

Exposé

Einfamilienhaus in Wolthausen

**Besondere Immobilie für gehobene Ansprüche -
provisionsfrei-**



Objekt-Nr. **OM-308550**

Einfamilienhaus

Verkauf: **545.000 €**

29308 Wolthausen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	828,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	57,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Immobilie aus dem Jahr 2000 erfüllt alle Ansprüche an ein modernes Wohnmärchen.

Von der Straße aus zeigt sich der repräsentative und pflegeleichte Vorgarten, der Eingangsbereich und der Anbau. Wer dann den Garten hinter dem Haus betritt, den erwartet Urlaubsflair. Zwei überdachte Terrassen befinden sich direkt am Haus, ein Wasserlauf führt an einer Terrasse vorbei und mündet in einem kleinen Teich und das Gerätehäuschen im Stil des Hauses sorgt für ordentlich Stauraum.

Das Fachwerkhaus mit seinem romantischem Charme ist repräsentativ und geschmackvoll zugleich. Warme Erdtöne sorgen für eine Wohlfühlatmosphäre im ganzen Haus. Der Grundriss ist harmonisch, im EG die offene Küche und der angrenzende Wohn-Essbereich, das Gäste-WC mit Dusche, ein HWR und Durchgang zum Anbau, der weitere Zimmer beherbergt. Im OG finden Sie 3 weitere Räume, das Bad mit Wanne und Dusche und dem Zugang zum Spitzboden mit weiteren Räumlichkeiten. Dank der warmen Farbgebung fühlt man sich hier schnell zuhause - die neuen Eigentümer können hier theoretisch direkt einziehen.

Erdgeschoss:

- Diele / Eingangsbereich
- Gäste WC mit Dusche
- HWR- und Abstellraum
- großes Wohn-/Esszimmer mit historischem Gussofen
- Küche im Landhausstil

Dachgeschoss:

- 2 Kinderzimmer
- Elternschlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Spitzboden mit zusätzlichen Räumen

Ausstattung

- Einbauküche im Landhausstil
- neue Treppen im Obergeschoss und Anbau Ende 2023
- weiße Landhaustüren
- 2 Terrassen mit Überdachungen

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Das außergewöhnliche Immobilie liegt ruhig im beschaulichen Wolthausen, einem Ortsteil der Gemeinde Winsen (Aller) und nur ca. 12 km von der Celler Innenstadt entfernt. Winsen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielen Geschäften und einer guten ärztlichen Versorgung. Auch an die Kleinen ist gedacht. Es gibt eine Krippe und einige Kindertagesstätten sowie ein durchgängiges Schulsystem. Und das Freizeitangebot ist sehr vielfältig. Ob Wandern, ausgiebige Radtouren oder Kanufahrten auf der Aller oder Örtze, alles ist hier möglich.

Infrastruktur:
Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Windfang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Eßplatz

Exposé - Galerie



Treppe ins Dachgeschoss



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC



Schlafzimmer im Anbau, EG

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafen-Wohnen Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

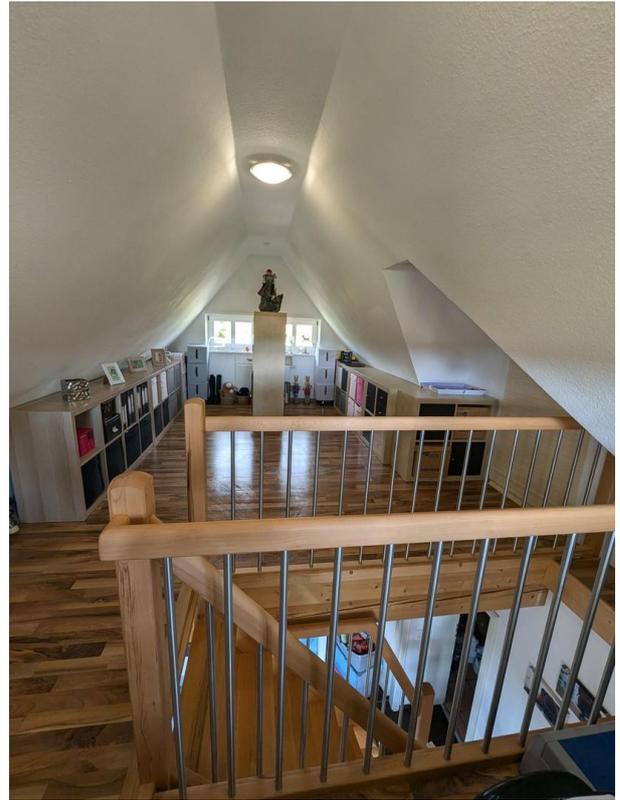


Schlafzimmer



Aufgang zum Spitzboden

Exposé - Galerie



Spitzboden



Spitzboden

Exposé - Galerie



Ankleide in Spitzboden



Weg zum Schuppen

Exposé - Galerie



Gerätehäuschen



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Seitenansicht

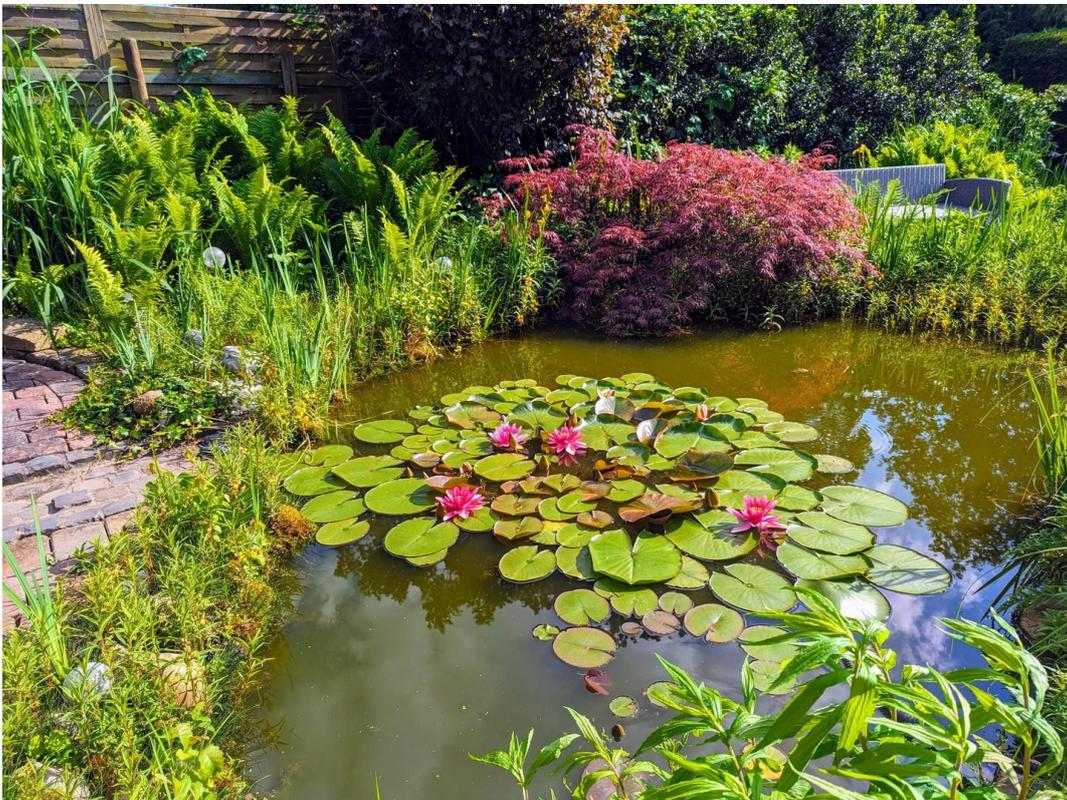


Hinter dem Haus

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse

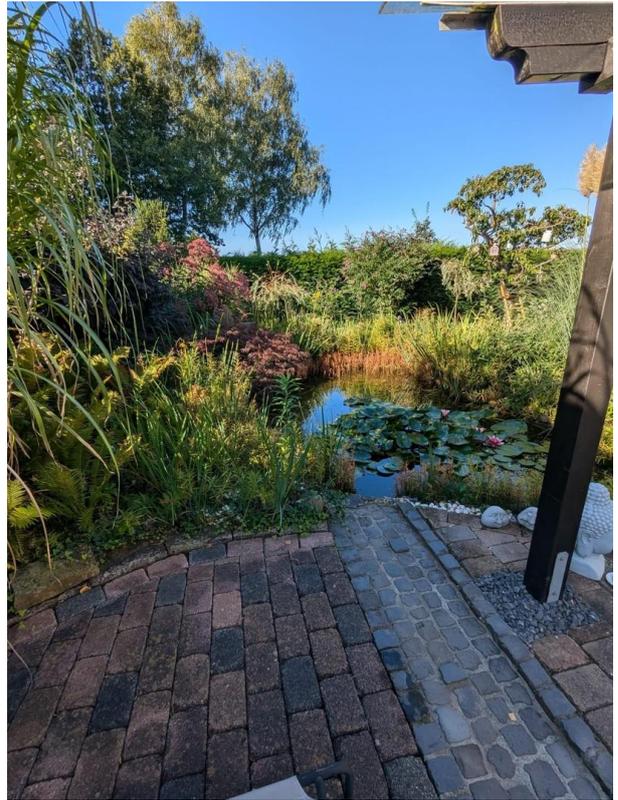


Teich

Exposé - Galerie



Teich



Teich



Teich

Exposé - Galerie



Terrasse hinter dem Haus



Blick in den Garten



Garten hinter dem Haus

Exposé - Galerie



Garten



Ansicht vor dem Haus

Exposé - Galerie



Ansicht hinter dem Haus