

Exposé

Einfamilienhaus in Veltheim Ohe

Elmrandlage! Lichter Bungalow - Dachausbau, Galerie, 3 Terrassen - naturnah und verkehrsgünstig



Objekt-Nr. OM-328687

Einfamilienhaus

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Hollstein

38173 Veltheim Ohe
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	920,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	159,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	27,50 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieser schöne Bungalow mit Charakter liegt am begehrten Elmrand – naturnah und trotzdem verkehrsgünstig. Er wurde 2020 im alten Ortskern von Veltheim errichtet und überzeugt durch

- die individuelle Planung
- die hochwertige Ausstattung
- die niedrigen Energiekosten (88 € Gas, 54 € Strom mtl.)
- ökologisch unbedenkliche Qualitätsbaustoffe
- den großzügigen und zum Dach eröffneten Erker
- den offenen sonnenlichtverwöhnten Wohnbereich mit Terrassenzugang
- drei Terrassen, jahres- und tageszeitlich flexibel nutzbar
- die platz spendende Galerie mit herrlichem Blick in den unteren Wohnbereich
- die Cabrio-Panoramafenster mit Waldblick, ausklappbar zu kleinen Balkonen
- die ruhige und naturnahe Lage
- den außerordentlichen Erholungswert

Die Immobilie befindet sich auf einem ausgedehnten Hanggrundstück mit einer Größe von ca. 920 qm. Die Auffahrt und der Garten können noch nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden. Eine mögliche Planung liegt bereits vor. Gerne präsentieren wir sie Ihnen. Oder Sie belassen einfach den pflegeleichten Rasengarten und genießen den fabelhaften Blick in die umgebende Natur.

Das Haus betretend eröffnet sich der herrlich lichtdurchflutete offene Wohn-Essbereich. Die Wohnfläche von ca. 159 qm erstreckt sich über 4,5 Zimmer auf zwei Ebenen und bietet viel Raum zum Wohnen und Leben. Eingebettet in den großzügigen Erker mit zum Dach eröffneter Holzdecke bilden bodentiefe Panoramafenster das Herzstück des Hauses. Der dort platzierte Essbereich erhält durch die außergewöhnliche Architektur seinen besonderen Charme. Die angrenzenden teilüberdachten Terrassen mit Süd-Ost und Süd-West Ausrichtung laden zum Grillen und Verweilen ein. Das Bedürfnis nach Sonne-, Schatten-, Wind- und Regenschutz lässt sich zu jeder Jahres- und Tageszeit flexibel nutzen. Eine weitere Terrasse ist am Gartenhäuschen hinter dem Haus gelegen.

Die Kochinsel trennt den Wohnbereich von der Küche, die über eine exquisite Ausstattung verfügt. Raffiniert erstreckt sich hier eine teil verklincerte Giebel-Innenwand über 2 Ebenen. Industrie- und Landhausstil werden geschickt miteinander verbunden, Moderne und Behaglichkeit treffen sich harmonisch.

Alle notwendigen Wohn- und Nutzräume befinden sich im Erdgeschoss und sind durch teilweise verbreiterte Türen bequem vom Wohnbereich zu erreichen. Das Haus ermöglicht so das Wohnen auf einer Ebene.

Über die aus dem Wohnraum hoch führende Treppe gelangen Sie auf die platz spendende Galerie, die Ihnen einen reizvollen Blick in die Umgebung und den unteren Wohnbereich schenkt. Die eröffnete Erkerdecke bietet ein erweitertes Raumgefühl. Von hier sind alle weiteren Zimmer im Dachgeschoss zu erreichen - der Heizungsraum, das Gästezimmer und ein geräumiges Zimmer, das vielseitig nutzbar ist. Als besondere Attraktion finden Sie dort zwei Cabrio-Panoramafenster, die sich ausgeklappt zu kleinen Balkonen wandeln. Sie ermöglichen einen bezaubernden Blick in Wald und Natur und erhöhen den wunderbaren Erholungswert dieses liebenswerten Hauses noch.

Ausstattung

- hochwertig, gehoben

- massive Bauweise, individuell geplant
- Bungalow mit 35-Grad-Dachausbau
- engobierte Jacobi Tondachziegel gegen Moosbildung
- hoher Dachüberstand als Wetter-Fassadenschutz
- Glasvordach aus Sicherheitsglas mit Edelstahlhalterung als Wetterschutz
- 3 Terrassen mit geölten Holzbelägen
- Steinwolle-Außendämmung für atmungsaktive Dämmeigenschaften u. optimierten Brandschutz
- wasserabweisender Weber-Silikonharz-Außenputz gegen Moosbildung
- Naturstein-Granit-Außenfensterbänke
- Weber-Kalk-Innenputz und Bio-Silikat-Farben für Feuchtigkeitsregulation u. gesundes Raumklima
- Tageslichtoptimierung im Wohnraum durch 6 zusätzlich verbaute Dachfenster, 3 Trapez-Fenster (Sonderanfertigungen)
- 2 Cabrio-Panoramafenster mit Waldblick, ausklappbar zu kleinen Balkonen
- Schüko-Fenster mit Dreifachverglasung
- Außenrollläden und lichtdurchlässige Velux-Wärmeschutzaußenjalousien
- Buderus-Hybrid-Brennwertheizung Logamax plus GBH 192 iT, Pufferspeicher PNR400 20-C
- Energieträger Gas u. Solarthermie f. Warmwasser u. Heizungsunterstützung
- Nachrüsten von Wärmepumpe und Kamin möglich
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung im Erdgeschoss
- Bosch-Smarthome zur Heizungs-, Raumluft-, Rauchmeldungs-Überwachung
- offene Galerie im Dachgeschoss
- Stahlwangen-Innentreppe mit Eiche-Vollholzstufen u. Edelstahl-Handlauf/Geländerstäben
- Vollbad mit Dusche und Badewanne im Erdgeschoss
- Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss (vorbereitet)
- WC und Kalt-/Warmwasser-Waschtischanschluss im Dachgeschoss (vorbereitet)
- Fußböden aus Feinsteinzeugfliesen in Eiche-Optik, geöltes Esche-Parkett (Öko-Qualität)
- teilverklinkerte Innen-Giebelwand über 2 Ebenen
- Marken-Einbauküche m. austauschbaren Fronten, Bosch-Neff-Elektrogeräten, Kochinsel
- Lan-Anschlüsse in allen Räumen, Glasfaseranschluss in Planung
- Wallbox-Anschluss für die baugenehmigte Garage
- Hausdrainage
- u.v.m.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Immobilienwert wurde aktuell durch ein professionell erstelltes Verkehrswertgutachten ermittelt.

Das Haus passt gut für 2-3 Personen, die

- es durch die Gestaltung der Außenanlagen allmählich zu ihrem „Schätzchen“ wandeln,
- ruhig und idyllisch, aber nicht stadtfern leben möchten.

Bei Fragen und Wünschen nach weiteren Unterlagen zur visualisierten Planung der Außenanlagen etc. übersenden Sie uns gern Ihre Handynummer und wir rufen zurück.

Zum Erhalt einer Finanzierungsbestätigung vermitteln wir Sie auf Wunsch zur unverbindlichen Beratung an unsere Hausbank, die diese Immobilie schon kennt und auch mit finanzierte. Zudem haben wir Kenntnis in der eigenständigen privaten Veräußerung von Immobilien und Kontakt zu einem Notariat, das rückblickend die Abwicklung stets neutral und fair für beide Seiten durchführte.

Wir freuen uns auf Sie!

Lage

Veltheim ist ein idyllisches Dorf am landschaftlich reizvollen Elm. Wald- und Wanderwege, Mountain-Bike-Trails liegen direkt vor der Tür. Das Reitlingstal, die Rittergüter Veltheim und Lucklum sind nah gelegene Ausflugsziele.

Der Ort lädt zum Abschalten ein. Er wirkt erholsam nach einem turbulenten Arbeitstag in der Stadt, ist aber trotzdem nicht "aus der Welt". Spielplätze, Kindergarten mit Krippenplätzen, Restaurant und Friseur sind im Dorf vorhanden, die umliegenden Städte schnell erreichbar.

Apotheken, Supermärkte, Arztpraxen und Schulen befinden sich in den nahegelegenen Orten Cremlingen und Sickte, Grundschulen in Dettum und Destedt. Die Bushaltestelle zur Grundschule Dettum liegt 50 m vor dem Haus. Schulkindbetreuung bis 15 h ist in der Grundschule Destedt möglich. Eine weiterführende Schule mit Real- und Gymnasialzweig befindet sich in Sickte.

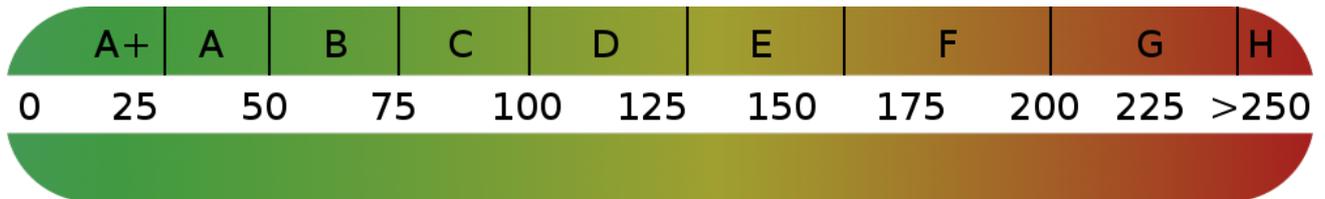
Braunschweig und Wolfsburg sind über die A39 mit dem PKW in 20 Minuten zu erreichen. Nur wenige Fußminuten entfernt startet die Buslinie 430 von Mo bis Fr stündlich zum BS Hauptbahnhof. Eine weitere Busverbindung besteht von Schulenrode, so dass eine halbstündige Anbindung nach Braunschweig besteht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,29 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Blick von der Galerie



offene Küche mit Kochinsel

Exposé - Galerie



offene Küche mit Kochinsel



Arbeits- und Gästezimmer im EG

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer im EG



Bad mit Wanne und Dusche im EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche im EG



Galerie im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Galerie im Dachgeschoss



Schlafzimmer u.Hobbyraum im DG

Exposé - Galerie



Cabriofenster Schlafzimmer DG



Blick aus Schlafzimmer im DG



Abendstimmung

Exposé - Galerie



Abendstimmung



Hauptansicht süd

Exposé - Galerie



Ansicht mit Süd-Ostterrasse



Hauptansicht süd

Exposé - Galerie



Ansicht mit Süd-Westterrasse



Garten hinter dem Haus

Exposé - Galerie



Gartenhaus mit Terrasse



Visualisierung Auffahrt Bsp. 1

Exposé - Galerie



Visualisierung Auffahrt Bsp. 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss