

Exposé

Zweifamilienhaus in Brietlingen

Vielseitiges Ein-/Zweifamilienhaus mit schöner Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-321010

Zweifamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
K. Meier

21382 Brietlingen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	650,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	260,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vielseitiges Ein/Zweifamilienhaus mit sehr schön ausgebauter Einliegerwohnung im Dachgeschoss (2007). Das angebotene in 1983 errichtete Haus, verfügt über viel Platz und ist geeignet für zwei Familien.

Das Erdgeschoss erstreckt sich über 160 qm und teilt sich wie folgt auf:

Ein langer, großzügig gestalteter Flur, ein großes, helles, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Essbereich, sowie ein schöner Kamin, der für Gemütlichkeit und Wärme an kalten, grauen Tagen sorgt.

Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und Badewanne, eine Küche mit Einbauküche und einen großzügigen an die Küche angrenzenden Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC. Im Erdgeschoss gibt es eine Fußbodenheizung (über die Gasbrennwerttherme).

Die ehemalige, an das Haus angrenzende, Garage wurde 1998 zu einem Büro/ weiteren Wohnraum ausgebaut. Dieser wird über eine Fußbodenheizung beheizt und ist auch an die Gasbrennwerttherme angeschlossen.

Zusätzlich ist eine Erdwärmepumpe vorhanden, die für das Erdgeschoss wieder in Betrieb genommen werden kann.

Die schicke, im Dachgeschoss befindliche 3,5 Zimmer Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 95 qm und teilt sich wie folgt auf:

Ein sehr geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich, ein Schlafzimmer mit angrenzendem, begehbarem Kleiderschrank, ein Bad mit Eckbadewanne und Dusche, ein Kinderzimmer/Büro sowie eine Küche, die mit einer Einbauküche in zeitlosen Hochglanzfronten in weiß mit dunkler Arbeitsplatte ausgestattet ist.

Im Wohnzimmer, Schlafzimmer und in der Küche wurden im Zuge des Ausbaues Veluxfenster inkl. originaler Verdunklungsrollos/Plissees und Mückenschutz installiert. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasheizung (Brennwerttherme).

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 650 qm.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 8,5 Zimmer mit ca. 260 qm Wohnfläche.

Ausstattung

- Fußbodenheizung (EG + externes Büro/Wohnraum)
- Einbauküche (2 x OG "modern" / EG "rustikal")
- Gas-Brennwert-Therme
- Überdachte Terrasse (EG) und überdachter Balkon/Loggia (OG)
- Sat TV
- Glasfaser-Internet
- italienische Designer-Fliesen im Erdgeschoss

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Objekt ist perfekt für das gemeinsame Wohnen einer Mehr-Generationen-Familie geeignet. Es eignet sich alternativ auch sehr gut dazu selbst einen Teil des Hauses zu bewohnen (wahlweise oben oder unten) und die andere Wohneinheit zu vermieten.

Lage

Das Objekt befindet sich im Dorf Lüdershausen (Brietlingen) im Speckgürtel der Metropole Hamburg und in der Nähe der Studentenstadt Lüneburg.

Die Stadt Hamburg erreicht man per Auto in 25 Minuten, die Innenstadt in ca. 45 Minuten. Die Studentenstadt Lüneburg erreicht man in ca. 15 Autominuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten per Auto zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Aufgang Dachgeschosswohnung

Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Kinderzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Kinderzimmer EG

Exposé - Galerie



Kamin Wohnzimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Hauswirtschaftsraum EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



begehbarer Kleiderschrank DG

Exposé - Galerie



Küche DG



Küche DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Flur DG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Kinderzimmer/ Arbeitszimmer DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Arbeitszimmer DG



Kinderzimmer/Arbeitszimmer DG

Exposé - Galerie



Küche DG



Haustür Eingang

Exposé - Galerie



ehemalige Garage/Büro

Exposé - Grundrisse



