

# Exposé

## Einfamilienhaus in Steimbke

### 5-Zimmer-Einfamilienhaus mit gehobener Innenausstattung in Steimbke



Objekt-Nr. OM-321805

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **499.000 €**

31634 Steimbke  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2019	Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	721,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus der Firma Danhaus in Holzständerbauweise errichtet mit Klinkerverblendung.

### AUFTEILUNG EG

Flur, Büro, Gäste-Bad, HWR (Zugang von der Küche und zur Garage), offene Küche zum großen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse.

### AUFTEILUNG DG

Flur, großes Bad mit Badewanne und Dusche, 2 Kinderzimmer mit zusätzlichem Schlafboden (Hems), Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer.

Doppelgarage inkl. Zusatzraum (in Fertigstellung) mit Zugang zum HWR und Garten, ausgestattet mit Fußbodenheizung, Kunststofffenster und -tür.

## Ausstattung

2 Bäder

2 Kinderzimmer mit möglichen Schlafboden

Innentüren weiß

Überdachte Terrasse

Kunststofffenster weiß, 3fach-Verglasung, Sprossen aufgesetzt, teilweise mit Rollläden

Vorbereitung für PV-Anlage

Eingezäunter Garten und Vorgarten

### HEIZUNG

2 Luftwärmepumpen (Vorbereitung für Solarthermie) Energiebedarfsausweis 06.05.2019, Endenergiebedarf 16,9 kWh/ (m<sup>2</sup>. a), Energieträger Strom-Mix, Gebäudebj. 2019, Bj. Wärmeerzeuger 2019, Energieeffizienzklasse A+

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Das Einfamilienhaus in Steimbke bietet eine ideale Lage für Familien, die Wert auf eine ruhige Wohnumgebung mit guter Anbindung an die Natur und die Infrastruktur legen. Die Kombination aus ländlichem Charme und modernen Annehmlichkeiten macht diese Lage besonders attraktiv.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Neubaugebiet in Steimbke, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Nienburg/Weser. Die Lage zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur aus.

Umgebung und Infrastruktur:

Das Neubaugebiet ist von großzügigen Grünflächen und Spielplätzen umgeben, die ideal für Familien mit Kindern sind. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Rad- und Wanderwege, die zu Erkundungstouren in der Natur einladen.

Die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur ist optimal. Die B214 ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Nienburg

und Walsrode. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen, die die Anwohner bequem zu den nächsten Bahnhöfen bringen.

**Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen:**

In Steimbke selbst stehen Ihnen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte. Für den täglichen Bedarf ist somit bestens gesorgt. Darüber hinaus finden Sie in der Umgebung Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen, die das Leben in dieser Gemeinde angenehm gestalten.

**Bildungseinrichtungen:**

Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen. Kindergärten und Grundschulen sind in der Umgebung vorhanden, während weiterführende Schulen in den benachbarten Städten leicht erreichbar sind.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche/Essbereich

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



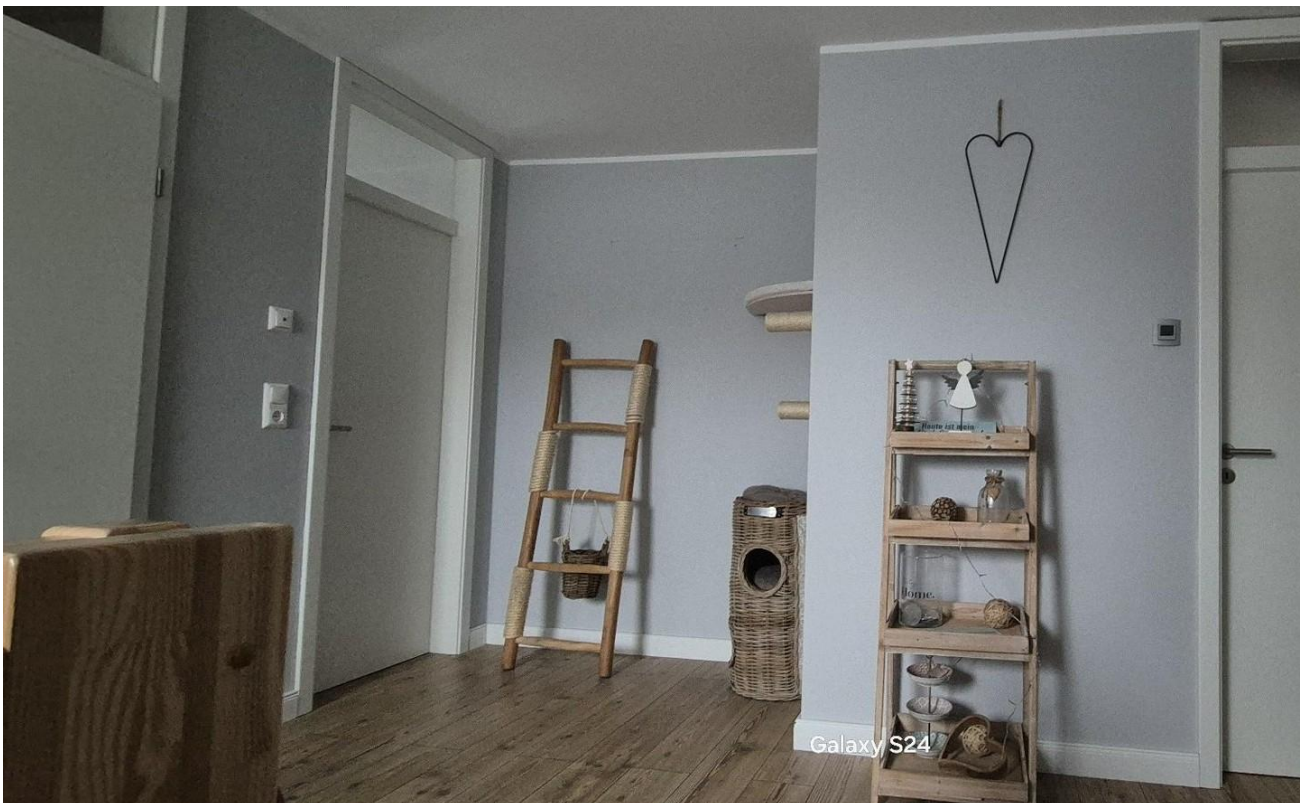
Bad OG



# Exposé - Galerie

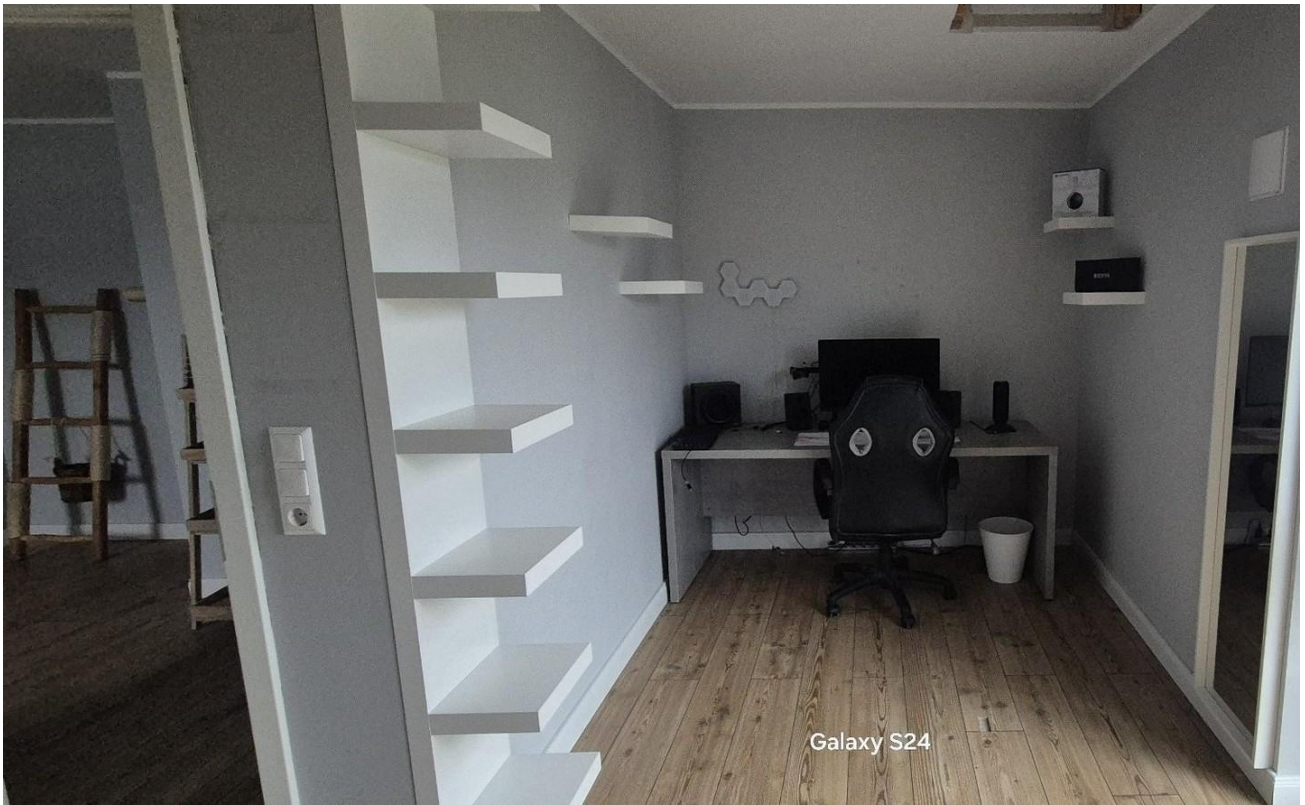


Garage

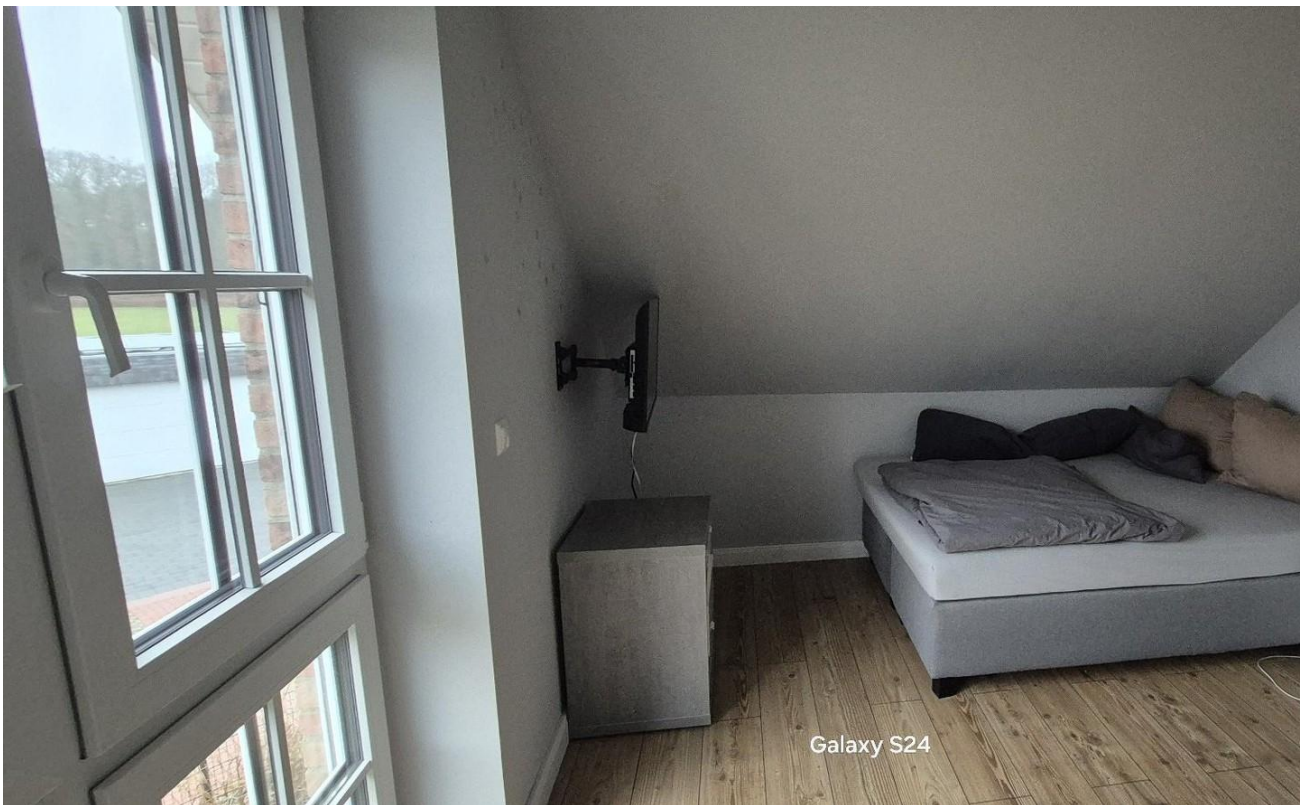


Galerie/Flur OG

# Exposé - Galerie

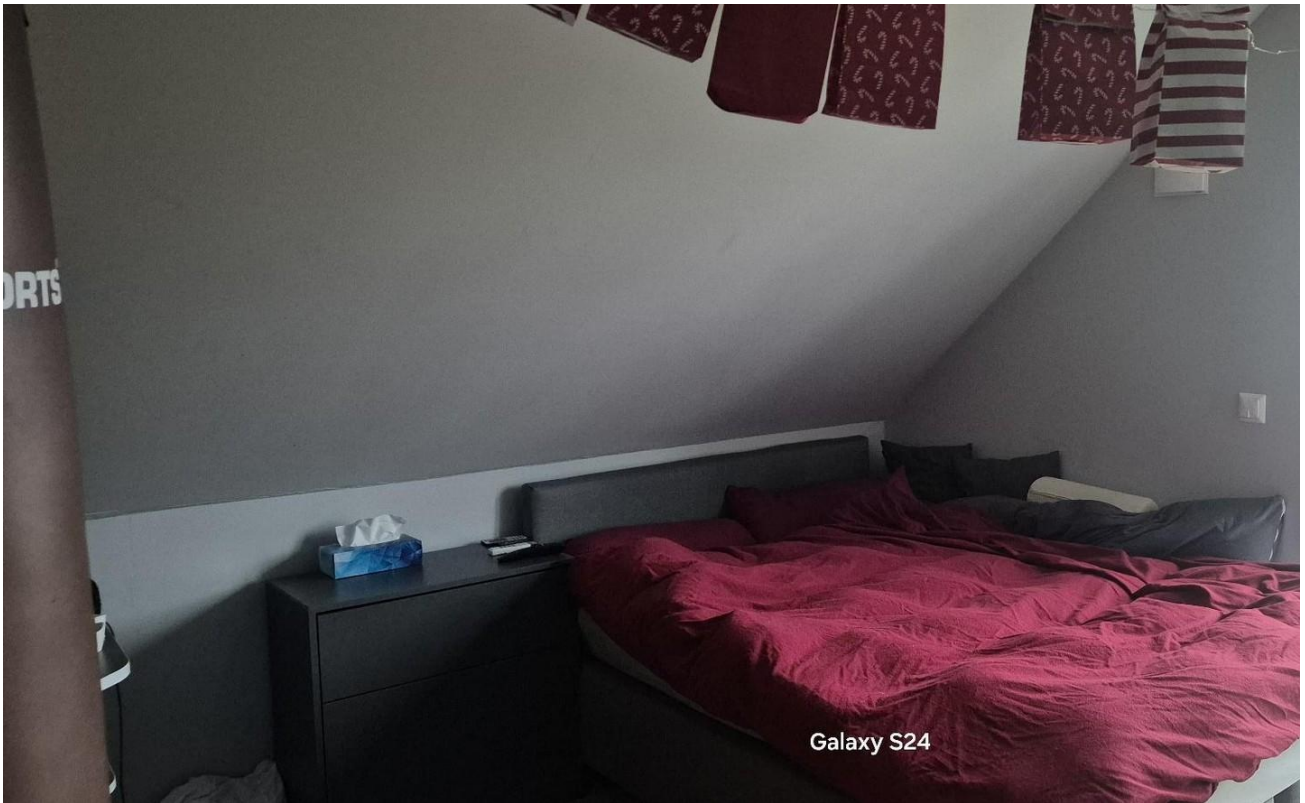


Kind 1 OG



Kind 1 OG

# Exposé - Galerie

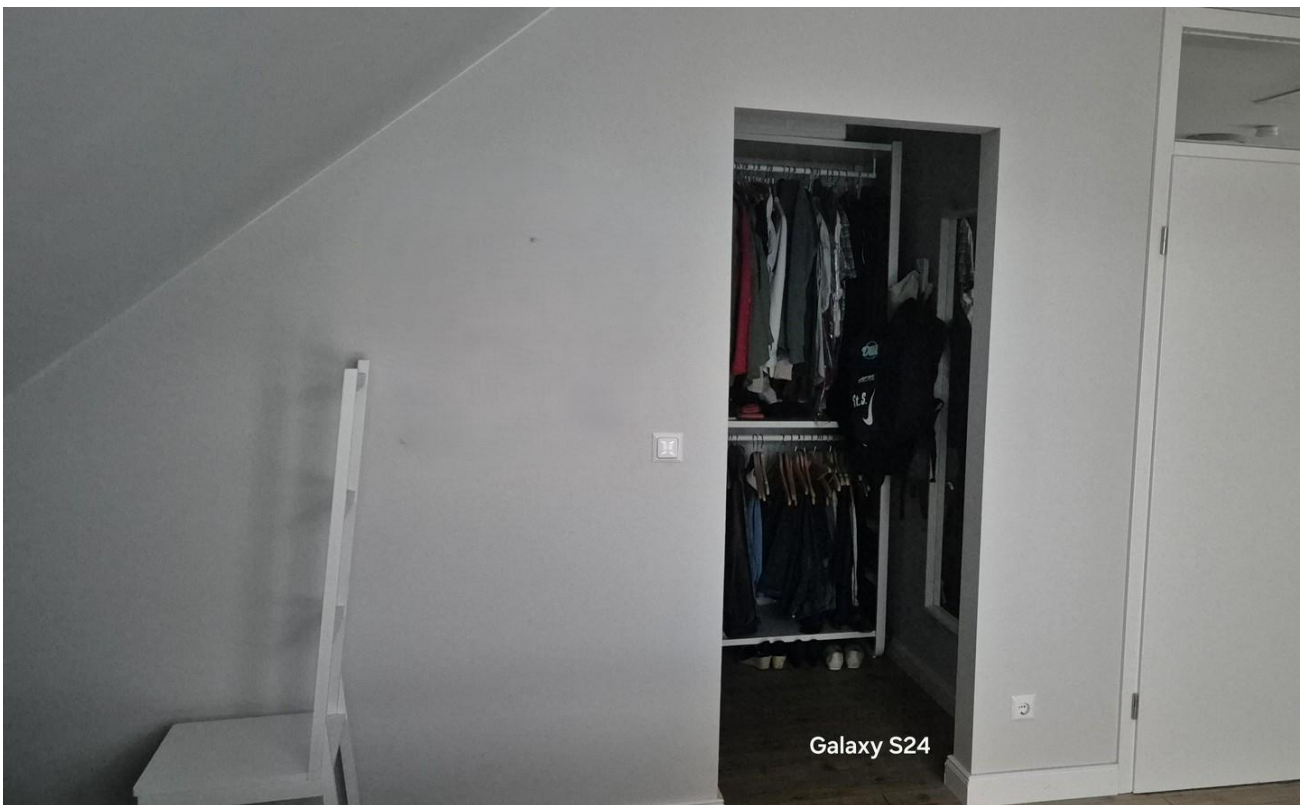


Kind 2 OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie

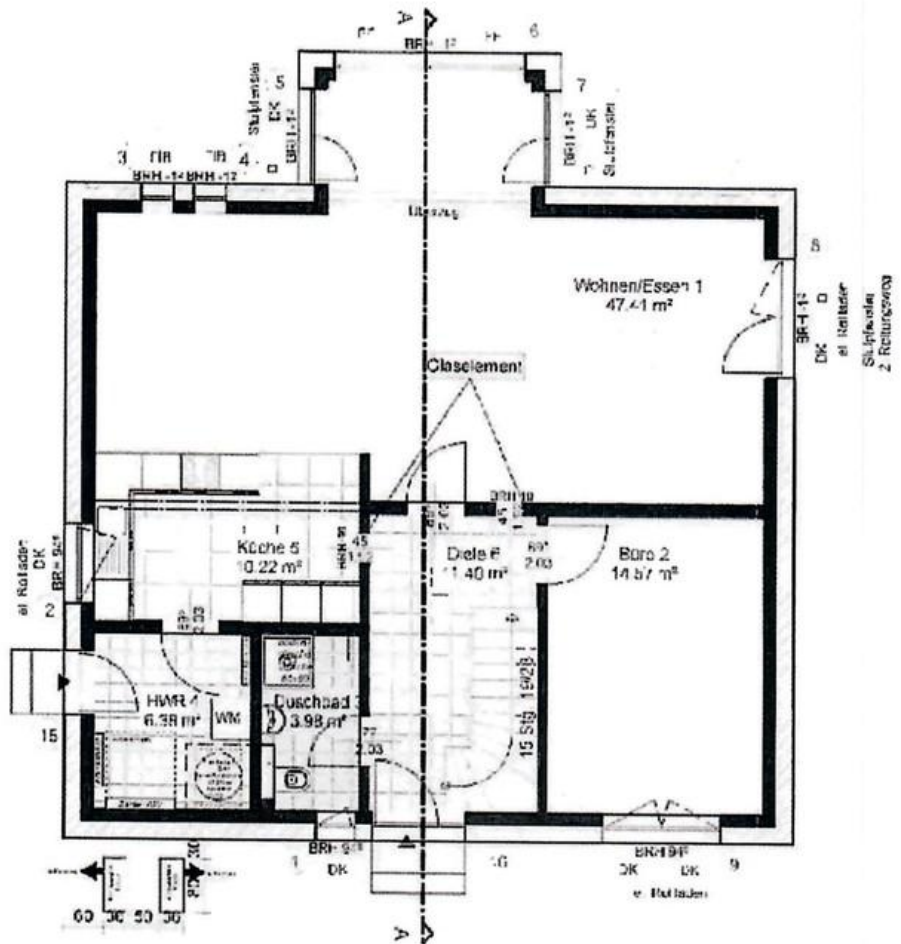


Zugang Ankleide OG

# Exposé - Grundrisse

11.83		9.83		2.00	
44	2.64	18°	44	1.56	44
44	2.64	18°	44	2.00	44
1.65°	95	69°	1.19	5.12°	67°
	2.12	1.19		2.15	

11.08					
3.54		4.00		3.54	
44	3.10	44	3.12	44	3.10
1.13	50.31	50	1.10	55	2.90
	2.15	2.15		2.15	55
					3.54



3.85		60.25		1.42		2.08		1.79		1.09	
44	2.41°	21	1.31	13°	2.67°	13°	3.28°	44			
44					10.20			44			
11 BR											

Grundriss OG

