

# Exposé

## Einfamilienhaus in Pinnau

### Einfamilienhaus mit Ausbaureserve nahe der Natur im Biosphärenreservat



Objekt-Nr. OM-309330

### Einfamilienhaus

Verkauf: **175.000 €**

Ansprechpartner:  
Jürgen Baier

Hauptstraße 26  
19273 Pinnau  
Niedersachsen  
Deutschland

Grundstücksfläche	1.945,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Verkaufsobjekt handelt es sich um eine ehemalige Büdnerie, die komplett zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Zusätzlich zu dem auf den beiden Zeichnungen dargestellten Wohnteil mit Garagen, Werkstatt und Nebenräumen,

befindet sich auf dem Grundstück noch ein größerer Schuppen zum Unterstellen von Fahrrädern und Gartengeräten.

Der Hof ist so groß, dass selbst größere Fahrzeuge umdrehen können. Zwischen dem Hofgrundstück und dem direkt angrenzenden Wald, befindet sich ein großer Garten mit separatem Hühnerauslauf. Dieser Teil des Grundstückes ist auch von der Waldseite aus zu erreichen. Im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens wurde ein Teil der Waldfläche hinter den Gärten mit Anschluß an öffentliche Wege an drei Grundstückseigentümer übertragen. Diese Waldfläche hat eine Gesamtfläche von 2420 qm, wovon 563 qm direkt hinter dem Garten liegen. Dieser ein Drittel Flächenanteil gehört zum Verkaufsobjekt.

Die Größe des eigentlichen Grundstückes beträgt 1945 qm.

Anschlüsse an das öffentlich Wasser- und Abwassernetz sind vorhanden.

Die Heizung der Wohnung erfolgt über eine Zentralheizung mit Brennwerttherme über Fußbodenheizung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Pinnau ist ein kleines Dorf mit ca. 100 Einwohnern im Amt Neuhaus/Elbe und liegt komplett im Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalaue“. Das Verkaufsobjekt liegt an der Bundesstraße B 195 und grenzt direkt an den Wald (siehe Luftbild).

Von Pinnau sind es ca. 3 km zur Elbe, wo man mit einer Fähre den Luftkurort Hitzacker erreichen kann.

Gaststätten in der Nähe gibt es in den Nachbardörfern Kaarßen, Tripkau und Laave.

Weitere Gaststätten und Einkaufsmöglichkeiten gibt es in den nächsten größeren Orten Dömitz, Lübtheen und Neuhaus, welche alle ca. 15 km entfernt liegen.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



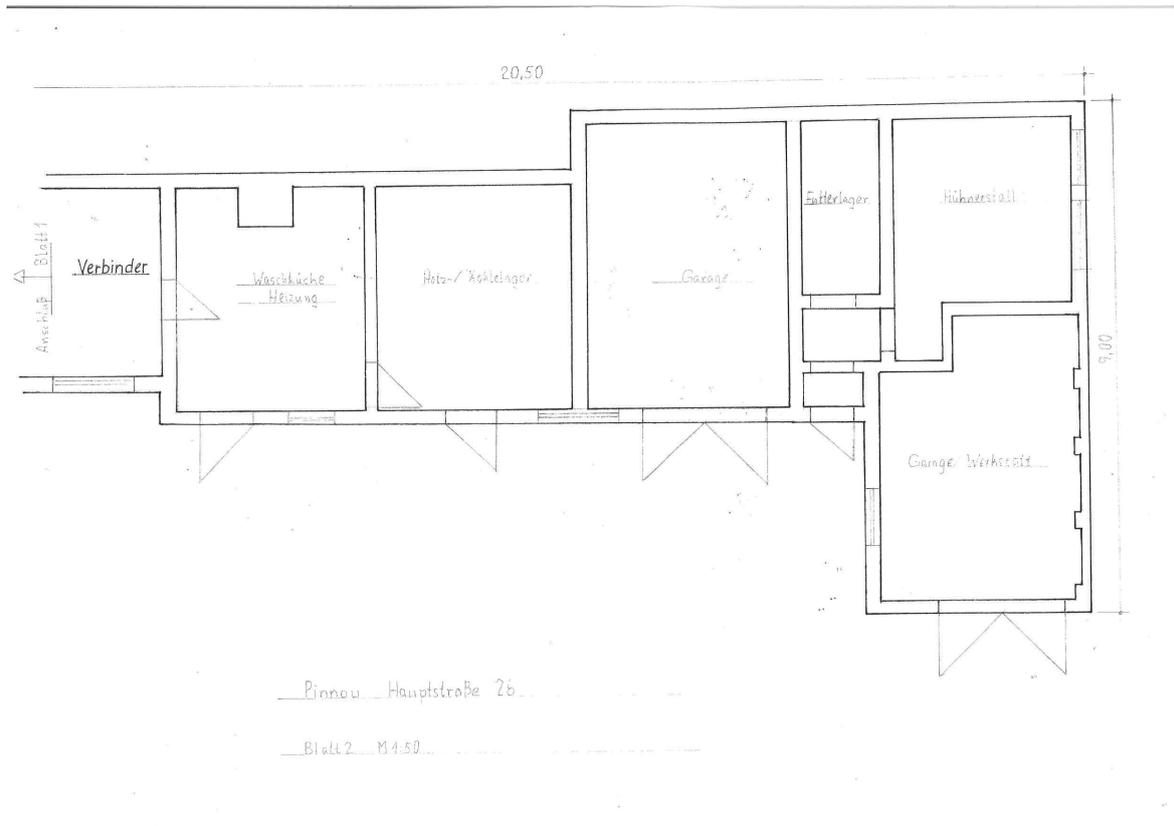
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

