

Exposé

Einfamilienhaus in Unterlüß

Exklusives Einfamilienhaus in zentraler Lage in Unterlüß zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-322680

Einfamilienhaus

Verkauf: **290.000 €**

Mobil: 0173 3283713

Heidkamp 26
29345 Unterlüß
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.020,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	196,70 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	364,22 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein großes Haus in schöner Wohnlage sucht eine große Familie. Dieses

Haus mit ca. 190 m² Wohnfläche über 7 Zimmer und zwei Bäder verteilt bietet viele Nutzungsmöglichkeiten. Hier können Sie Arbeit und Wohnen unter ein Dach bringen oder Sie wohnen halt nur großzügig. Im Keller ist die Ölheizung untergebracht und es stehen ausreichend Lagerflächen zur Verfügung. Das Haus wurde ursprünglich 1939 errichtet, 1969 erweitert und 1989 mit einer neuen Klinkerfassade ausgestattet und in 2020 vollständig kernsaniert.

Hinter der Garage sind zusätzliche Lagermöglichkeiten vorhanden. Der

Garten hat viel Platz für Kinder oder Ihr Hobby vorhalten.

Ausstattung

Wie profitabel ist das Angebot? Bei aktuellen Marktpreisen liegen die Kosten für Sanierung zwischen 600 und 1600 Euro pro m². Und der Verkaufspreis dieses Haus liegt 1.474 €/m².

Vorteile:

- Voll unterkellert.
- Neuer Ölheizkessel von Buderus 2020 Baujahr.
- Umzäunung des Grundstücks zum Nachbarn Seite, Thuja.
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss (Bodenbelag: Fliesen).
- Der Bodenbelag im Obergeschoss besteht aus Vinyl.
- Holztüren in der gleichen Farbe wie die Fenster (Mahagoni) Es wurde mit einem speziellen Dekoröl behandelt, wodurch die Struktur des Holzes sichtbar wird.
- Jedes Schlafzimmer verfügt über eine dekorative Wand aus Holz, die dem Raum mehr Charme verleiht.
- 2 Designer-Badezimmer aus hochwertigen Materialien. Obere Badezimmer mit Dusche, und untere mit Badewanne.
- Seit 2020 komplett erneuerte Abwasserrohre, Wasser- und Heizungsrohre (Kupfer).
- An den Wänden wurde der alte Putz entfernt und ein neuer im dekorativen Stil einer Weltkarte aufgetragen.
- Das Dachgeschoss, Boden und Dachschräge sind vollständig mit einer 160mm-Dämmung und einer OSB-Schicht darüber gedämmt.
- Fußbodenheizung (nur EG) und Heizkörper (EG,OG).

Nachteile:

- Sollten die Fenster im Haus ausgetauscht werden, dann werden die Heizkosten enorm gesenkt. Wir haben ein fertiges Angebot für den Fensteraustausch für 20.000 Euro und ein weiteres für 25.000 Euro. Wir könnten Ihnen den Kontakt vermitteln.

Das Haus ist derzeit vermietet.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Wenn Sie mit dem Preis des Hauses nicht zufrieden sind.

Vor dem Verkauf wird eine genaue Vermessung der Wohnfläche und Nutzfläche durchgeführt. Wohnfläche Kaufpreis 1.474 €/m².

Lage

Unterlüß liegt in der Lüneburger Heide, am Westrand des Naturparks Südheide und gehört als Ortsteil zum Landkreis Celle. Zur Freizeitgestaltung finden Sie den Turn- und Sportverein Unterlüß, ein DLRG Schul und Vereinsbad, eine Kegler Vereinigung Unterlüß. Unterlüß verfügt über einen Bahnhof und liegt an der Bundesbahn, Bahnstrecke Hannover, Hamburg. Diese wird zusätzlich von der Metronom-Eisenbahngesellschaft bedient. Züge nach Hannover/Göttingen und Uelzen/Hamburg verkehren im Stundentakt. Im Straßenverkehr liegt Unterlüß 8 km von der Bundesstraße 191 entfernt. Mit dem Auto sind Sie in einer guten halben Stunde in Celle oder Uelzen. Größter Arbeitgeber ist die Firma Rheinmetall. Für Familien gibt es in Unterlüß: Kindergarten, Kinderkrippe, Grund und Hauptschule. Zur privaten Weiterbildung finden Sie eine Außenstelle der Volkshochschule. Für den täglichen Bedarf finden Sie am Ort: ein Netto Marken-Discounter, mehrere Bäckereien, Sparkasse, Volksbank, Apotheken und Ärzte.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	190,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

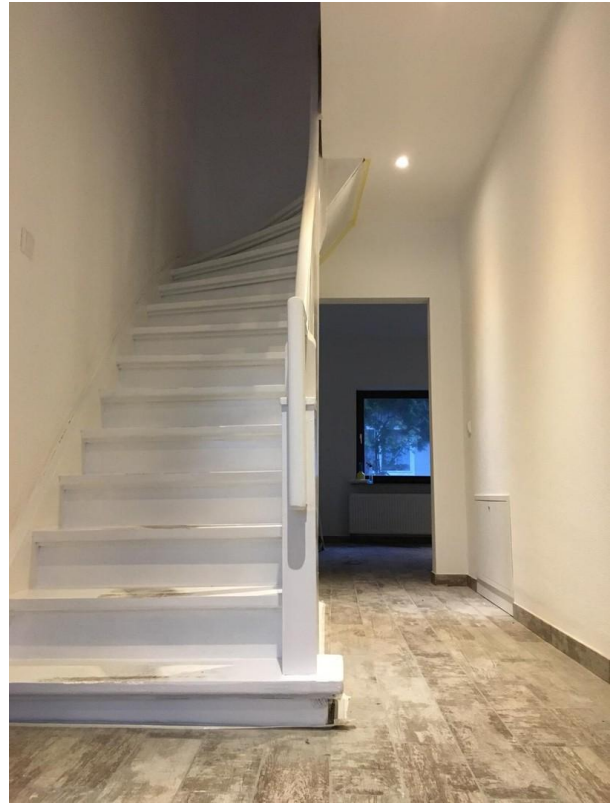


Bad EG

Exposé - Galerie



Bad OG



Treppe



OG WZ

Exposé - Galerie

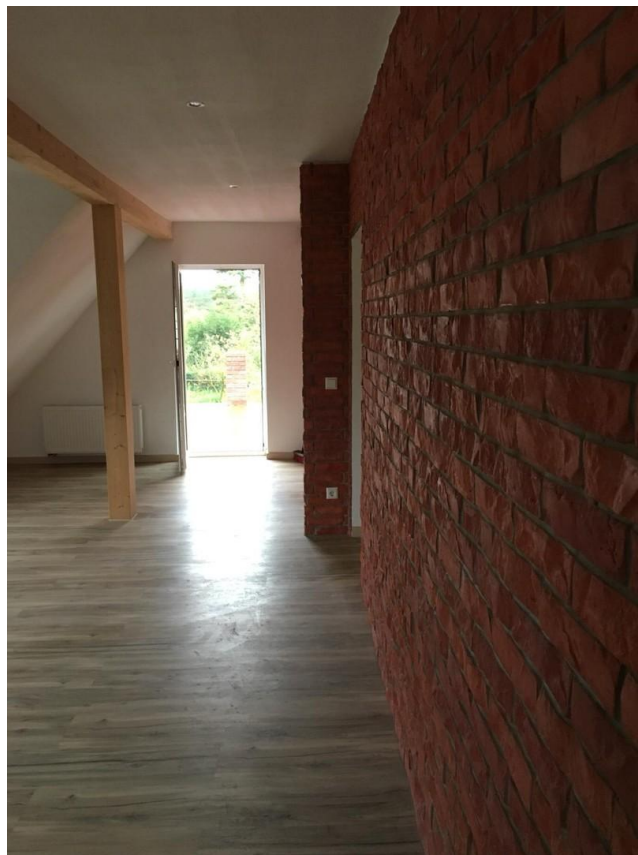


Flur OG



Küche

Exposé - Galerie



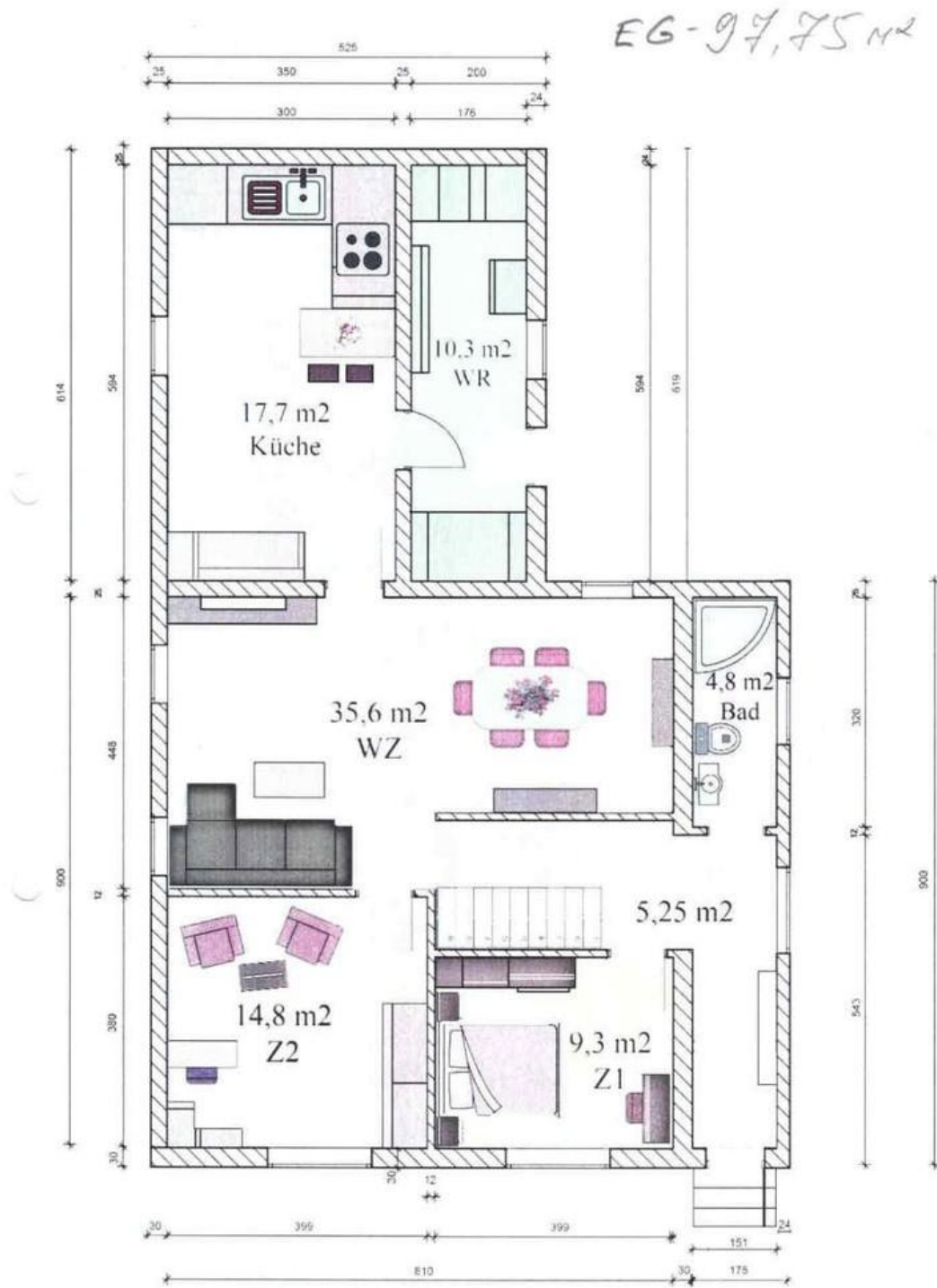
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

$39,1:2 = 17,05$

$81,9 \text{ m}^2$
 $+ 17,05 \text{ m}^2$

 $OG - 98,95 \text{ m}^2$
 $+ 97,75 \text{ m}^2$

 $196,7$

