

Exposé

Reihenendhaus in Horneburg

Großes Endreihenhaus mit Anbau, Garage und Carport - VON PRIVAT



Objekt-Nr. **OM-319001**

Reihenendhaus

Verkauf: **415.000 €**

21640 Horneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	751,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	150,46 m ²	Carports	1
Nutzfläche	70,69 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großes End-Reihenhaus (Bj 1972) mit Anbau (Bj 1983) auf einem 751 m² großen Grundstück, welches nach Süd-Westen ausgerichtet ist. Das Grundstück ist weitestgehend nicht einsehbar.

Das Haus wurde in mehreren Ebenen mit Split-Leveln aufgebaut und verfügt über einen Keller (s. Anlage). Vom lichtdurchfluteten Eingangsbereich mit integrierter Garderobe sowie Einbauschränk gelangen Sie links zum Gäste WC und zum Keller sowie rechts in das Büro. Durch eine Holz-/Glastür erreichen Sie den großzügigen und hellen Wohn- und Essbereich. Vom Treppenhaus erreichen Sie alle vier Schlafräume, das Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einen kleinen Dachboden, der die großzügigen Staumöglichkeiten des Hauses abrundet.

Eine mit elektrischem Garagentor versehene, im Jahr 1999 massiv gebaute Garage, ein angrenzendes Carport und ein Geräteraum für die Mehrfachnutzung (z.B. Werkzeuge und Fahrräder) gehören ebenso wie ein kleines Glas-Gewächshaus zum Verkaufsgegenstand.

Der Garten ist sorgfältig angelegt und pflegeleicht. Er bietet eine ausgewogene Mischung aus Stauden, Sträuchern und saisonalen Blumen, die das ganze Jahr über für ein blühendes Ambiente sorgen. Ein hübsch angelegter Teich mit Bachlauf sowie ein weiterer Stellplatz befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück.

Für die Gartenbewässerung befindet sich ein eigener, ca. 25m tiefer Brunnen, der mit einer elektrischen Tiefpumpe betrieben wird, auf dem Grundstück. Das geförderte Wasser wird durch unterirdisch verlegte Leitungen nach vorn und hinten auf dem Grundstück zu den jeweiligen Zapfstellen verteilt.

Das Haus wird mit einer Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2015 beheizt (Gebäudeenergieausweis v. 05.08.2024 Stufe G=210,9 Kwh). Für die Warmwassererzeugung befindet sich in der Heizungsanlage ein entsprechender Speicher. Die Gasheizung ist fernsteuerbar.

Wichtiger Hinweis: Beim Einsatz einer Wärmepumpe würde das Haus lt. Energieausweis nachweislich in Stufe B eingeordnet werden.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten und sauberen Zustand. Insbesondere die Wohnebene mit ca. 70 m² Fläche für Kochen, Essen, Wohnen und Zugang zur angrenzenden ca. 25 m² großen Terrasse ist sehr großzügig. Der Wohn- und Essbereich ist mit Echtholzdielen versehen. Ein Kaminofen aus dem Jahr 2012 rundet die sehr gemütliche Atmosphäre ab.

Die Küche wurde im Jahr 2017 erneuert und ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet.

An heißen Sommertagen kann die Terrasse (Süd-West-Seite) durch eine motorbetriebene Markise verschattet werden. Die Fenster des Wohnraumes und der nach hinten liegenden Schlafräume sind durch Rolläden verdunkelbar.

Im Bad (2001 saniert) befinden sich eine Viertelkreis-Dusche (90x90cm) mit doppeltüriger Glastrennwand sowie eine großzügige Eckbadewanne, ein Villeroy & Boch-WC sowie eine Bad-Schränkkombination. Alle sind mit hochwertigen Armaturen ausgestattet. Ein Designheizkörper und eine Fußboden-Rücklauferwärmung liefern wohlige Wärme.

Für die Kommunikation befinden sich sowohl ein Kabel- als auch ein DSL-Anschluss im Hause. Ein Glasfaseranschluss ist in Vorbereitung.

Ausstattung

Das Haupthaus ist aus dem Jahr 1972 und wurde im Jahr 1983 mit einem Anbau (Wohnzimmer) erweitert. Garage, Carport und Geräteraum sind im Jahr 1999 erstellt worden. Der Wohnbereich (Wohnen/Essen/Kochen) mit ca. 70 m² und direktem Zugang zur Terrasse machen das Objekt einzigartig.

Es sind diverse hochwertige Erneuerungen bzw. Austausche durchgeführt worden (s. Exposé), die den gehobenen Standard untermauern.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Objekt liegt in Horneburg zwischen dem Wald Krähenholz, der Bundesstraße (B73) - welche durch eine Lärmschutzwand aktiv getrennt ist - und einem Wohngebiet in Horneburg.

Nach vorn befindet sich die Anwohnerstraße als Zufahrt zum Wohngebiet sowie ein Spielplatz.

Schulen, Kindergärten, das Ortszentrum von Horneburg sowie der Bahnhof sind bequem fußläufig (ca. 15 Minuten) oder per Fahrrad erreichbar (ca. 7 Min.).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	210,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Vorgarten mit Eingang

Exposé - Galerie



Garage, Carport und Anbau



Gartenblick: Teich u Terrasse

Exposé - Galerie



Garten mit Gewächshaus



Hauseingang von innen



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Kueche mit Tresen



Blick in die Kueche

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Bad - Dusche

Exposé - Galerie



Bad - Wanne u Waschtisch



OG - Schlafzimmer

Exposé - Galerie

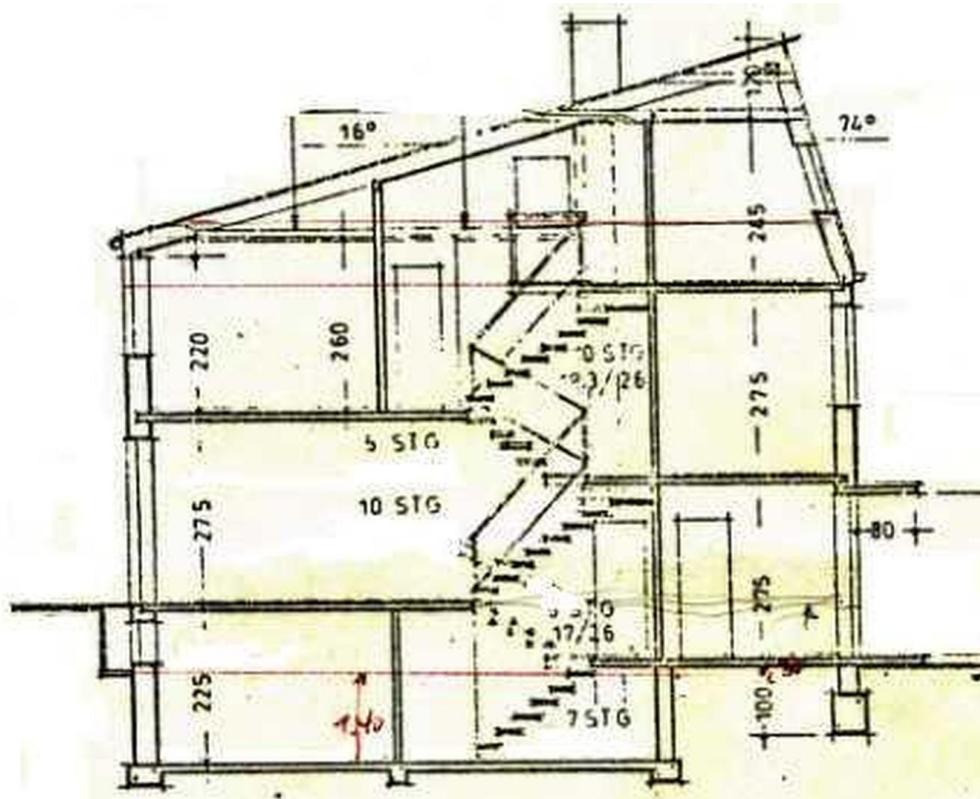


OG - heller Flur



DG - Schlaf/Gaestezimmer

Exposé - Grundrisse



Schnitt A/B mit Ebenendarstlg