

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Barßel Doppelhaushälfte zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-314786

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **445.000 €**

26676 Barßel  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	546,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 2019 in schöner, ruhiger Siedlungslage in Elisabethfehn/Dreibrücken

erbaut. Das Haus befindet sich auf einem schönen Eckgrundstück von ca. 546 m<sup>2</sup> Größe, welches mit

einem weißen Vorgartenzaun eingefriedet wurde.

Die Räume des in Massivbauweise errichteten Hauses sind allesamt großzügig geschnitten und dank

der bodentiefen Fenster lichtdurchflutet.

Alle Räume sind mit Fußbodenheizung und den dazu gehörigen Raumthermostaten ausgestattet. Die

elektrischen Außenjalousien und modernen Bodenbeläge bieten jede Menge Wohncomfort.

Die Photovoltaikanlage mit 6,3 kWp und dem 4 kW Batteriespeicher sowie die Solarthermie für

Warmwasser sorgen dafür, dass man ausreichend Strom- und Gaskosten spart! Die zentrale Be- und

Entlüftungsanlage sorgt für einen guten Luftwechsel in allen Räumen und lässt beim Wohncomfort

keine Wünsche offen.

Im Erdgeschoss des Hauses wurde ein Leichtbauwand für das Errichten eines Elternschlafzimmers

gesetzt. Diese lässt sich bei Bedarf jederzeit wieder zurückbauen.

Das schöne hell geflieste Badezimmer überzeugt mit seinen tollen Sanitärobjekten und sorgt schon

am Morgen für ein behagliches Gefühl nach dem Aufstehen.

Die Alu Terrassenüberdachung mit Beleuchtung hat eine Größe von 3 x 6,5 m und lädt zum Verweilen

an lauen Sommerabenden ein.

Ein zusätzlicher Geräteschuppen verstaut das Spielzeug und die Fahrräder von Kindern.

Diese Immobilie ist in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich wunderbar für Familien mit

Kindern.

Das Haus hat einen Energiebedarf von 109 kWh/ (m<sup>2</sup>· a ) und entspricht der Energieeffizienzklasse D.

Der Energieausweis kann bei Besichtigung gerne vorgelegt werden.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

-Wohn-/ Esszimmer

-Elternschlafzimmer

-Gäste-WC

-Küche

-HWR

-Flur

-Treppenaufgang

Dachgeschoss:

-3 Schlafzimmer

-Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche, Bidet, Doppelwaschtisch und WC

-Heizungsraum

Spitzboden (stehend begehbar)

Garage mit Werkstatt

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Elisabethfehn/ Dreibrücken ist ein Ortsteil der Gemeinde Barßel. Elisabethfehn hat 2 Kindergärten

und 2 Grundschulen. Die Gemeinde Barßel verfügt über weitere Kindergärten und eine Grundschule.

Die Gemeinde Barßel verfügt über mehrere Bekleidungshäuser, Supermärkte, Ärzte und Apotheken.

Ein Drogeriemarkt wird derzeit errichtet.

Der wunderbar angelegte Spielplatz am Barßeler Hafen lässt Kinderherzen höher schlagen.

Und auch sonst wird es in dem Örtchen Elisabethfehn nie langweilig: der große Flohmarkt, der jährlich an Himmelfahrt seine Tore öffnet, die „E-fehn rockt!“ Veranstaltung, das Barßeler Hafenfest

uvm.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



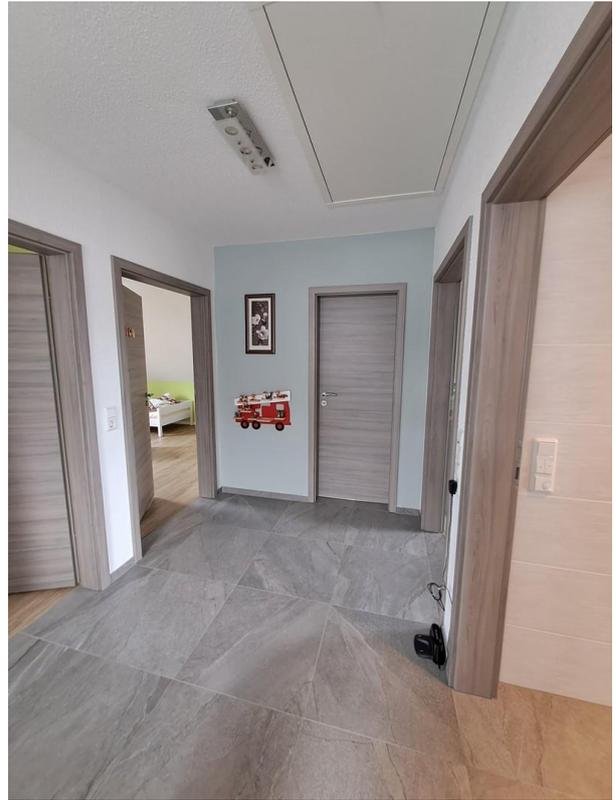
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



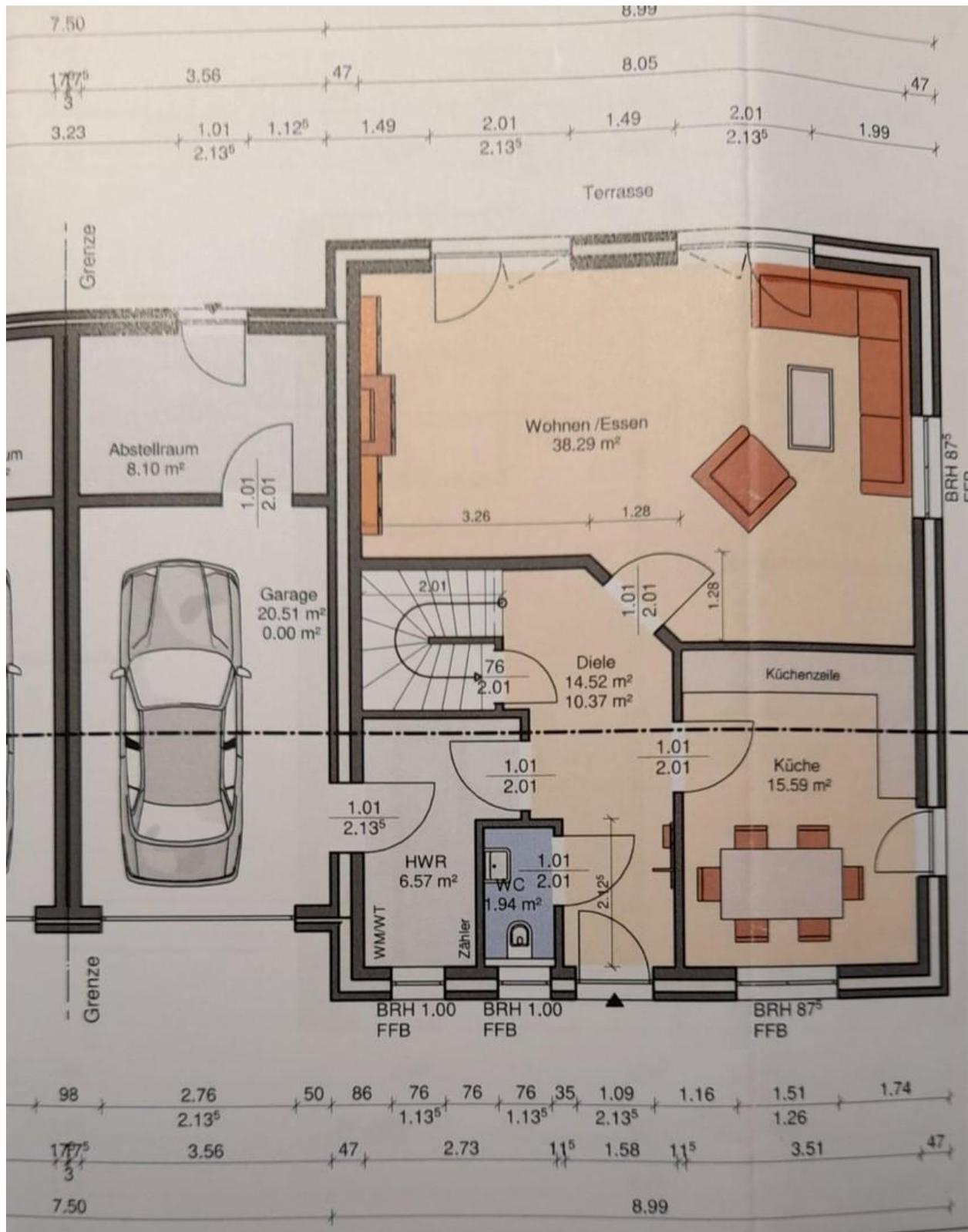
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

