internetgeschwindigkeit</b>	50 MBit/s
<b>Internetanbieter</b>	EWE
<b>Fernsehanschluss</b>	Satellit

## Flurstück

<b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>	Flur 2 Flurstück 24/28 Gemarkung Eversen
---------------------------------------	--

## Energieausweis

<b>Energieausweis-Art</b>	Bedarfsausweis
<b>Energieausweis gültig bis</b>	08.12.2032
<b>End-Energiebedarf</b>	368,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)</b>	H
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Öl

## Kontakt & Besichtigungstermin

---

<b>Ansprechpartner</b>	Wiebke Othersen
<b>E-Mail-Adresse</b>	WIEBKEOTHERSEN@YAHOO.DE
<b>Telefonnummer</b>	0151 / 56 32 02 03
<b>Erreichbarkeit</b>	Bitte auf die Mailbox sprechen, ich melde mich
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Nach Absprache
<b>Weitere Unterlagen</b>	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu