

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Rullstorf

### Einfamilienhaus in Rullstorf mit Nähe zum Wald



Objekt-Nr. **OM-316845**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Maximilian Laudien

Nutzfelder Weg 14  
21379 Rullstorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	625,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lage:

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft von Rullstorf. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote sind in Scharnebeck verfügbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Hausdetails:

- Wohnfläche: 100 m<sup>2</sup>
- Räume: 3 Schlafzimmer, 1 Wohn- und Essbereich, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC
- Baujahr: 1969
- Keller: Voll unterkellert
- Dachboden: Zusätzlicher Stauraum

Ausstattung:

- Renovierung in 2021:
- Erneuerung der Elektrik
- Modernisierung des Hauptbades mit Dusche und des Gäste-WCs
- Neuer Fußbodenbelag im gesamten Haus
- Neu tapezierte und gestrichene Wände
- Erneuerung der Haustür und Innentüren
- Einbau einer stilvollen Küche im Landhausstil
- Heizung: Gasheizung mit Kachelofen; zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen über einen separaten Schornstein zu betreiben.

Dieses Einfamilienhaus wurde 1969 auf einem Grundstück mit einer Größe von 625 m<sup>2</sup> errichtet und bietet Ihnen eine Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup>.

Beim Eintreten werden Sie von einem hellen, einladenden Flur begrüßt, der alle Räume der Ebene miteinander verbindet. Rechts gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der genügend Platz für gemütliche Stunden mit der Familie bietet. Angrenzend befindet sich die geräumige Küche im Landhausstil, die direkten Zugang zur Terrasse und dem weitläufigen Garten ermöglicht. Ein Gäste-WC vervollständigt das Angebot im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein schön geschnittenes Schlafzimmer sowie zwei kleinere Zimmer, die als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das moderne Badezimmer rundet das Angebot ab.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit reichlich Abstellfläche sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, die 2021 durchgeführt wurden (neue Bodenbeläge, Elektrik, Bäder und Küche), sorgen dafür, dass das Haus in einem gepflegten Zustand ist und keine Renovierungsarbeiten notwendig sind.

Der großzügige Garten bietet viel Platz für Kinder zum Spielen und zum Entspannen. Die vollständige Einzäunung gewährleistet Sicherheit und Privatsphäre. Das im Jahr 2023 errichtete Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum oder einen gemütlichen Rückzugsort.

Die Auffahrt zu der zum Haus gehörigen Carporthälfte (Garage) ist Gemeinschaftseigentum.

Dieses Einfamilienhaus vereint Komfort und Funktionalität und eignet sich ideal für kleine Familien und Paare, die ein neues Zuhause suchen.

Das direkt angrenzende Einfamilienhaus steht zur Zeit nicht zum Verkauf. Über ein Vorkaufsrecht für die Zukunft kann aber mit den Eigentümern besprochen werden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	290,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



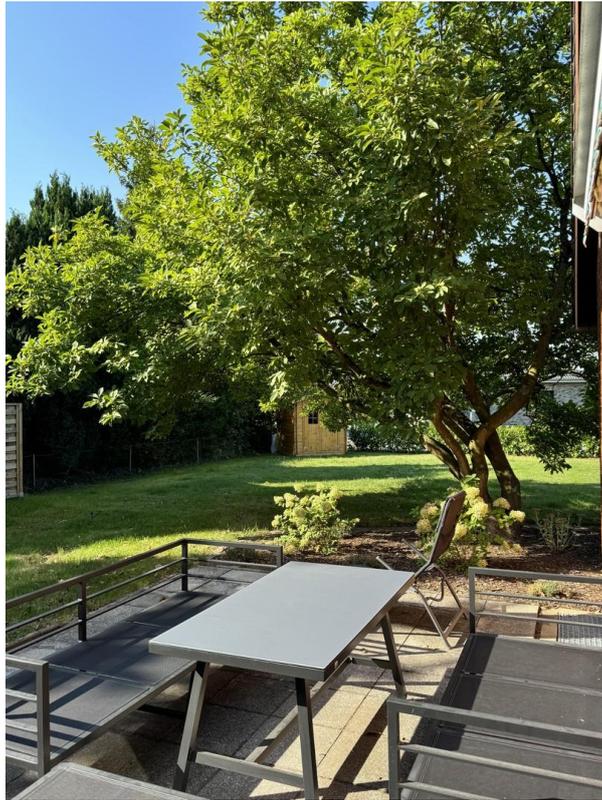
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



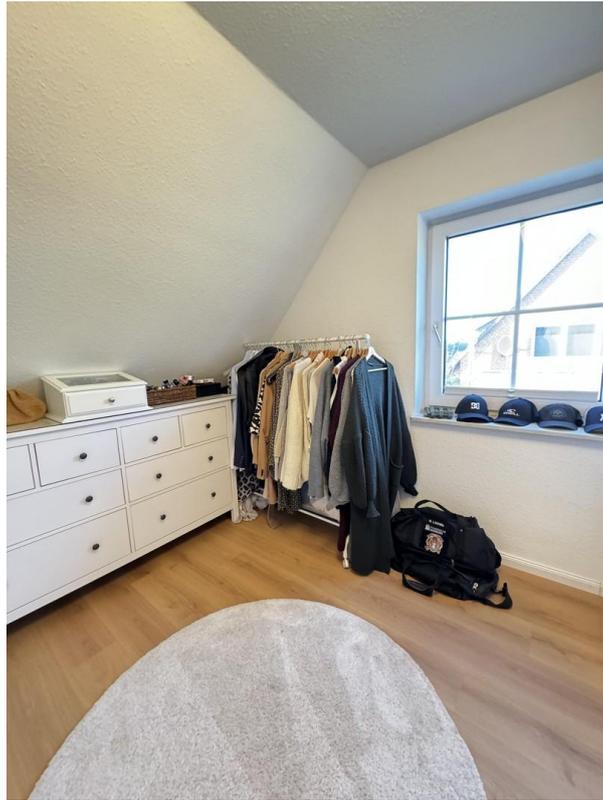
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



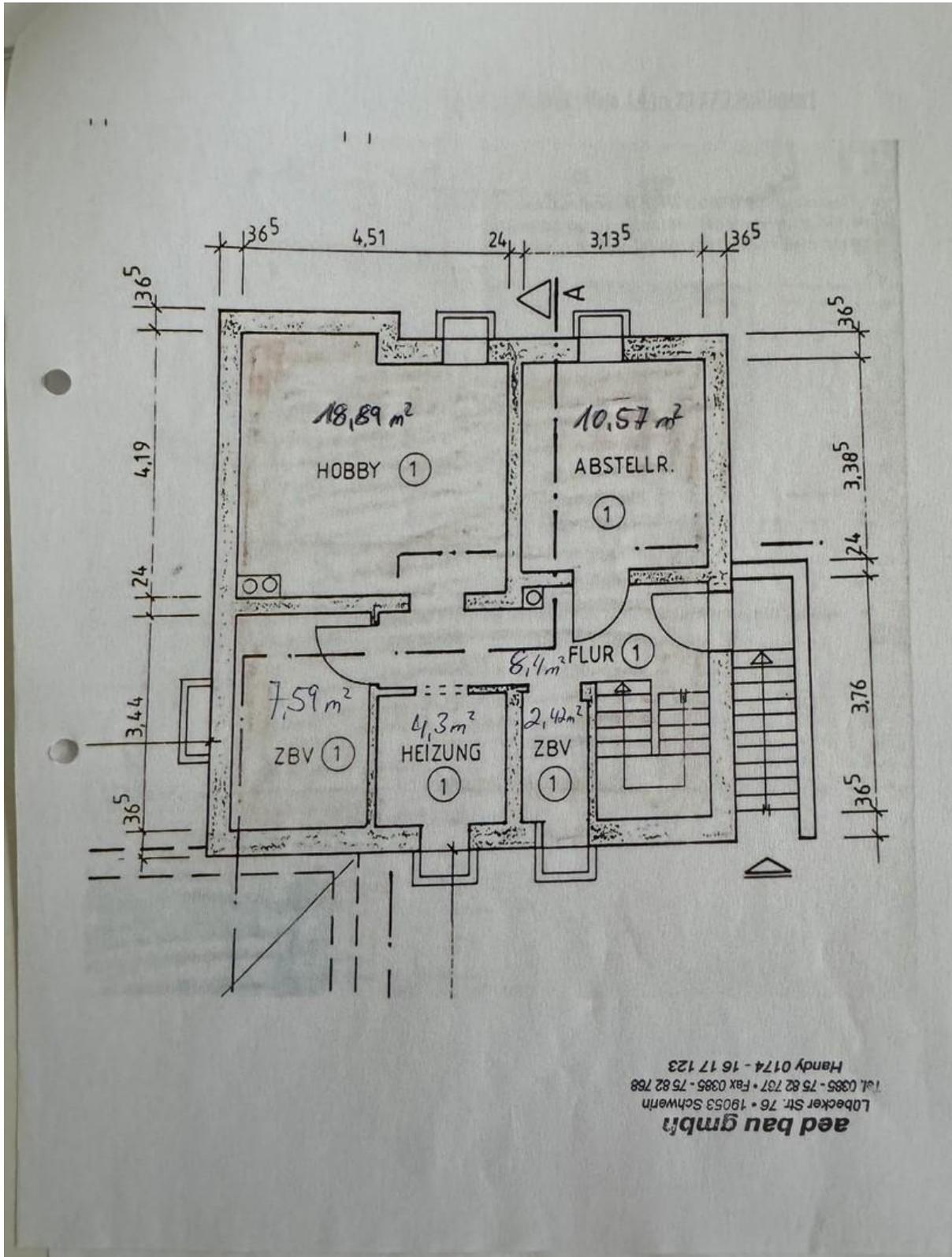
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

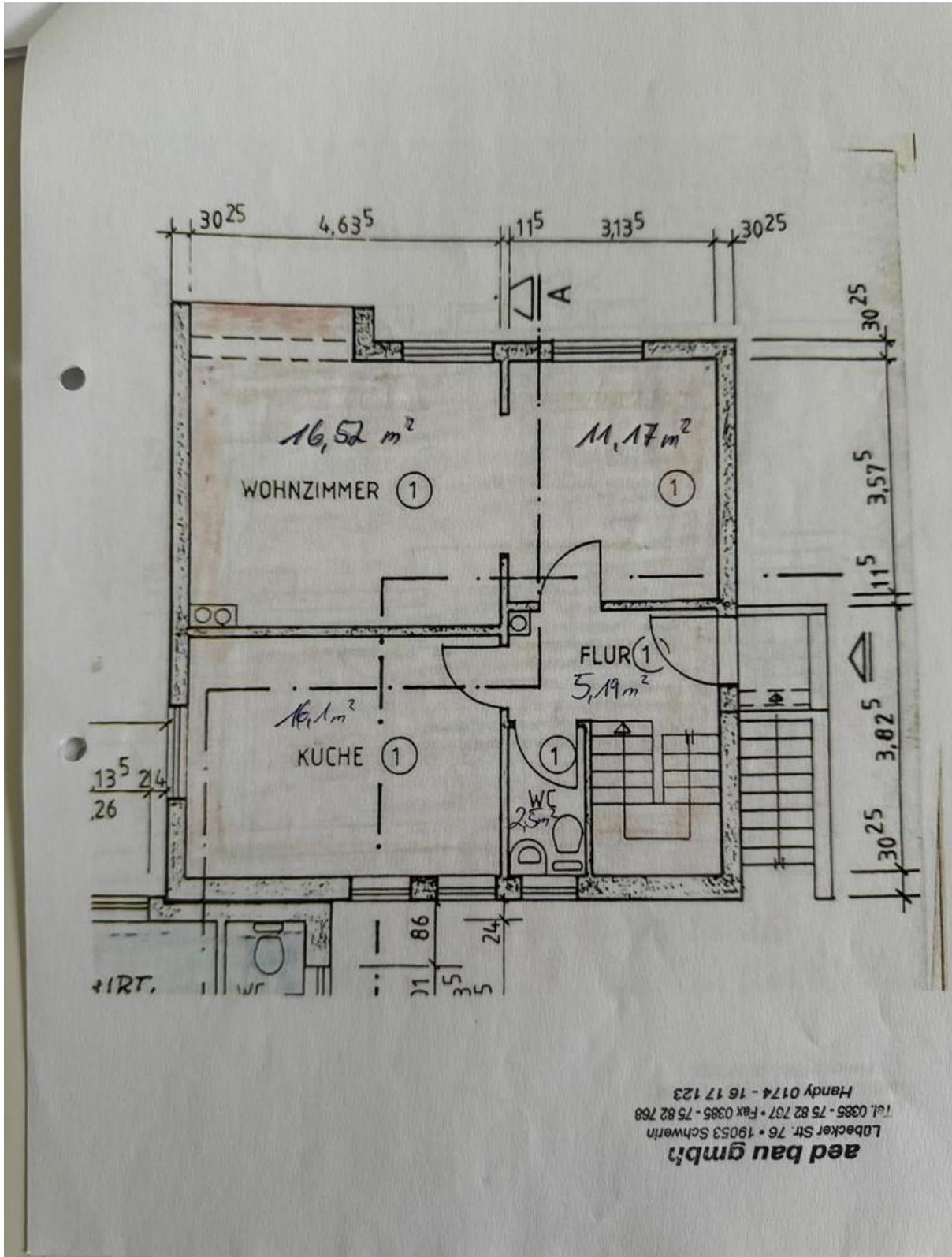


# Exposé - Grundrisse

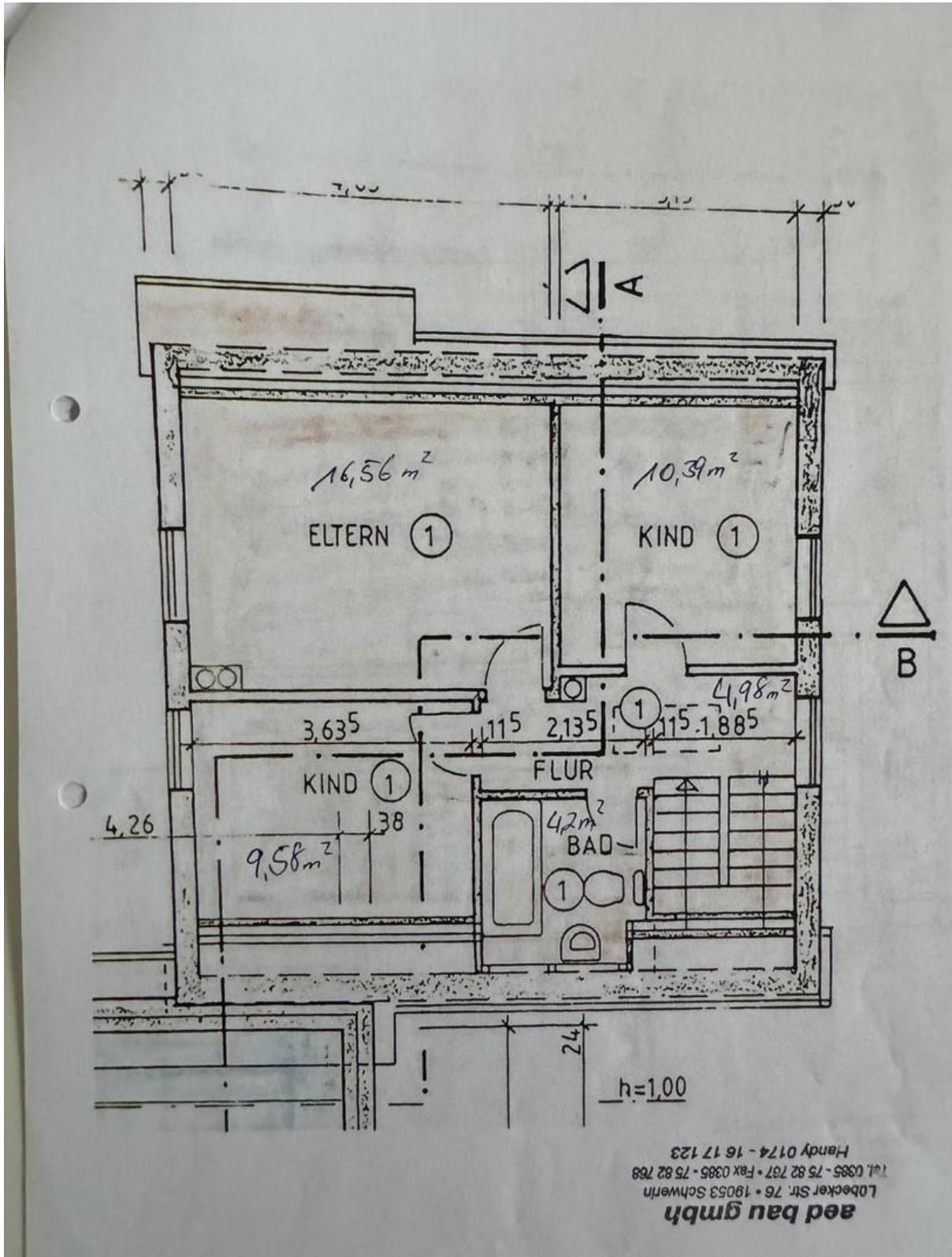


**aed bau gmbh**  
Lobecker Str. 76 • 19053 Schwenn  
Tel. 0385 - 75 82 707 • Fax 0385 - 75 82 768  
Handy 0174 - 16 17 123

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

