

# Exposé

## Landhaus in Bendestorf

**Eine Perle in der Nordheide - Kernsaniertes Landhaus für die große Familie in Bendestorf**



Objekt-Nr. OM-317365

**Landhaus**

Verkauf: **1.850.000 €**

21227 Bendestorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.665,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Familienparadies am Wald

Provisionsfrei vom Eigentümer!

Eine wunderschöne klassische Immobilie, ursprünglich erbaut 1979, vollständig entkernt und neu aufgebaut. 2017 wurden alle Gewerke saniert und auf technisch aktuellen Stand gehoben.

Dies umfasste den Rückbau aller Böden inkl. Estrich und der 40 Jahre alten Fußbodenheizung. Entfernung der gesamten Elektrik, Verkabelung und Verteilung. Rückbau aller wasserführenden Leitungen im EG + OG sowie den Rückbau aller Abseiten im Obergeschoss.

Im Erdgeschoss wurde ein 40m<sup>3</sup> Innenpool verfüllt und betoniert und so eine nach Süden ausgerichtete 70m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und großen Fensterfronten in drei Himmelsrichtungen kreiert. Ein wunderbarer Raum, der das Zentrum des Familienlebens von morgens bis abends darstellt.

Die ursprünglich im kleinsten Raum nach Norden orientierte Küche wurde durch ein Duschbad im nun separaten Gästetrakt ersetzt.

Der interne Zugang zur Doppelgarage wurde durch einen separaten Nebeneingang samt „Dreckschleuse“ und einer kleinen Hundedusche erweitert.

Im OG wurde die Raumaufteilung entsprechend moderner Architektur mit großzügigen Flächen neu auf 4 große Schlafzimmer, zwei Badezimmer und einen 60m<sup>2</sup> Spielflur verteilt. Durch den Rückbau des südlichen Dachstuhls entstand eine ca. 50m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Blick in den wunderschön naturbelassenen Baumbestand des Südgrundstücks. Das gesamte Dach wurde innseitig neu gedämmt, 14 große Velux-Fenster installiert und zwei Gauben neu aufgebaut und mit bodentiefen Sprossenfenstern versehen. Drei nahezu gleichwertige und mit Sonnenlicht durchflutete Süd-Zimmer nutzen ein schönes Duschbad mit Blick auf die Dachterrasse.

Ein großes Master-Bedroom mit Ankleidedurchgang und Dusch- und Wannen-Bad en-suite mit wunderbarer Ost- West-Ausrichtung bringt morgens und Abends die Sonne ins Schlafzimmer.

Direkt im Zugang vom 60m<sup>2</sup> großen Flur und damit für alle Bewohner zentral gelegen, führt ein Wäscheschacht die Schmutzwäsche in die darunterliegende Waschküche.

Aus dem Obergeschoss erreicht man die große Dachterrasse sowie das, über eine vollwertige Eichenholz-Treppe angeschlossene teilausgebaute Dachgeschoß mit Galerie und zwei Lagerräumen.

2021 wurde mit dem Wärmerezeuger noch das letzte Relikt des ursprünglichen Hauses erneuert. Die alte Ölheizung mit Erdtank wurde stillgelegt und gegen eine neue Gas-Brennwert-Therme ersetzt. Die Einsparungen in den Unterhaltskosten liegen damit, trotz generell gestiegener Energiepreise bei über 20%.

Zusammenfassung:

- Estrich mit Fußbodenheizung neu
- Elektrik neu
- Wasserleitungen neu
- Eiche Parket-Dielen und Travertin-Natursteinfliesen auf neuem Esstrich
- alle Fenster neu in hochwertiger Holz Ausführung
- Dachdämmung inkl. 14 Velux-Fenstern neu
- alle Bäder neu (3 Duschbäder + ein Gäste-WC)

- Fassade neu
- Wärmeerzeuger umgestellt von Öl auf Gas in 2021
- und vieles mehr...

Faktisch handelt es sich um einen technischen Neuaufbau im charmantem Entwurf des originalen Baujahres.

## **Ausstattung**

Raumaufteilung

EG:

- 70qm Wohnküche
- Gästezimmer mit eigenem Bad
- Arbeitszimmer
- Wohnzimmer
- Doppelgarage im Haus

OG:

- 4 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- großer Spielflur
- 50m<sup>2</sup> Dachterrasse

DG:

- Galerie
- kleiner Lagerraum
- großer Lagerraum (nicht ausgebaut)

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

In 30min in Hamburg

Makrolage:

Südlich von Hamburg in der wunderschönen Nordheide gelegen und trotzdem sind Bahnhof Buchholz, Bahnhof Klecken, Autobahn A1 und A7 in jeweils ca. 8min zu erreichen. Die Innenstadt Hamburg ist mit dem Auto als auch mit der Bahn in 30min erreicht.

Mikrolage:

Bendestorf ist ein traumhafter Ort mit großen Grundstücken und altem Baumbestand. Hier genießen Familien die frische Luft, Bendestorf bietet darüberhinaus neben Kindergärten und Kita eine Grundschule, Supermarkt, Post, Friseure, Restaurants, Hotel, Tennisclub, Reitställe und ein Freibad.

Die Immobilie liegt in absoluter Ruhe und gehobener Nachbarschaft direkt am Waldrand des Klecker Walds mit Zugang zum verträumten Märchenwanderweg.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

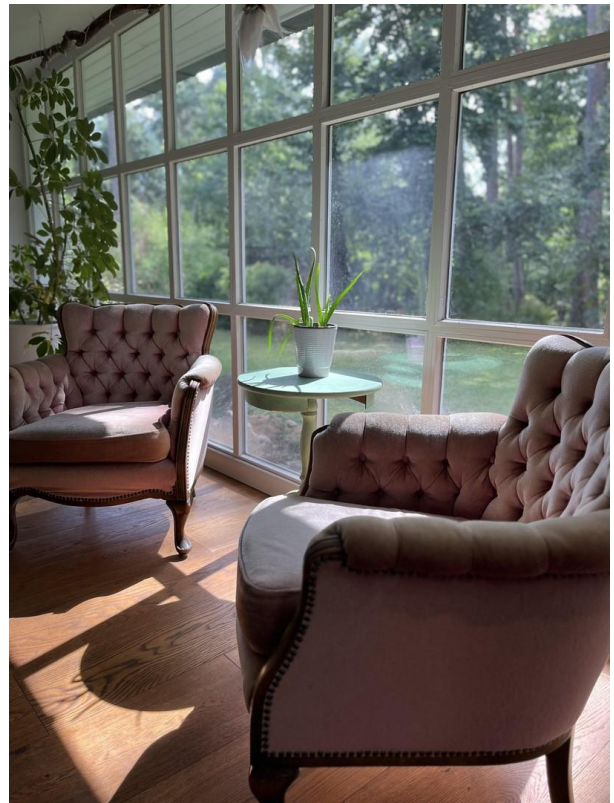


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



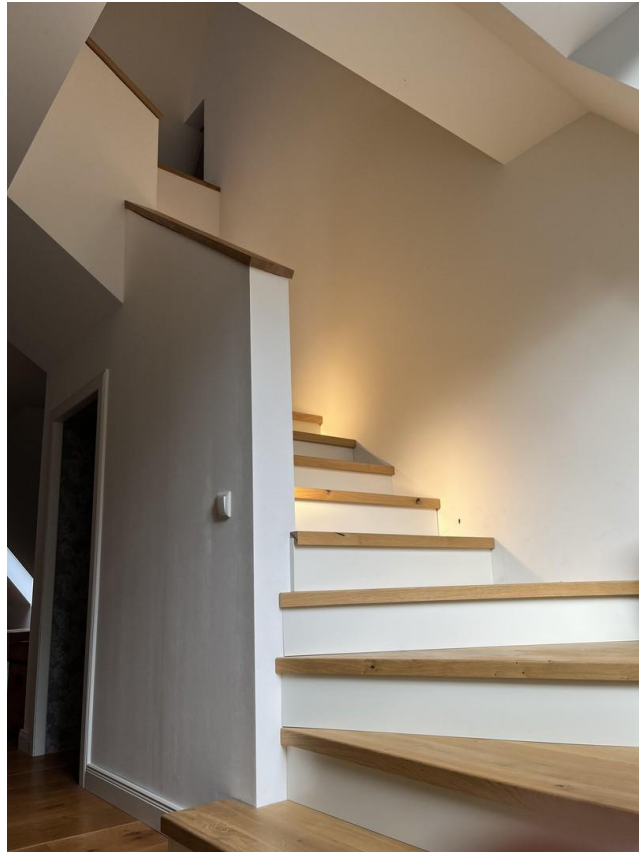
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

