

# Exposé

## Einfamilienhaus in Algermissen

### Geräumiges Haus mit Grundstück der vielen Möglichkeiten



Objekt-Nr. **OM-319816**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Riedel

31191 Algermissen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.674,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	176,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Rundgang: Erdgeschoss: Windfang, Gäste-WC, Bad mit Wanne, 2 Schlafzimmer, Küche (10qm), großes Wohn- und Esszimmer (ca. 40qm), Büro. EG ist durch 1-2 Stufen in 3 Ebenen geteilt (Split-Level).

Dachgeschoss über Holzterrasse: Diele mit vorbereiteter offener Küche, 2 schöne geräumige Zimmer, Duschbad, gedämmter großer Speicherraum mit Zugang zum Spitzboden über Klappterrasse. Spitzboden mit Dielenfußboden ist zusätzlicher Lagerraum.

Im Jahr 2005 wurde das Haus energetisch saniert (Außendämmung und Heiztechnik) und das Dachgeschoss aufwändig ausgebaut. Das Dachgeschoss könnte als Einliegerwohnung abgetrennt werden.

Keller: Werkstatt, große Waschküche, Heizungsraum, Heizöllager, weitere Kellerräume. Keller ist einfach und unbeheizt.

Große Doppelgarage (Bj. 2000) mit offener Trennwand und großer gepflasterter Einfahrt mit 2-4 weiteren Stellplätzen.

Der große Garten mit üppiger Bepflanzung ist derzeit als Rasenfläche, Zier-/Gemüsegarten und Obstwiese gestaltet. Hier sind auch bauliche Erweiterungen, weitere Gebäude und anderes denkbar.

## Ausstattung

Ölheizung (Solvis) mit 12qm Solarthermie-Unterstützung und innovativem langlebigem 900 Liter Schichten-Speicher. Kellergeschweißter Heizöltank 4100 Liter.

Fenster EG von 1998, Fenster DG von 2005, Isolierglas K-Wert 1,1. Rollläden in EG und DG, auch bei den 3 Velux-Fenstern.

Einbauküche im EG mit überwiegend erneuerten Geräten.

Bad und WC im EG überwiegend alt, Bad im DG von 2005.

Kaminofen Hark mit externer Luftzufuhr im Wohnzimmer.

Parkett-Fußboden in Wohn- und Esszimmer. Marmor-Fußboden im EG-Flur.

Große überdachte Holz-Terrasse mit Zugang von Küche, Esszimmer und Schlafzimmer.

Kork-Laminat im Dachgeschoss.

Dacheindeckung aus hart gebrannten Tonziegeln. Schornsteine, Gauben, Traufkasten mit Naturschiefer eingekleidet.

TV-Satellitenanlage für 4 Teilnehmer.

Weiteres umfangreiches Inventar gehört zum Verkaufsumfang.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht - werden nicht beantwortet.

Anfragen mit Name und Anschrift erbeten.

## **Lage**

Nahe dem Ortskern Algermissen, dennoch relativ ruhige und reizvolle Lage. Beste Infrastruktur für den täglichen Bedarf in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar: Bahnhof, Supermärkte, Ärzte, Kindergärten, Grundschule, Restaurants, Fitnessstudios und vieles mehr.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



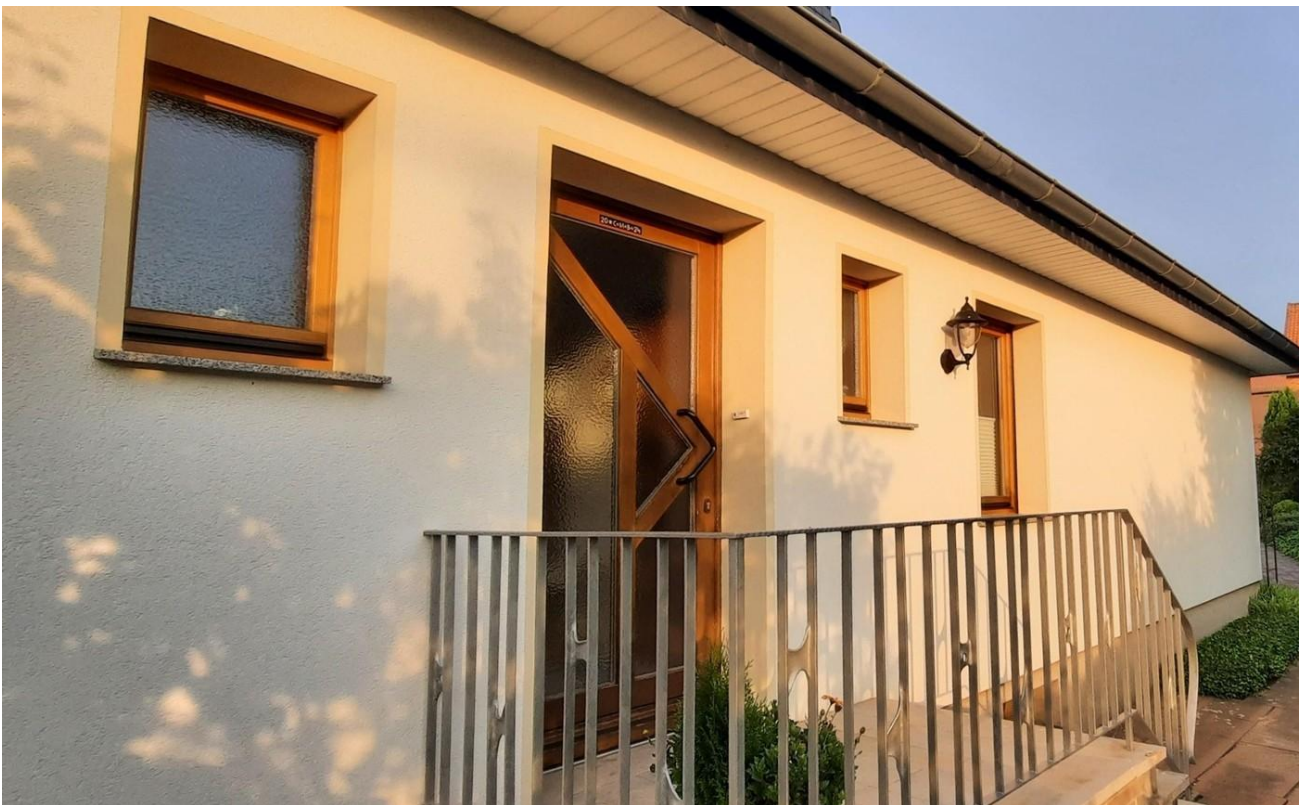
Ansicht süd Garagen



# Exposé - Galerie



Ansicht südost



Ansicht west



# Exposé - Galerie



Ansicht ost Terrasse



Ansicht nordost



# Exposé - Galerie



Ansicht nord Obstwiese



Wohnzimmer, Esszimmer EG



# Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG



# Exposé - Galerie

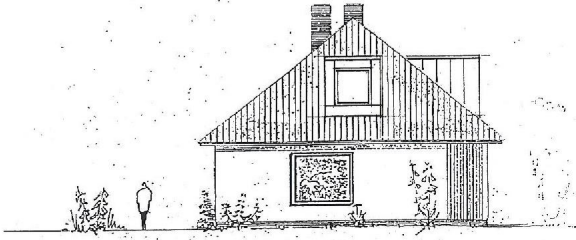


Diele DG

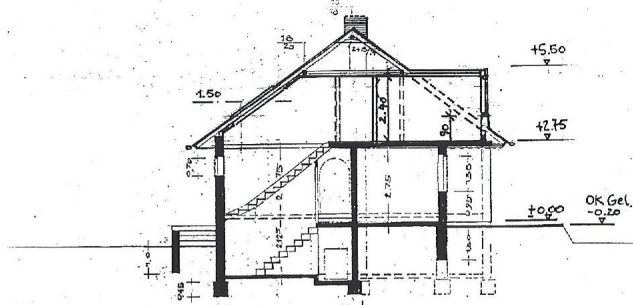


Duschbad DG

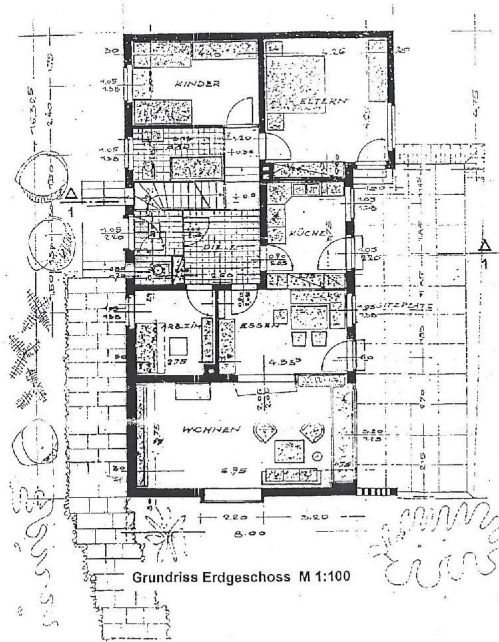
# Exposé - Grundrisse



Ansicht von Süden M 1:100



Schnitt 1 - 1 M 1:100

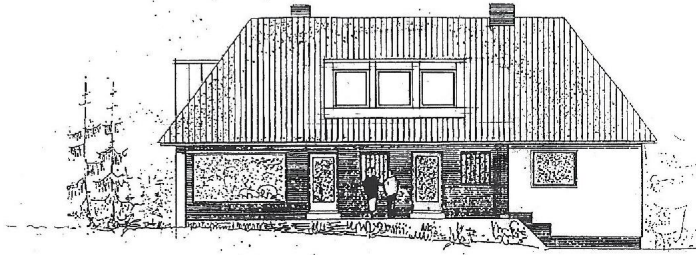


Grundriss Erdgeschoss M 1:100

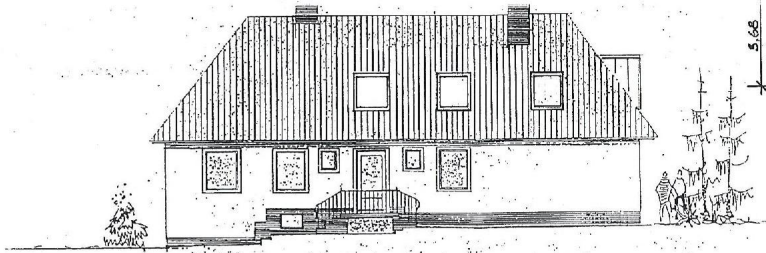
Planinhalt		Grundriss Erdgeschoss Ansichten, Schnitt 1-1	
Format	gez.	gepr.	Datum
A3	RA		18-12-08
Maßstab	Phase	Bl.-Nr.	Index
1:100	E	02	



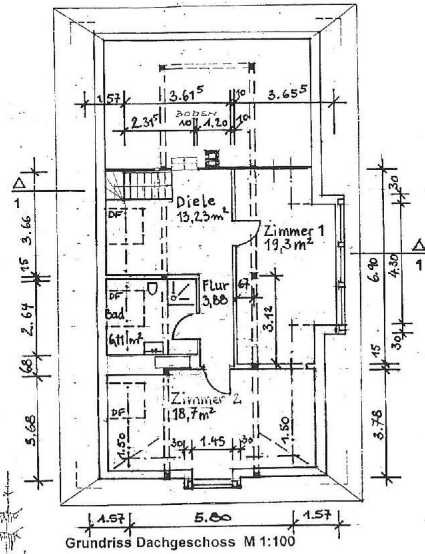
# Exposé - Grundrisse



Ansicht von Osten M 1:100



Ansicht von Westen M 1:100



Grundriss Dachgeschoss M 1:100

Planinhalt		Grundriss Dachgeschoss		Ansichten	
Format	gez.	gepr.	Datum		
A3	RR		18-12-08		
Maßstab	Phase	td.-Nr.	Inex		
1:100	E	01			