

# Exposé

## Einfamilienhaus in Grünendeich

### Ein außergewöhnliches Altländer Fachwerkhaus in Top-Lage an der Elbe



Objekt-Nr. OM-308682

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.270.000 €**

21720 Grünendeich  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1797	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.200,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	5
Wohnfläche	246,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein reizvolles reetgedecktes Altländer Fachwerkhaus (Baudenkmal), von Grund neu aufgebaut auf einem großzügigen Grundstück in 2. Baureihe an der Elbe mit unverbaubarem Blick in die Obsthöfe. Das Haus besticht durch seine wertvolle historische Ausstattung, die das Wohnen bei modernem Komfort und hoher Energieeffizienz zu einem ganz besonderen Erlebnis macht. Ein hochwertiges Nebengebäude und eine gepflegte klassische Gartenanlage vervollkommen den einzigartigen Eindruck.

Hauptgebäude:

Baujahr ca. 1797 (neu aufgebaut 2004), Baudenkmal.

Erdgeschoss mit großer Wohndiele, Kapitänszimmer, Küche, Gäste-WC

(Historische Ausstattung u.a. große Herdstelle und farbig gefasstes Kapitänszimmer mit Alkoven-Anlage).

Dachgeschoss mit 2 Schlafzimmern, Ankleidezimmer und Badezimmer.

2. Dachgeschoss mit weiterem als Schlafzimmer geeignetem Raum.

Bauausführung:

Historische Außenschale mit Fachwerk, Innenschale Ton-Hohlziegel und Lehmschüttung, Kastenfenster.

Dacheindeckung in Reet mit moderner Wärmeisolierung.

Das Gebäude wurde auf einer Betonplatte mit allen modernen Installationen neu errichtet.

Energieeffizienz:

Das Gebäude verfügt über eine effiziente Wärmedämmung.

Gaszentralheizung mit Heizkörpern und teilweiser Fußbodenerwärmung.

Ein moderner Holzofen und ein Dörrofen nach historischem Vorbild beheizen die Diele.

Energieausweis wegen Denkmalseigenschaft nicht erforderlich.

Nebengebäude:

5 Garagenstellplätze, Holzlagerraum, Werkstatt, Gartenzimmer mit Blick in den Garten.

Stabile, qualitativ hochwertige Bauausführung in Holz auf Ziegelfundament mit regional-typischem steilem Dach in Tonziegel-Deckung.

Geeignet zum Ausbau für Wohnzwecke.

Gartenanlage:

Klassische Anlage mit Buchenhecken, Taxus und Buchsbaum.

3 Terrassen und Gartenwege in Ziegelpflasterung bzw. mit Kiesbelag.

Eigene Brücke zur Grabenquerung Richtung Elbdeich.

Eigene Auffahrt und Hofplatz mit Kiesbelag.

Tel. 0172 4164158

## Ausstattung

Eine ausführliche Beschreibung des Anwesens senden wir gern per Email.

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Das Anwesen liegt in 2. Baureihe zur Elbe und zu einer 30 km/h-Zone mit unverbaubarem Blick in die Obsthöfe. Grünendeich/Steinkirchen ist ein reizvoller Hauptort im Alten Land mit guten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Der S-Bahnhof in Dollern ist 10 Autominuten und die Stadt Stade 20 Autominuten entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

