

# Exposé

## Bungalow in Neetze

### Bungalow in Toplage am Ende einer Sackgasse mit herrlichem Garten



Objekt-Nr. OM-320440

### Bungalow

Verkauf: **514.000 €**

Ansprechpartner:  
G Langmahr

21398 Neetze  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.676,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	3,50	Garagen	1
Wohnfläche	131,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige, ebenerdige Einfamilienhaus vereint komfortables Wohnen mit durchdachter Ausstattung in einer ruhigen Lage. Der gepflegte Bungalow bietet auf einer Ebene alles, was das Herz begehrt: ein großes Wohnzimmer mit Fensterfront und Blick auf den Garten mit über 60 Rhododendren die eine farbenfrohe Blütenpracht bieten, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein modernes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Homeoffice und einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Das teilunterkellerte Haus punktet zudem mit umfassender Modernisierung: Dach, Fenster, Heizung, Eingangstür und Regenrinnen wurden zwischen 2019 und 2020 erneuert. Die Dämmung ist auf dem neuesten Stand, und die Fenster sind mit elektrischen Rollläden und Insektenschutz ausgestattet. Die effiziente Gas-Brennwertheizung ersetzt die alte Ölheizung und bietet, in Kombination mit neuen Heizkörpern und Fußbodenheizung im Wohnzimmer, modernen Komfort.

Das weitläufige Grundstück von 1676 m<sup>2</sup> begeistert mit einem parkähnlich, pflegeleicht angelegte Garten und zusätzlichen Stellplätzen neben Garage und Carport. Die hochwertige Innenausstattung, die ruhige Lage und der großzügige Platz machen dieses Haus zum idealen Rückzugsort für anspruchsvolle Käufer.

## Ausstattung

- massiv gebaut auf Eigentumsgrundstück
- Alle Fenster mit elektrischen Rollläden (Panzer Alu ausgeschäumt) Sicherheit Titan\_RC2
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne
- Wohnzimmer Fußbodenheizung
- Hochwertige Böden, darunter Vinyl- und Ceralan-Belag in Schlaf- und Kinderzimmer sowie Küche, und Fliesen in den übrigen Räumen, verleihen dem Innenbereich Stil und Funktionalität
- Hochwertige Einbauküche mit Miele Geräten
- Photovoltaikanlage mit Speicher, Notstromfunktion und zwei Wallboxen für Elektrofahrzeuge
- Glasfaseranschluss
- Überdachte Terrasse mit Beschattung
- Ein herrlicher, parkähnlich angelegte Garten, der gleichzeitig pflegeleicht ist
- Gewächshaus, Hühnerstall
- Kaminofen nach neuestem Feinstaubstandard
- Satellitenanlage (empfang für Twin-Receiver in 3 Zimmern)
- Grundstück ist vollständig umzäunt
- usw.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Bungalow in Toplage mit möglicher Aufstockung kann zusätzlicher Wohnraum entstehen und mit herrlichem Garten: perfekte Kombination aus Wohnkomfort, Gestaltungsfreiheit und wertstabiler Lage.

## Lage

Ein Bungalow in Toplage am Ende einer Sackgasse klingt nach einem traumhaften Zuhause, besonders für diejenigen, die eine ruhige und zugleich gut angebundene Wohnumgebung schätzen. Durch die Ortsrandlage am Ende einer Sackgasse bietet das Objekt ein ruhiges und privates Umfeld, während es gleichzeitig zentral genug liegt, um alle wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen schnell zu erreichen.

Neetze selbst hat viel zu bieten: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheke, Physiotherapie), Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Kindergarten und Schule, und weitere Annehmlichkeiten wie eine Buchhandlung, Bibliothek und eine Postannahmestelle sind fußläufig erreichbar. Auch Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz – sowohl in Neetze selbst als auch in der nahen Umgebung gibt es zahlreiche Erholungs- und Sportangebote.

Die gute Anbindung an die Hansestadt Hamburg über die Autobahn BAB 39 und die Buslinien, die in der Nähe des Objekts verkehren, machen die Lage besonders attraktiv für Pendler oder für regelmäßige Besuche in Hamburg, Lüneburg und Bleckede.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,75 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Haus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Kamin



Küche

# Exposé - Galerie



Homeoffice



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Dachboden-(begehrbar)

# Exposé - Galerie



Dachboden-(begehbar)



Photovoltaik-Carport

# Exposé - Galerie



Photovoltaik-Haus-Wallboxen

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

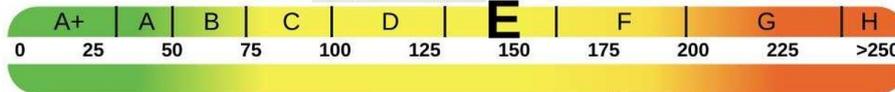
Registriernummer: NI-2024-005387261

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 42,13 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf:  
157,75 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



177,78 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf:

#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  Eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

157,75 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieausweis

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Gewächshaus



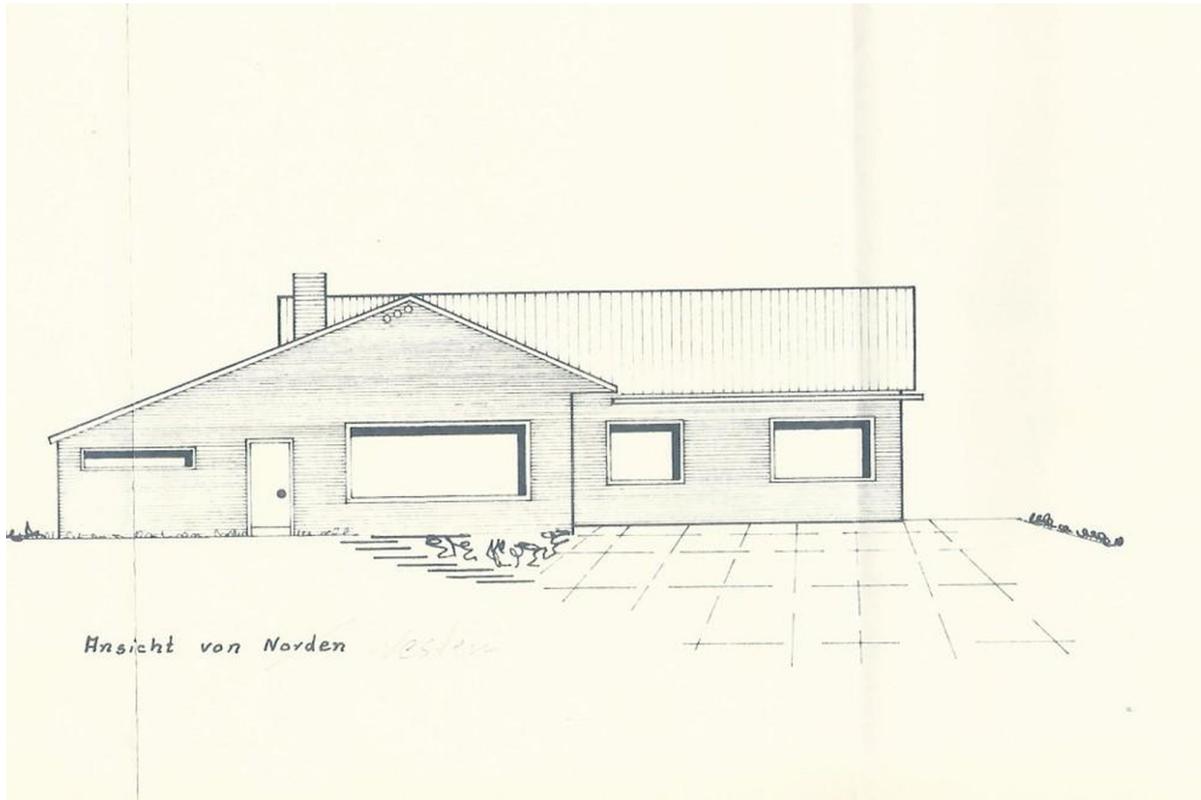
Hühnerstahl

# Exposé - Grundrisse

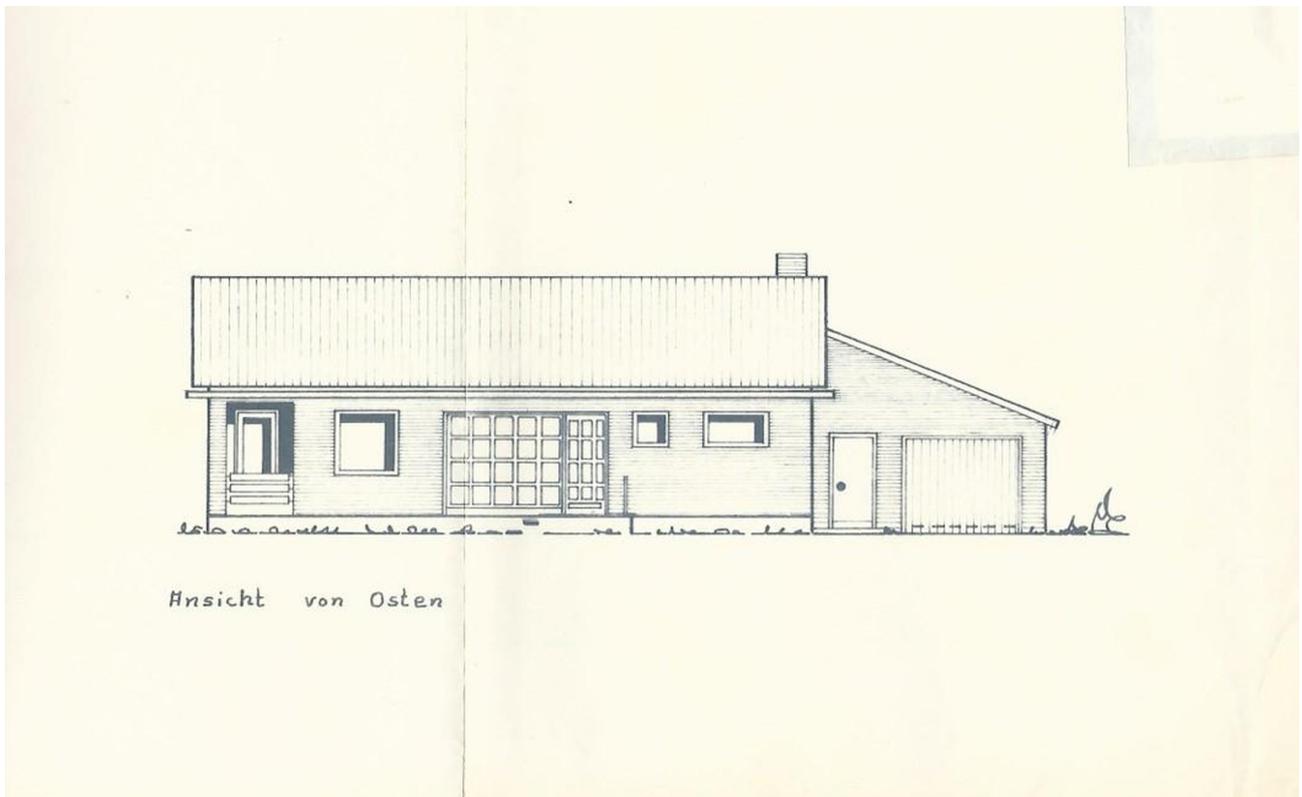


Grundriss

# Exposé - Grundrisse

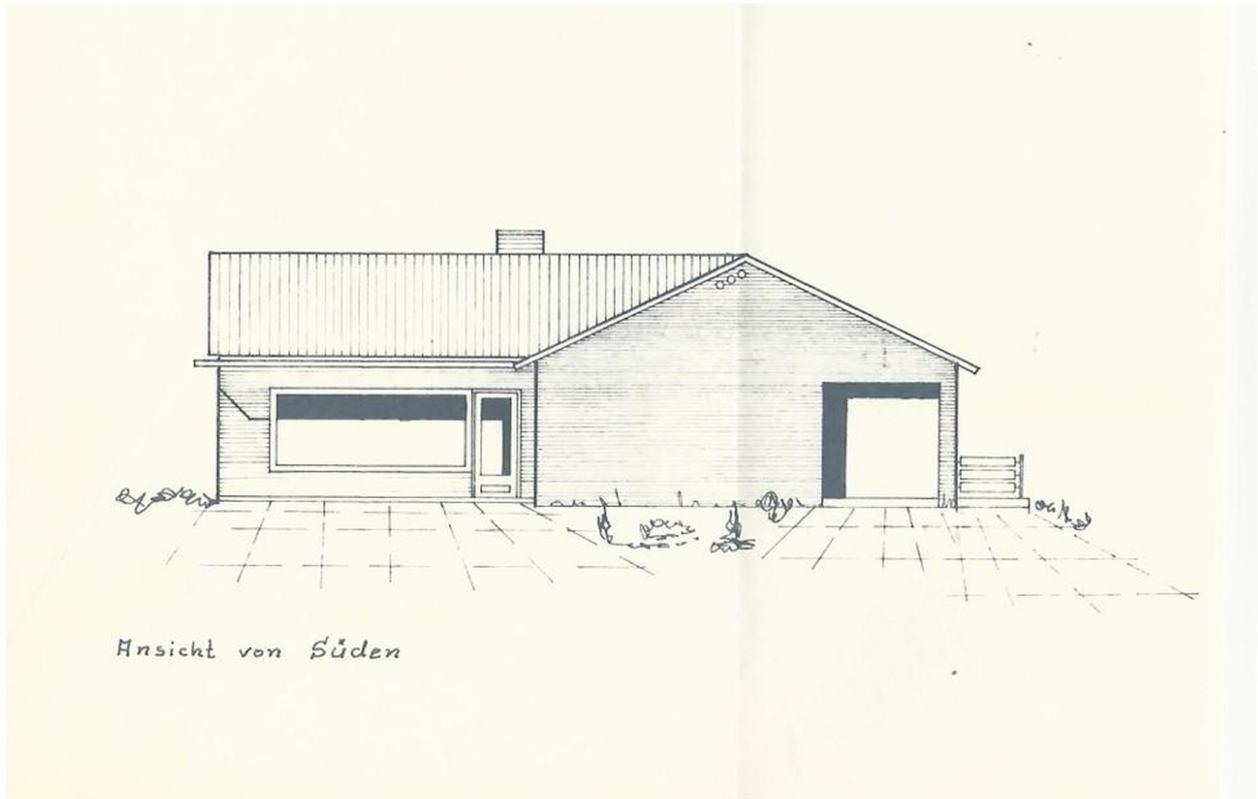


Ansicht



Ansicht

# Exposé - Grundrisse



Ansicht