

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Sarstedt

### Charaktervolles Zwei-Familienhaus in Sarstedt



Objekt-Nr. **OM-319948**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **615.000 €**

Ansprechpartner:  
Dirk Rennekamp

31157 Sarstedt  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1903	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	703,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das charaktervolle und massiv gebaute Zweifamilienhaus stammt aus dem Jahre 1903. Es ist voll unterkellert mit ebenerdigen Fenstern. Eine ca. 60qm große Ausbaureserve befindet sich im geräumigen Dachgeschoss.

Zur Immobilie gehören eine Doppelgarage und ein massives, zweigeschossiges Nebengebäude mit einer Grundfläche von ca. 35qm. Zwei zusätzliche überdachte Abstellräume sind vorhanden.

Das Haus verfügt über acht Zimmer (vier Zimmer im EG, vier Zimmer im OG), zwei hochwertige, moderne Badezimmer, im EG mit Fußbodenheizung und ein separates Gäste-WC. Beide Küchen sind mit einer Einbauküche ausgestattet.

Im Keller befinden sich sechs Räume, wobei einer als Heizungsraum genutzt wird. Auf dem Dach ist eine 6,29 kWh Fotovoltaikanlage installiert.

Die Terrasse des EG ist von der Küche und einem Schlafzimmer nach Süden begehbar. Eine weitere Außenterrasse befindet sich am Nebengebäude.

Mit 703 qm Grundstücksfläche bietet der Garten viel Platz.

Viele weitere Besonderheiten wie Originalfliesen aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts und eine Deckenmalerei und originale Dielenböden geben dem Haus seinen besonderen Charakter.

## Ausstattung

Die Terrasse ist mit einer 5m breiten, elektrisch ausfahrbaren Markise ausgestattet.

Das Nebengebäude eignet sich zum Ausbau für Wohnzwecke.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich nah an der Innenstadt von Sarstedt. Alle Schulformen und Kitas liegen in einem Radius von einem Kilometer. Haus- und Fachärzte praktizieren in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten und Nahverkehrsmittel wie Straßenbahn und Busse sind fußläufig in nur einer Minute erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	205,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Frontansicht



# Exposé - Galerie



Ost Ansicht



Vorgarten



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Eingang



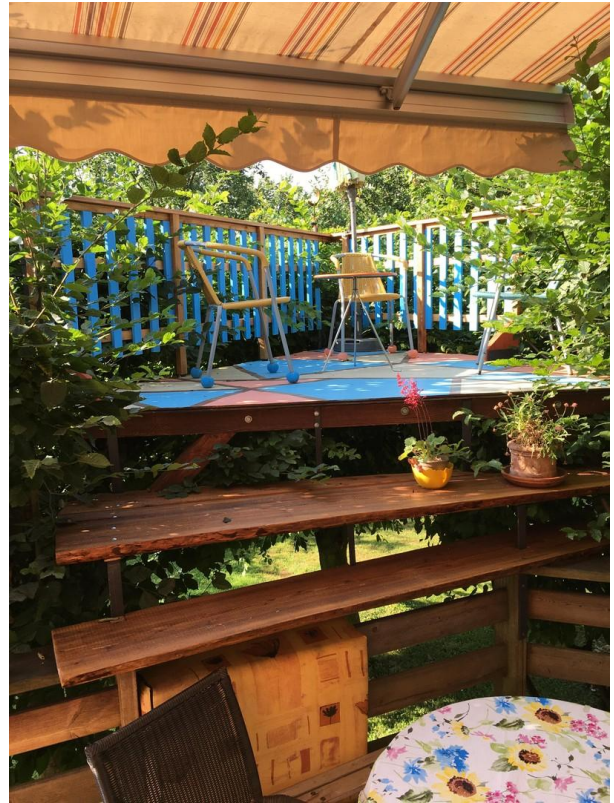
Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Sonnendeck



Terrasse Nebengebäude



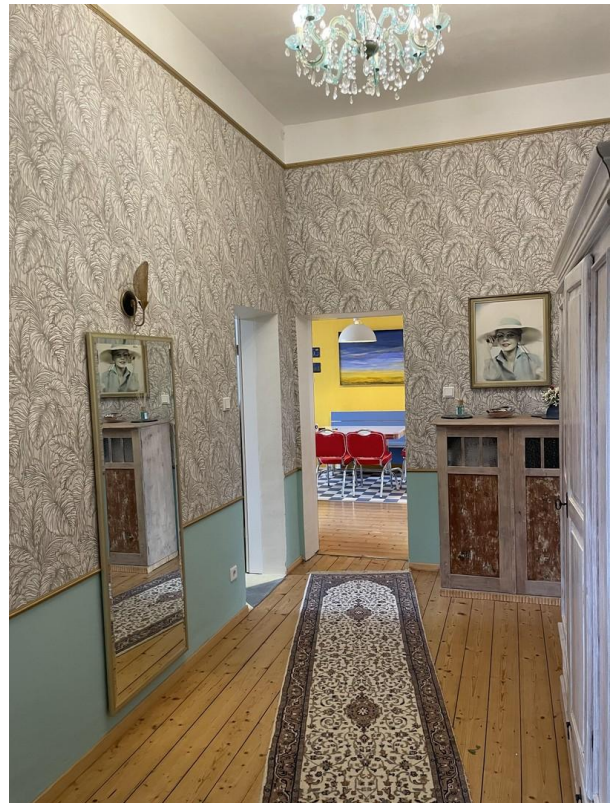
# Exposé - Galerie



Nebengebäude



Treppenhaus



Flur EG



# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Kaminofen EG



Schlafzimmer 1 EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG



Bad EG



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



# Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG



# Exposé - Galerie



Küche OG



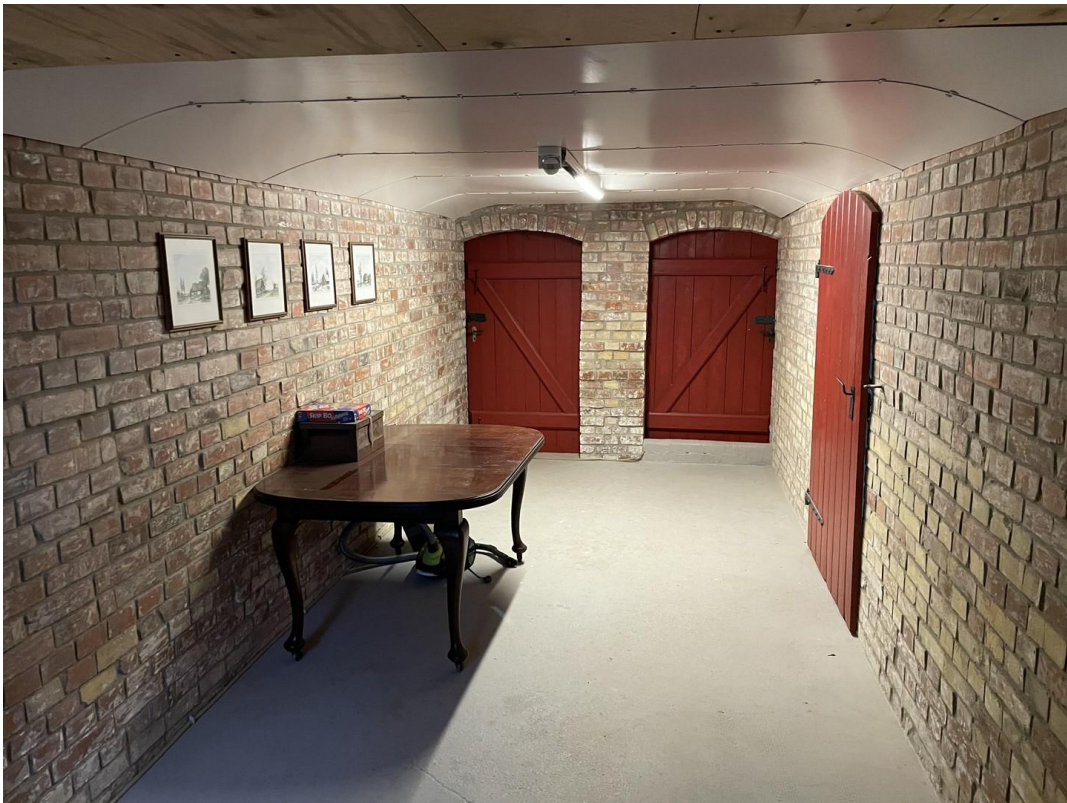
Ausbaureserve Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Ausbaureserve Dachgeschoss



Kellerflur

# Exposé - Galerie



Von oben