

Exposé

Einfamilienhaus in Hoya

Architektenhaus mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-324906

Einfamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Marcus

27318 Hoya
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	847,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	190,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ob als Rückzugsort mit Wintergarten für die gemütliche Zweisamkeit oder als Lebensmittelpunkt für die gesamte Familie mit ausreichend Platz durch eine Doppelgarage und zusätzlichem Stauraum auf dem Satteldach, diese einzigartige Immobilie hält für jeden ein ganz besonderes Highlight parat. Mit großem Garten und angrenzenden Bürgerpark kann die Ruhe in vollen Zügen genossen werden und trotzdem ist sie

keineswegs abgelegen, da alle wichtigen Versorgungspunkte (von Supermärkten, Schulen und Kindergärten bis Ärzten und Banken) nur einen kurzen Spaziergang über die schöne Weser entfernt sind.

Das Architektenhaus präsentiert sich durch die besondere Zimmeraufteilung wunderbar modern und zeitlos. Das großzügige Wohn-/Esszimmer bietet mit 40 qm viele Gestaltungsmöglichkeiten zum Wohnen und Leben.

Von hier geht es in den Wintergarten, wo der Blick direkt auf die schöne Süd-/Westterrasse mit Sonnenmarkisen und den tollen, nicht einsehbaren Garten fällt. Direkt neben dem Wohn-/Essbereich befindet sich die Küche.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein vollausgestattetes Badezimmer, 2 Arbeitszimmer und ein Gäste-WC. Eine eingebaute Garderobe und die offengehaltenen Treppen sorgen für ein angenehmes Platzgefühl.

Der Keller erstreckt sich über 100qm und bietet mit seinen 5 Räumen genügend Platz für ein eigenes Fitness, Vorräte und Stauraum. Hier befindet sich auch die Gasheizung des Hauses und eine eingebaute Waschküche ergänzt den Stellplatz für Waschmaschine und Trockner.

Ein separater, mit Glas überdachter Aufgang außen dient als Abkürzung zur Auffahrt und Garage, um auch bei norddeutschem Schlechtwetter Ihre Einkäufe trocken ins Haus bringen zu können.

Das Obergeschoss bietet tollen Wohnkomfort durch ein vollausgestattetes Bad mit Badewanne und Dusche, 2 großzügige Schlafzimmer und einen Abstellraum. Die Dachschrägen sind vertäfelt.

Ihre PKWs sowie Fahrräder oder Motorräder sind in der Doppelgarage gut untergebracht. Hier ist auch Platz für Gartengeräte etc. Das ausgebaute Satteldach (ebenso über die Garage des Nachbarn, was im Grundbuch eingetragen ist) bietet zusätzlichen Platz für ein Atelier oder als Stauraum.

Ausstattung

Als Bungalow im Jahr 1976 errichtet, wurde es 4 Jahre als Firmensitz genutzt und dann von den heutigen Eigentümer 1980 gekauft. Im Laufe der Jahre wurde es mehr und mehr zum voll- und hochwertigen Wohnhaus ausgebaut. Darunter fällt der Anbau des Wintergartens mit umlaufender Beleuchtung, Klimatisierung und Fußbodenheizung in 1994 und der Bau des Satteldachs (ebenso mit umlaufender Beleuchtung) in 1996.

In 1993 wurde zudem eine Erdgasheizung der Marke Viessmann mit einer Nennleistung von 24 kW verbaut und die wasserdichte Einfassung des Kellermauerwerks von damals

sorgt dafür, dass dieses Haus eines der wenigen in der Nachbarschaft ist, dass keine anhaltenden Regenfälle fürchtet. Das Hauptdach erhielt seine heutige Dämmung 1990

und die Wärmedämmung des Wintergartens nach KfW-Standard erfolgte in 2016.

Die neuen Bäder (inkl. Fußbodenheizung im großen Bad) im EG kamen in 2007/8, eine Alarmanlage wurde 2014 installiert. Alle Fenster sind doppelt verglast.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Hoya zählt derzeit knapp 4.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur mit

unterschiedlichen Schulformen (bspw. einer rund erneuerte Grundschule, einer Oberschule und einem Gymnasium), 8 Kindertagesstätten, Ärzten, Apotheken, Volksbank und vielfältigen Freizeit- und Kultureinrichtungen. Unter anderem bietet Hoya ein Schwimmbad und ein Kino.

Für Pendler und für Ausflüge sind über die Bundesstrasse 215 die Städte Nienburg und Verden schnell zu erreichen; über die A 27 Bremen und

Hannover.

Hoya ist eingebettet in die typisch norddeutsche Natur, die zu Unternehmungen wie Spaziergängen mit dem Hund und Fahrradtouren einlädt.

Im Gegensatz zu vergleichbaren Landstädten in der Umgebung, wie z.B. Eystrup, bietet Hoya eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten (vom Discounter bis zum Supermarkt), eine Polizeiwache und das Rathaus in unmittelbarer Nähe, einem Baumarkt, der Post und mehreren Tankstellen.

Für die Größe der Stadt hat sie eine beachtliche wirtschaftliche Stärke, u.a. mit:

Möbel-, Papier- und Fahrradfabrik, 1 von 2 deutschlandweiten THW-Ausbildungsstützpunkten. Das Haus selber befindet sich auf der rechten Weserseite in einem gewachsenen Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an einer verkehrsarmen Sackgasse mit reinem Anliegerverkehr. Diese Sackgasse führt direkt zum

Bürgerpark.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Garage r., Wintergarten l.



Teil des großen Gartens

Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer, OG

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer, OG



Treppe zum OG



Eingangsbereich, EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC, EG

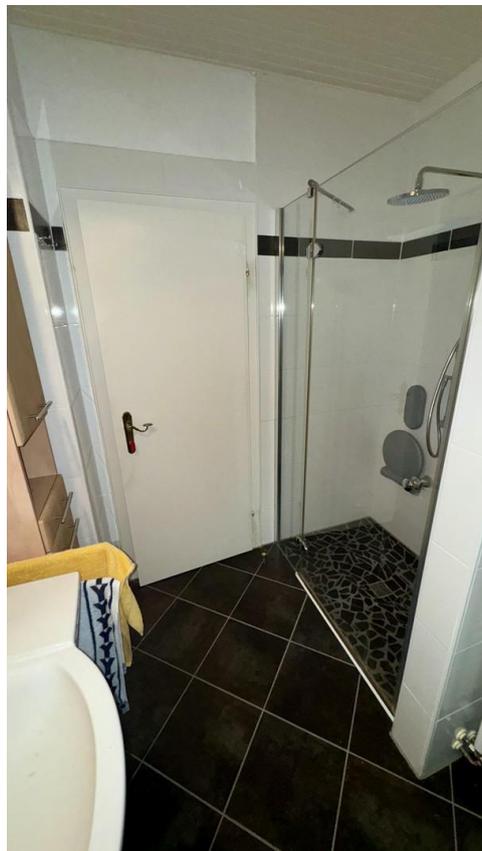


Wohnzimmer, OG

Exposé - Galerie



Anbau Wohnzimmer, OG



Vollbad, EG

Exposé - Galerie



Zimmer 1, EG



Flur im Keller, UG

Exposé - Galerie



Waschküche, UG



Heizungsraum, UG

Exposé - Galerie



Zimmer 1, UG