

Exposé

Einfamilienhaus in Ahausen

Provisionsfrei-Idyllisches Waldhaus + Wohnung



Objekt-Nr. **OM-311140**

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.900 €**

Ansprechpartner:
Alex Detken

Auf dem Lohberg 15
27637 Ahausen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	5.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	13,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	311,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	30,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses alleinstehende Wohnhaus direkt am Waldrand bietet mit seinem clever durchdachten Grundriss eine tolle Wohlfühlatsmosphäre für die ganze Familie.

Auf insgesamt 311 m² gibt es ausreichend viel Platz zum Wohnen, Arbeiten, oder jegliche Art von Hobby.

Herzstück ist das große Wohnzimmer, welches mit einem schönen, erneuerten Kamin zu gemütlichen Stunden in der Winterzeit einlädt und mit einem hochwertigen Parkett bestimmt direkt zum Lieblingsplatz wird.

Die großen, zum Teil doppelverglasten Fenster lassen viel Licht in die Räume fließen und sind teilweise mit Außenrolläden abdunkelbar.

Eine kleine Küche mit Durchreiche in das große, helle Esszimmer fügt sich ebenso wie die beiden Bäder, eins mit Badewanne sowie eins mit Dusche perfekt in das Raumkonzept ein.

Der geschlossene, beheizte Wintergarten mit einem eigenen Zugang und Panoramablick auf das eigene Waldstück lässt alle kreativen Freiheiten offen und bietet somit viel Platz für Hobby oder Homeoffice.

Eine angrenzende, vermietete Anliegerwohnung mit einer Gesamtgröße von 73 m² und aktuell 4.836€ p.a. Mieteinnahmen sorgt zudem für finanzielle Sicherheit.

Durch eine große Garage am Wohnhaus, eine freistehende Doppelgarage sowie Teilunterkellerung ist für genug Stauraum und Lagermöglichkeiten gesorgt.

Das Grundstück, mit einer Gesamtgröße von 5.000 m² ist nach dem Bebauungsplan des Landkreises als mögliches Bauland deklariert. Es bietet sich somit die Möglichkeit durch eine oder mehrere Grundstücksteilungen Baufläche zu veräußern.

Der Bodenrichtwert liegt bei 76€/m².

Ausstattung

Das Haus wurde technisch laufend gut in Stand gehalten und gepflegt.

Besonderheit: Im Haupthaus ist das ausgebaute Obergeschoss nur durch eine Klappleiter erreichbar.

Grundstücksfläche 5.000m²

Haupthaus:

- Baujahr: 1957
- Heizung: Bj. 1990, Öl
- Dachdeckung: 1990
- Sanierung: 1999
- Separate Badezimmer : 2
- Garagen: 2
- Geräteschuppen: 1
- Terrasse
- Separater Wintergarten
- Wohnfläche: 311 m²
- Nutzfläche: 30 m²

- Teilkeller
- Zimmer EG: 4
- Zimmer OG: 4
- Fenster teilweise Einfachverglast, teilweise Doppelverglast
- Fenster teilweise mit Rolläden ausgestattet
- Kamin
- Energieausweis liegt vor

Anliegerwohnung:

- Baujahr 1958
- Heizung: Bj. 2004, Flüssiggas
- Warmwasserspeicher Bj. 2011
- Dachdeckung: 1990
- Sanierung: 1999
- Badezimmer: 1
- Garagen: 1
- Terrasse
- Teilkeller
- Wohnfläche: 56 m²
- Nutzfläche: 18 m²
- Zimmer 3
- Separate Abstellräume: 2
- Fenster teilweise Einfachverglast, teilweise Doppelverglast
- Einbauküche
- Energieausweis liegt vor

Eine Besichtigung kann aus organisatorischen Gründen und nur am Wochenende und nach frühzeitiger Absprache erfolgen, ich bitte da für Verständnis.

Der Verkauf erfolgt Provisionsfrei.

Der Kaufpreis wurde anhand einer professionellen Marktwertanalyse ermittelt und ist im fairen und gesunden Rahmen verhandelbar. Wir freuen uns auf seriöse Interessenten und beantworten sehr gerne ernstgemeinte Anfragen.

Irrtümer und Schreibfehler vorbehalten.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie liegt in Ahausen. In der Nähe befindet sich Rotenburg (Wümme). Wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt gibt es ein Café und ein Restaurant. Weiter entfernt

gibt es darüber hinaus mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Einige Museen, ein Kino, eine gute medizinische Versorgung und verschiedene Erholungs- und Sportangebote erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Ob Spaziergänge zu Fuß oder eine Tour auf dem Mountainbike, hier ist alles Möglich.

Trotz der ruhigen Lage in einer verkehrsberuhigten Sackgasse in Ahausen, Landkreis Rotenburg ist die Anbindung und Versorgung an eine solide Infrastruktur gut und bequem erreichbar.

Grundschule und Kindergarten 1,9km.

Lebensmittelmarkt 1,4km.

Rotenburg (Wümme) 7,5km

Autobahnauffahrt A1 Posthausen 14km

Busverbindung nach Rotenburg 450m

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



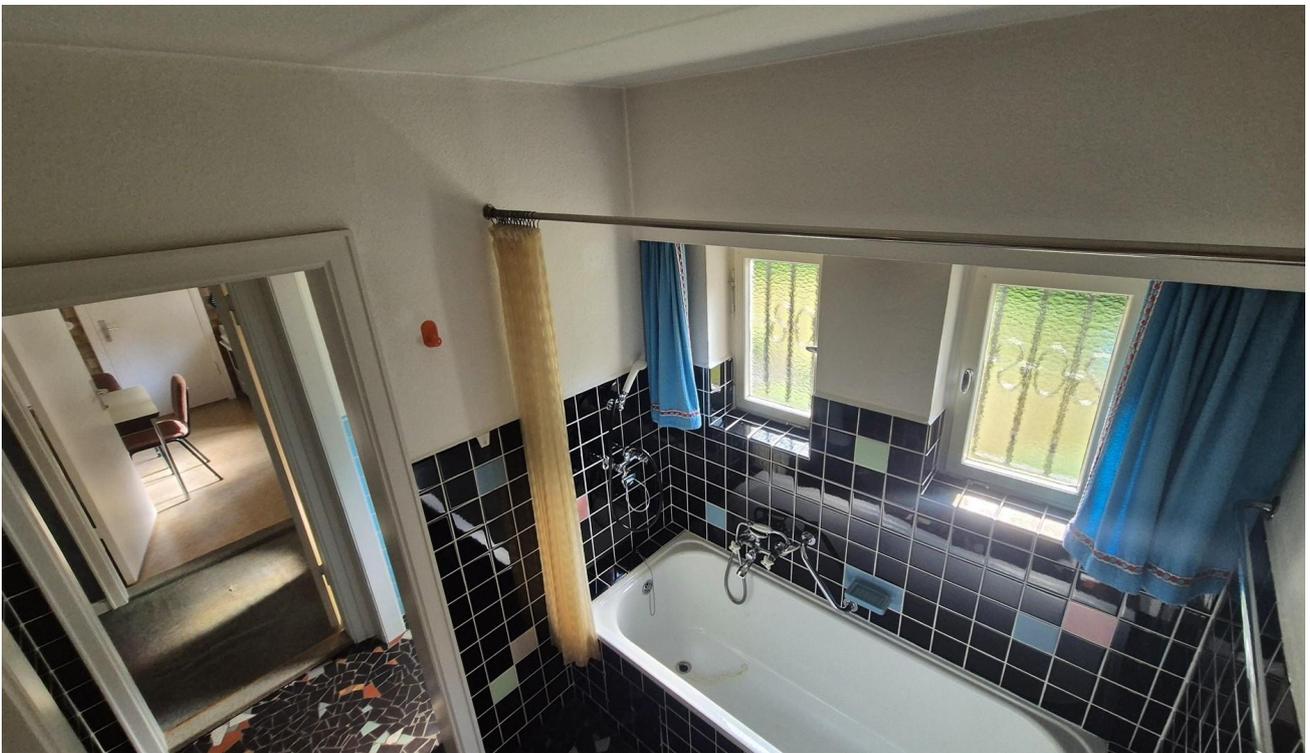
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Auf dem Lohberg 15, Ahausen



ÜBERSENDET VON Alex
alex.detken@gmail.com

GESAMTFLÄCHE: 395,74 m² · WOHNFLÄCHE: 334,53 m² · ETAGEN: 3 · RÄUME: 43

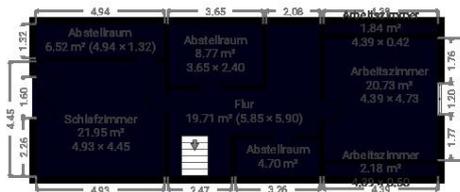
▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 268,90 m² · WOHNFLÄCHE: 248,16 m² · RÄUME: 30

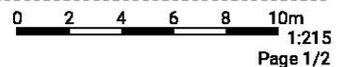


▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 86,36 m² · WOHNFLÄCHE: 86,36 m² · RÄUME: 8



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.



Exposé - Grundrisse

Auf dem Lohberg 15, Ahausen

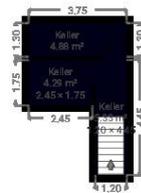
m magicplan

ÜBERSENDET VON Alex
alex.detken@gmail.com

GESAMTLÄCHE: 395,74 m² · WOHNFLÄCHE: 334,53 m² · ETAGEN: 3 · RÄUME: 43

▼ 1. Untergeschoss

GESAMTLÄCHE: 40,47 m² · WOHNFLÄCHE: 0,00 m² · RÄUME: 5



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

0 2 4 6 8 10m
1:215
Page 2/2