

# Exposé

## Einfamilienhaus in Burgdorf

### Charmantes EFH aus den 60er Jahren in Burgdorf



Objekt-Nr. OM-312044

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **395.000 €**

31303 Burgdorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	790,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegtes EFH aus Baujahr 1962 in Burgdorf. Umbau und Erweiterung in 1979. Seit Bau von der Eigentümerfamilie bewohnt und fortlaufend in Stand gehalten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Flur mit einer zurückspringenden Nische für die Garderobe. Vom Flur ab geht ein Gäste-WC mit Fenster und der Zugang zum Wohnzimmer, zum Esszimmer (auch als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer nutzbar, da abgeschlossen), zur Küche und zu einem Badezimmer mit Dusche. Außerdem geht von hier die Treppe ins Souterrain hinab.

Das große Wohnzimmer mit dem originalen Buntglasfenster hat Zugang zur Terrasse und erweitert sich um einen großzügigen Bereich mit Kamin und ganzseitiger Fensterfront zur Südseite. Im Wohnbereich ist größtenteils Parkett verlegt - immer noch im besten Zustand. Die Heizkörper sind noch die guten gusseisernen Heizkörper (alle in gutem Zustand und durch Verkleidungen geschützt und wohnlich verschönert).

Das separate Zimmer (direkt neben dem Bad, vis-a-vis der Küche) wird zur Zeit als Esszimmer genutzt. Dieses Zimmer würde sich aber auch gut als Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Im ersten OG befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Bad mit Toilette und Waschbecken. Außerdem eine großzügige Loggia, die zwar sonnig (Südseite) aber gut geschützt liegt.

Im Souterrain befinden sich ein Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein Badezimmer und 2 weitere Zimmer (wurden als Arbeitszimmer und Gästezimmer genutzt).

Die Hauptterrasse ist vom Wohnzimmer aus durch eine Glastür erreichbar und teilüberdacht. Sie bietet Platz für einen großen Tisch und Gartenstühle. Die Auflagen können im Sommer auch mal draußen bleiben, da die Terrasse gut geschützt liegt. Außerdem gibt es eine Markise. Die Terrasse zieht sich L-förmig an der Hauswand entlang. Hier ist noch zusätzlicher Platz für Liege, Strandkorb, einen Sandkasten oder Hochbeete....

Über eine Treppe erreicht man den unteren Teil des Gartens und die zweite Terrasse mit einem wunderschönen Blauregen als Begrünung.

Der Garten ist alteingewachsen und fast überall blickdicht zu den Grundstücksseiten. Die Bepflanzung ist größtenteils immergrün mit Kirschlorbeer, Thuja, Glanzmispel, Feuerdorn, Rhododendren... die Beete an Terrasse und auch vor dem Haus sind größtenteils mit Stauden bepflanzt. Im Vorgarten steht ein schöner Magnolienbaum.

Die Garage ist sehr groß, bisher wurden dort 2 Autos geparkt, wobei ein Fzg. ein Kleinwagen war. Eine Tür seitlich führt direkt aus der Garage in den Garten.

Der Energieausweis für das Haus ist in Bearbeitung.

## Ausstattung

Das Haus ist ein klassisches 60er Jahre Haus - und wurde damals hochwertig ausgestattet. Es gibt schöne Elemente aus dieser Zeit, die im Laufe der Jahre nicht verändert wurden und dem Haus Charakter geben.

Die Bäder könnten sicherlich erneuert werden. Das Haus wurde massiv gebaut und liegt leicht erhöht. Das wurde damals so gemacht, um das Haus vor Wasser zu schützen - in der Nähe gab es früher viele Teiche - das hat wunderbar funktioniert und bis heute ist das Haus durch die erhöhte Lage bei starkem Regen gut geschützt.

Das Haus wurde immer von der Erbauer-Familie selbst genutzt und war nie vermietet. Es wird zur Zeit noch bewohnt und wäre sofort einzugsbereit. Der Zustand ist gut, einzelne Elemente könnten aber sicherlich modernisiert und erneuert werden.

Das Haus wurde in den Jahren nicht "verschlimmbessert" - so wie es manchmal der Fall bei älteren Objekten ist. Hier kann der neue Eigentümer selbst entscheiden, was er ändern, moderner gestalten und technisch verändern möchte. Die Möglichkeiten (auch Räume-Tausch) sind vielfältig.

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

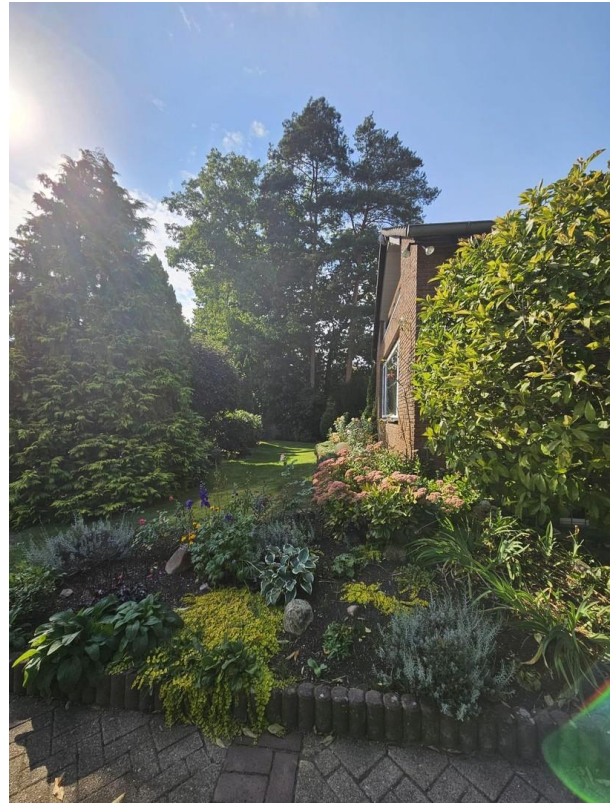
**Lage**

Das Haus liegt in einer gewachsenen Wohnsiedlung mit fußläufiger Anbindung an das Zentrum von Burgdorf. Mit dem Fahrrad braucht man nur 5 Minuten ins Zentrum. Auch die Schulen sind gut mit dem Fahrrad erreichbar. Burgdorf ist eine typische Kleinstadt, wo es sich gut leben lässt. Mit Bahnhof und Freibad, alle Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Außerdem liegt das Haus in sehr guter Anbindung an die Autobahn Richtung Hannover und die A2.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Blick seitlich in den Garten



Rückansicht aus Südwesten

# Exposé - Galerie



Blick von der Wohnstraße



teilüberdachte Terrasse

# Exposé - Galerie

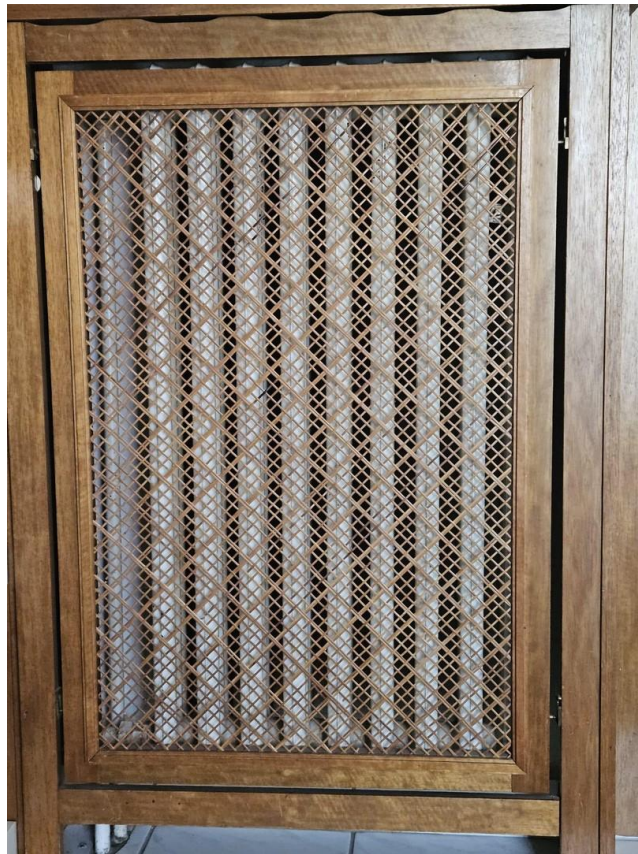


Terrasse oben (Westen)



Fenster im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Heizkörperverkleidung(en) EG



Parkett Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

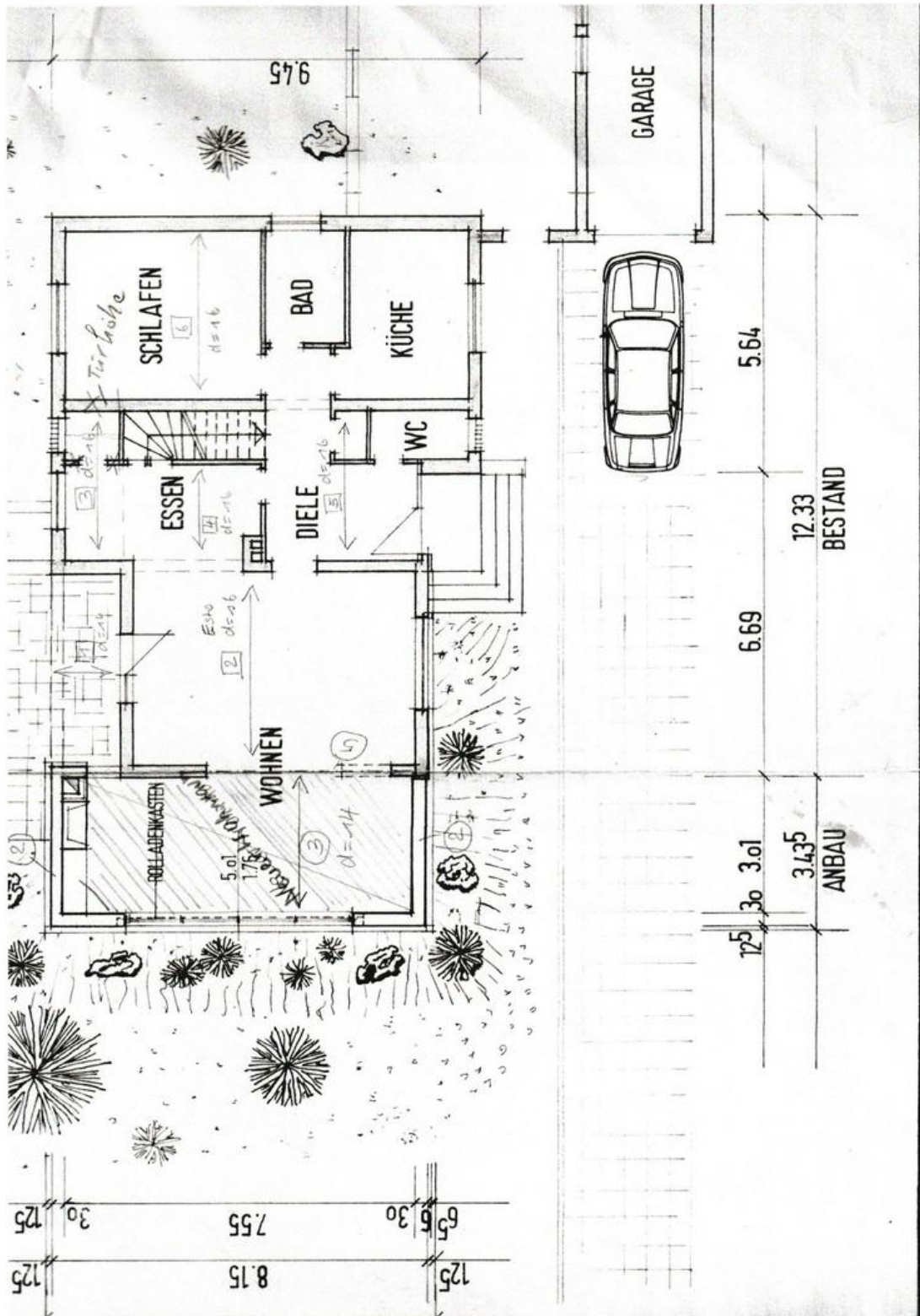


Kaminofen



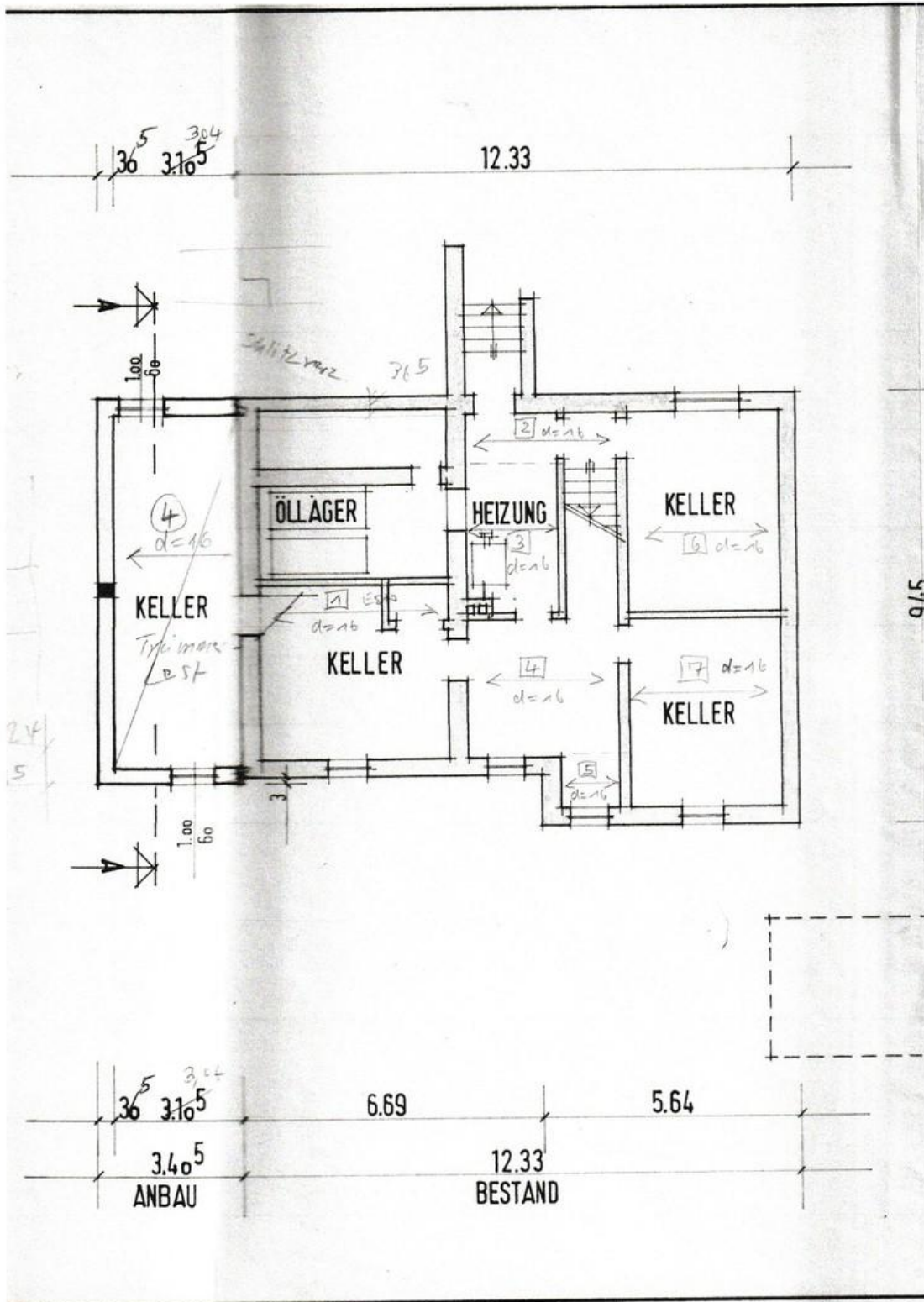


# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Souterrain