

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kranenburg

### Kernsaniertes Smarthome Haus in idyllischer Lage



Objekt-Nr. **OM-309401**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:  
Krüger

21726 Kranenburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahmedatum	31.12.2024
Grundstücksfläche	3.483,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	221,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	69,50 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Junge, 4-köpfige Familie verlässt Deutschland und verkauft ein 221 m<sup>2</sup> großes, massiv erbautes und kernsaniertes Haus mit 3.483 qm neu angelegtem Grundstück.

Das Haus ist aus dem Jahre 1962, wurde allerdings von 2019 bis heute komplett saniert. Neben den Außenmauern und dem gut erhaltenen Dach von 1997, welches dennoch optimiert wurde, ist alles neu erbaut worden.

Das Grundstück besteht aus 2 Flurstücken.

Ebenso befindet sich auf dem Grundstück ein Werkstattgebäude mit 3 Garagen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Büro, ein großzügiger Raum mit offener Küche, Essbereich und Wohnzimmer sowie angrenzendem Vorratsraum. Ebenso befindet sich dort eine Waschküche mit angrenzendem Heizungsraum, ein Gästezimmer, ein Gäste-Bad inkl. begehbare Dusche und ein Ankleidezimmer. Alle Haupträume sind vom großzügigen Flur erreichbar.

Im Obergeschoss befindet sich ein großes Badezimmer, sowie 4 Schlafräume, eines mit begehbarem Kleiderschrank und Balkonzugang. Im Obergeschoss sind bisher die groben Arbeiten abgeschlossen, weshalb für die Feinheiten noch die Möglichkeit zur freien Gestaltung und Umsetzung seiner eigenen Wünsche besteht.

Das Haus wird mit Tiefenwärme und Fußbodenheizung geheizt, ein Kaminanschluss ist vorhanden, ein Energieausweis mit A+ ebenso.

Das Objekt hat neue, 3-fach verglaste Fenster und verfügt über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, weshalb das tägliche Fensteröffnen erspart bleibt.

Das Haus ist mit Smarthome-Technik ausgestattet.

Sowohl die elektrischen Rollläden, sowie Licht, Lüftung, Haustür, Heizung, Kläranlage und Zufahrtstor lassen sich bequem fernsteuern oder automatisieren. So wird, je nach Wetterlage, für automatische Beschattung und kühlende oder wärmende Belüftung gesorgt. Somit ist es im Sommer immer angenehm kühl und im Winter angenehm warm im Haus. Die moderne Haustür verfügt zudem über ein Motorschloss. Einige Räume sind mit Präsenzmeldern ausgestattet, in allen anderen Räumen kann dies nachgerüstet werden.

Das Haus wurde geschmacksvoll und stimmig eingerichtet. So findet man neben dem Vinyl in Eichenoptik passende und hochwertige Vollholzeichenfensterbänke mit Baumkante, sowie die extra angefertigten Treppenstufen, inklusive Podest und Handlauf. Ablagen und Küchenplatten sind ebenfalls passend in Eiche.

Im Eingangsbereich, Küchenspiegel und Bad wurde mit einer speziellen Farbe gearbeitet, die das einfache Abwischen von Schmutz ermöglicht.

Das Nebengebäude umfasst 3 Garagen, welches eine Werkstatt, einen Kartoffelkeller sowie eine Grube beinhalten. Außerdem sorgt das verlängerte Dach für eine regengeschützte Möglichkeit, den Garten selbst bei schlechtem Wetter zu genießen.

Das Grundstück ist komplett eingefriedet, mit neu erbautem Zaun, elektrischem Auffahrtstor sowie Hecke.

Der Garten wurde komplett neu angelegt. Er verfügt über 2 Brunnen mit mehreren Wasserhähnen sowie ein Frischwasserahn auf der großzügigen Terrasse. Hier befindet sich zusätzlich ein kleiner Teich.

Die zahlreichen Staudenbeete sind pflegeleicht mit überwiegend Bewässerungsschläuchen ausgelegt. 4 große Gemüsebeete sowie Beete mit Himbeer- & Brombeersträuchern und verschiedenen Obstbäumen laden zum gesunden Naschen ein. Im Garten befindet sich ebenfalls eine Feuerstelle mit Sitzgelegenheit und ebenso einen ca. 300 m<sup>2</sup> ausgesparten Bereich. Dieser ist zurzeit mit einer Wildblumenmischung bedeckt und sollte später als Schwimmteich umgestaltet werden. Das hinter liegende Nachbarsfeld darf nicht bebaut werden.

Das komplette Grundstück ist videoüberwacht.

Mit dem zukünftigen Ausbau der Küstenstraße nach Hamburg zählt Kranenburg zum Einzugsgebiet und somit erfolgt eine maximale Gewinnsteigerung des Hauses.

## Ausstattung

Da das Haus für den Eigenbedarf gedacht war, wurde viel Sorgfalt auf Genauigkeit, Baumaterialien, Kennzeichnung sowie guter Elektrik gelegt. Weitere, neue Baumaterialien wie Zimmertüren, Vinyl und Fußleisten sind auf dem Dachboden vorhanden.

Privatverkauf - ohne Maklergebühren

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Privatverkauf – ohne Courtage. Auf Wunsch kann aber gern ein Makler hinzugezogen werden.

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen.

## Lage

Der schöne und ruhige Ort Kranenburg liegt an der nur ca. 900 Meter entfernten, idyllischen Oste mit Naherholungswert.

Im Ort selbst befindet sich eine Gaststätte mit Einkaufsmöglichkeit. Im 4,5 km entfernten Oldendorf gibt es weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Haupt- und Realschule

In Kranenburg befindet sich ebenfalls ein Kindergarten. Die Grundschule ist mit dem Schulbus im 4,7 km nahegelegenen Estorf zu erreichen. Kranenburg gehört zum Einzugsgebiet des HVV. In Himmelpforten befindet sich ein Bahnhof, mit dem Metronom sind Cuxhaven und Hamburg zu erreichen, ab Stade ebenfalls mit S-Bahn Verbindungen. Die B73, Hamburg Cuxhaven, ist 7,2 km entfernt.

Mit dem zukünftigen Ausbau der Küstenstraße wird Hamburg in unter 1 Stunde zu erreichen sein.

### **Infrastruktur:**

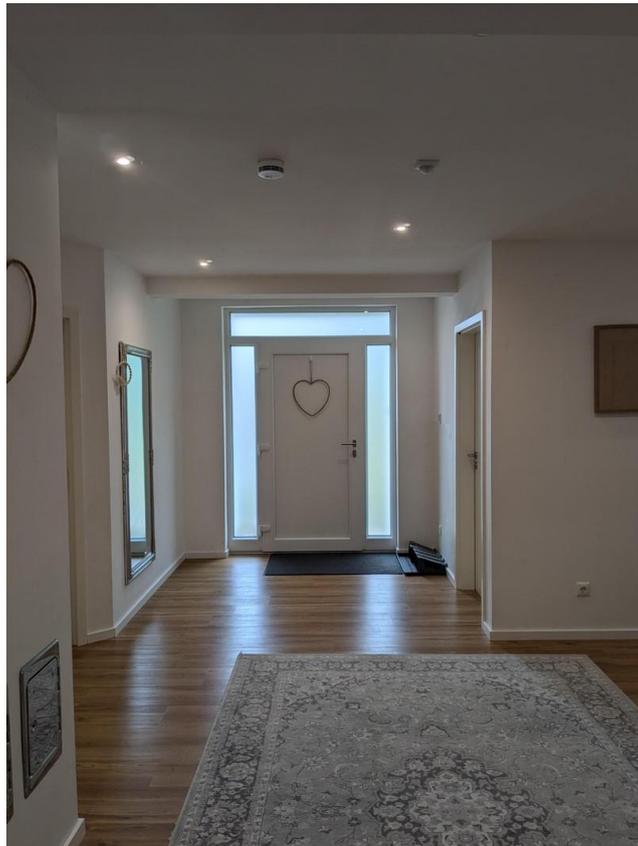
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	12,09 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG

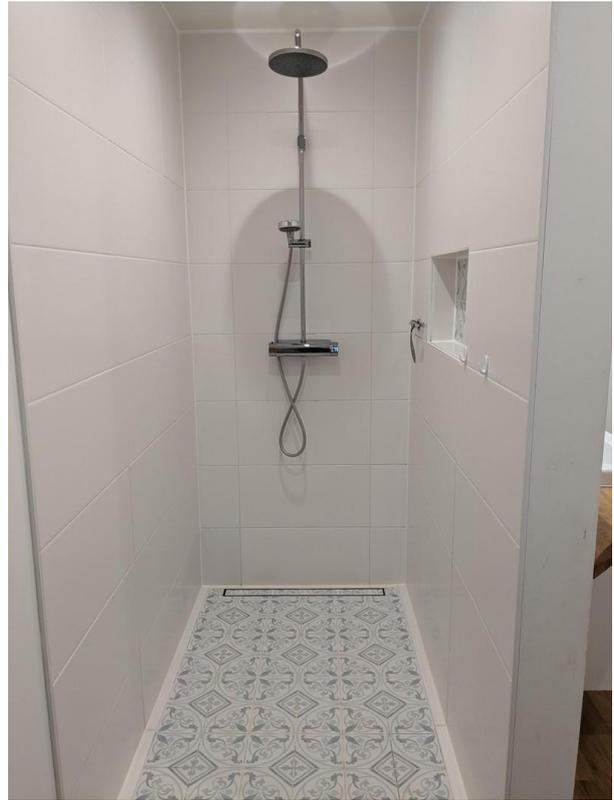


Garderobe

# Exposé - Galerie



Gäste Bad



Gäste Bad Dusche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Zimmer / Büro

# Exposé - Galerie



Zimmer Kind



Zimmer Kind

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie

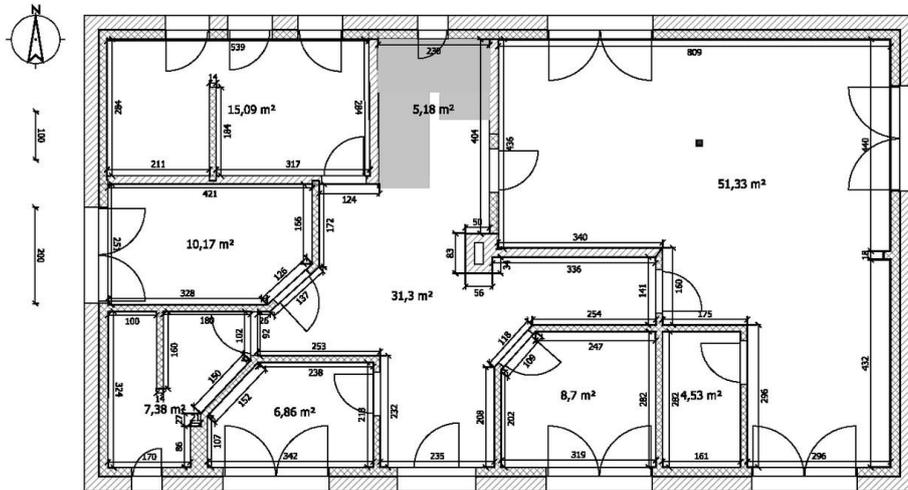


offener Schuppen

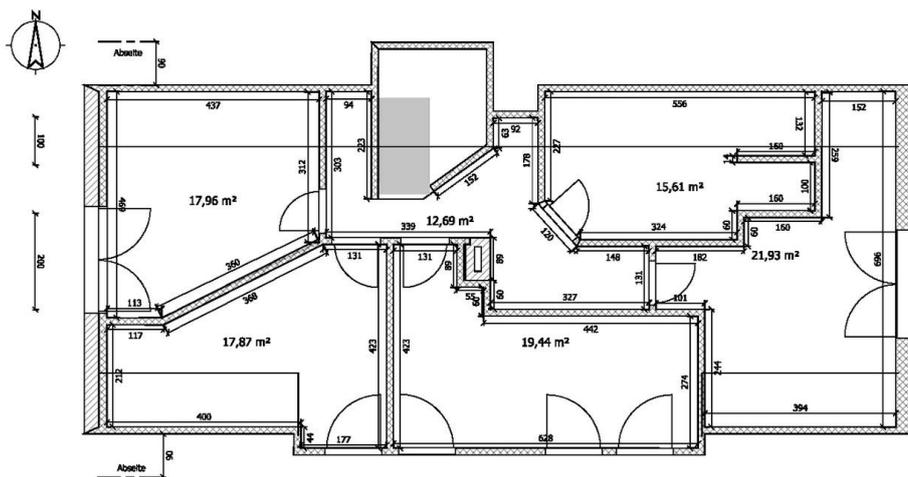


Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

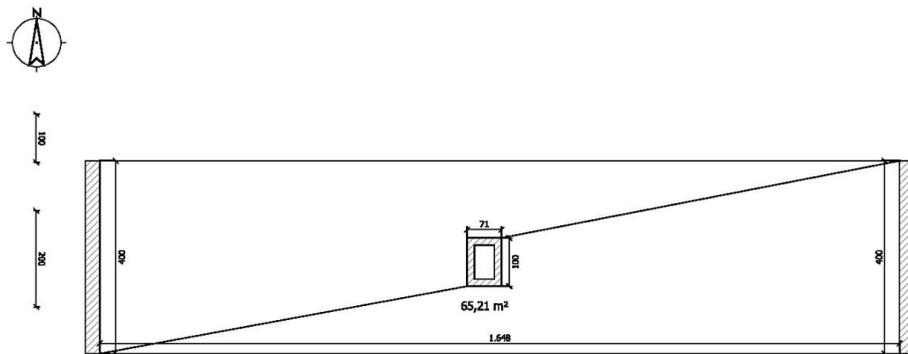


Grundriss EG



Grundriss OG

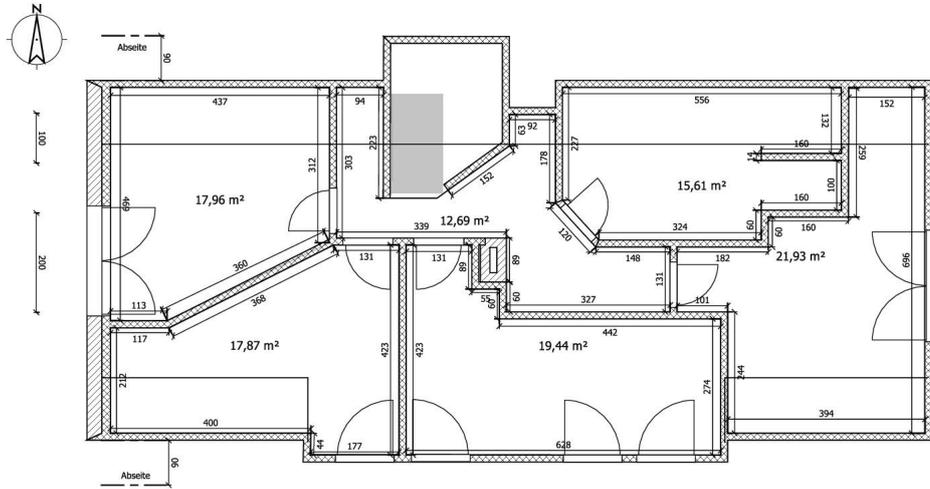
# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

