

# Exposé

## Einfamilienhaus in Drochtersen Energieeffizientes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-322941**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **395.000 €**

21706 Drochtersen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1940	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Haus bietet Ihnen nicht nur eine zentrale Lage, sondern auch zahlreiche moderne Annehmlichkeiten.

Das Gebäude ist mit einer effizienten Photovoltaikanlage sowie Solar Warmwasser ausgestattet, was Ihnen umweltfreundliches Wohnen und niedrige Energiekosten ermöglicht. Dank der hochwertigen Kerndämmung genießen Sie ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Ein Kamin im Wohn- und Esszimmer sorgt für wohlige Wärme und Gemütlichkeit.

Das Erdgeschoss erreichen Sie durch einen gemütlichen Eingangsbereich. Dort finden Sie ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche mit Einbauküche, zwei Abstellräume sowie ein Büro. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet – perfekt für entspannende Stunden.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, die vielfältig genutzt werden können. Eines der Zimmer kann problemlos wieder als Küche eingerichtet werden, während das zweite Badezimmer ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner bietet.

Im Teilkeller finden Sie ebenfalls praktische Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Zusätzlich verfügt das Anwesen über ein Doppelcarport mit integriertem Schuppen sowie ein Gartenhaus mit Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## Ausstattung

Das Obergeschoss wurde mit Dachstuhl Ende der 90ziger komplett saniert und das Erdgeschoss 2004/2005.

Neue Veluxfenster sind dieses Jahr reingekommen.

In einem Schlafzimmer ist Vinylboden im Frühjahr verlegt worden.

2012 sind 2 Fenster in 3fach Verglasung eingebaut worden.

Der Kamin ist von 2023 und entspricht den neuen Vorschriften.

Die Treppe ins Obergeschoss ist 2019 erneuert worden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Drochtersen, nur etwa 5 km vom malerischen Krautsander Elbstrand entfernt!

Es liegt direkt in der Gemeinde. Alles ist mit dem Rad oder zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Für Kinder optimal, können die Hobbies eigenständig erreichen.

### **Infrastruktur:**

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