

Exposé

Einfamilienhaus in Twistringen / Heiligenloh

Energieeffizientes Einfamilienhaus (Energieklasse A+) aus Holz mit zwei Baugrundstücken



Objekt-Nr. OM-329154

Einfamilienhaus

Verkauf: **430.000 €**

27239 Twistringen / Heiligenloh
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.422,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	133,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	63,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus in hochwertiger Holzbauweise überzeugt nicht nur durch sein durchdachtes Raumkonzept, sondern auch durch seine herausragende Energieeffizienz. Mit der Energieklasse A+ bietet das Haus ein nachhaltiges und sparsames Wohnen, das sowohl die Umwelt als auch den Geldbeutel schont. Das Angebot umfasst zwei erschlossene Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.422 m². Das Wohnhaus befindet sich auf einem Grundstück von 722 m², während das zweite, angrenzende Grundstück mit 700 m² im Gesamtkaufpreis enthalten ist. Entscheiden Sie sich für den Erwerb des Hauses mit dem dazugehörigen Grundstück (722 m²), reduziert sich der Kaufpreis um 55.000 €.

Wohnfläche und Aufteilung:

Das Haus bietet eine Wohnfläche von 133 m² und eine zusätzliche Nutzfläche von 63 m², ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss zeichnet sich durch eine praktische und familienfreundliche Gestaltung aus. Vom zentralen Flur gelangen Sie in ein Gästezimmer, das sich alternativ als Büro eignet. Ein modernes Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche sowie ein Hauswirtschaftsraum sorgen für Funktionalität. Der offene Wohnbereich mit Essplatz und moderner Einbauküche bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus führt ein direkter Zugang auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss bietet vier helle Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Spitzboden:

Der Spitzboden steht als praktische Abstellfläche zur Verfügung und ergänzt die großzügige Nutzfläche.

Besonderheiten:

- Energieeffizienzklasse A+ für nachhaltiges Wohnen
- Zwei erschlossene Baugrundstücke mit vielseitigen Möglichkeiten
- Reduzierter Kaufpreis beim Erwerb ohne das zweite Grundstück
- Moderne und umweltfreundliche Holzbauweise
- Familienfreundliche Raumaufteilung mit großzügigem Garten
- Helle Räume und hochwertige Ausstattung

Dieses energieeffiziente Holzhaus kombiniert modernsten Wohnkomfort mit einem nachhaltigen Lebensstil. Es ist ideal für Menschen, die Wert auf Umweltbewusstsein und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit!

Ausstattung

Dieses Einfamilienhaus überzeugt nicht nur durch seine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch seine moderne und nachhaltige Ausstattung:

- Photovoltaikanlage mit Stromspeicher und Wallbox:

Die Photovoltaikanlage versorgt das Haus von Mai bis etwa Oktober nahezu vollständig mit eigenem Strom, während der Stromspeicher für maximale Energieeffizienz sorgt. Eine Wallbox ermöglicht zudem bequemes Laden eines Elektrofahrzeugs.

- Luft-Wärmepumpe:** Die Wärmeversorgung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen durch eine regelmäßig gewartete Luft-Wärmepumpe, die eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Alternative zu herkömmlichen Heizsystemen bietet.

- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung:** Diese sorgt für eine kontinuierlich gute Belüftung und ein angenehmes Raumklima, indem Wärme aus der Abluft zurückgewonnen wird.

- Energieeffizienz:** Mit einem Endenergiebedarf von nur 20 kWh/(m²•a) erreicht das Haus die Energieklasse A+ und steht somit für höchste Effizienz und Nachhaltigkeit.

Dieses Energiekonzept kombiniert modernste Technik mit hohem Wohnkomfort und macht das Haus nicht nur zukunftssicher, sondern auch umweltfreundlich und wirtschaftlich attraktiv.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen und familienfreundlichen Umgebung in Heiligenloh. ein Lebensmittelmarkt, Grundschule und Kindergarten sind vor Ort. Das neue Zentralkrankenhaus entsteht in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine optimale medizinische Versorgung. Im nur 8 km entfernten Twistringen besteht zudem ein Bahnanschluss mit Verbindungen nach Bremen und Osnabrück.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Ansicht vorn

Exposé - Galerie



Ansicht in den Garten



Ansicht Terrasse

Exposé - Galerie



Garten

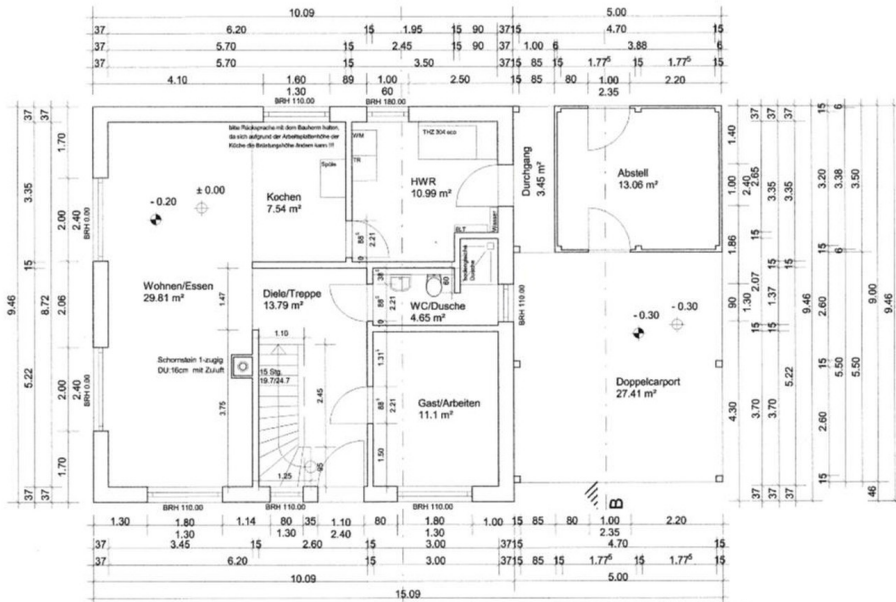


Garten

Exposé - Galerie



Garten

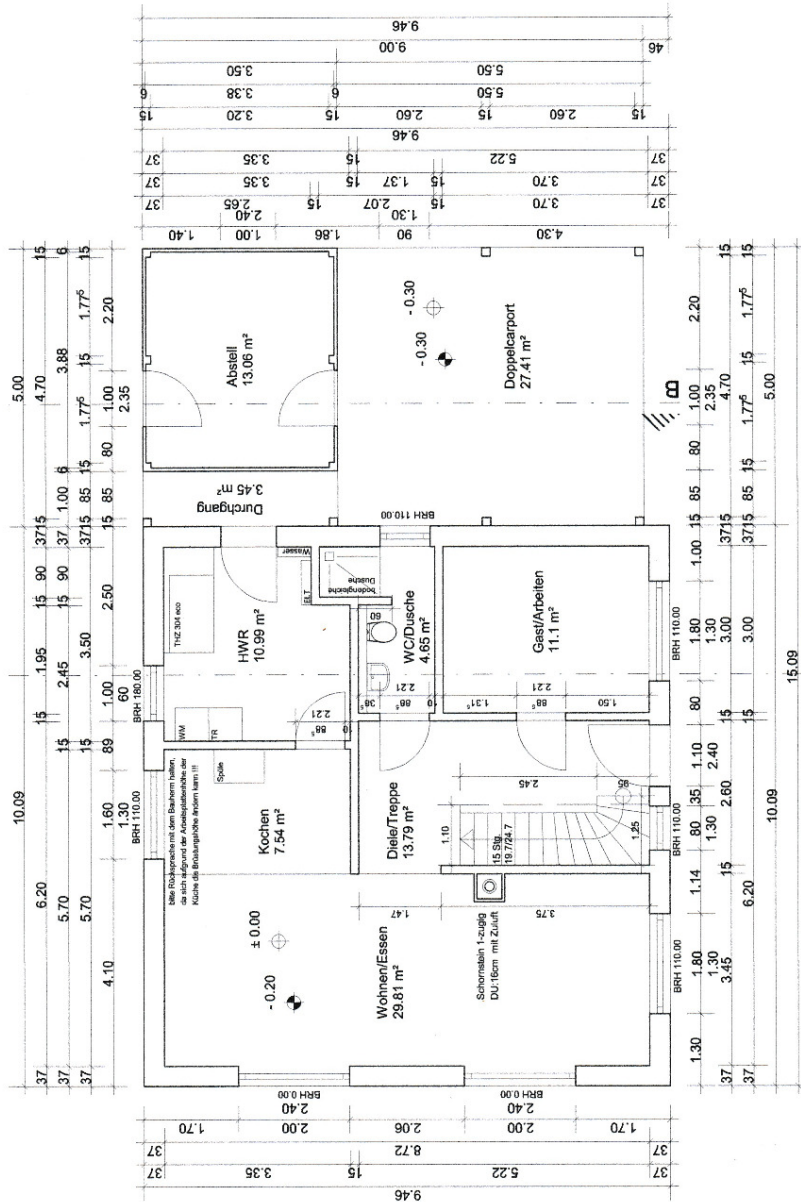


Alle Flächen sind Bruttoflächen !
 Alle Öffnungsmaße sind Rohbaumaße !
 Alle Maße sind am Bau zu prüfen !
 Sichtholzbalkendecke im kompletten EG !

Erdgeschoss



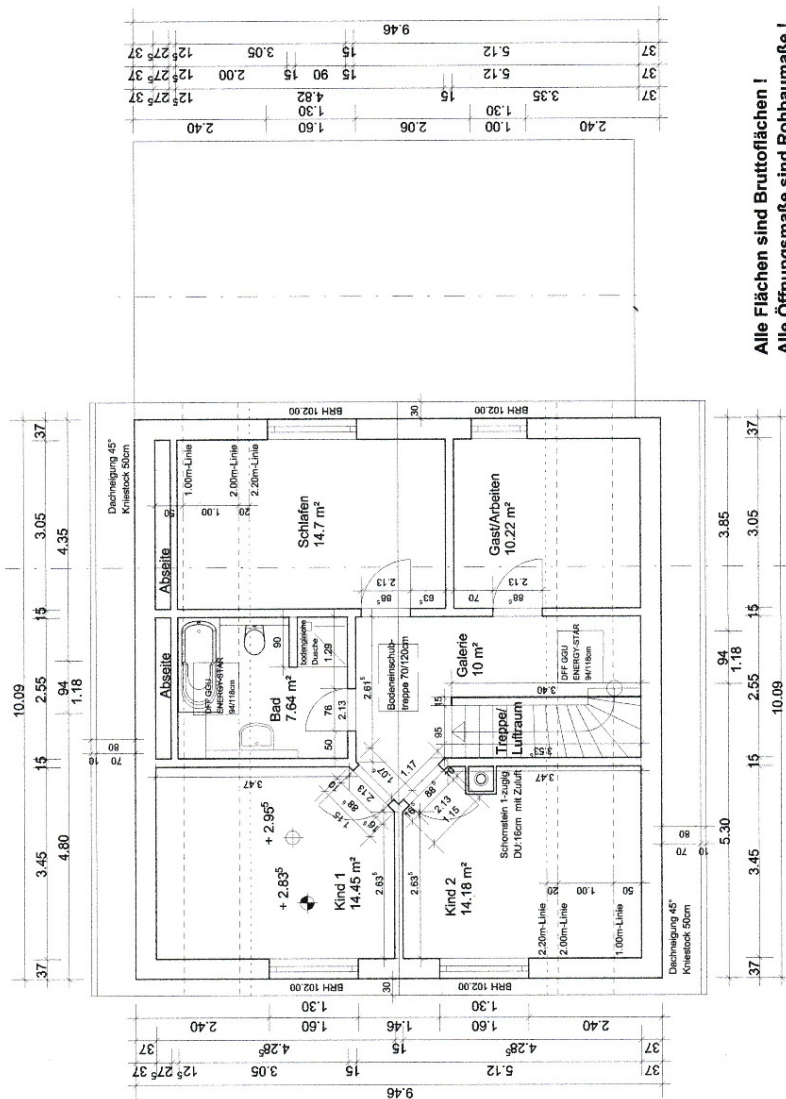
Exposé - Grundrisse



Alle Flächen sind Bruttoflächen !
Alle Öffnungsmaße sind Rohbaumaße !
Alle Maße sind am Bau zu prüfen !
Sichtholzbalkendecke im kompletten EG !

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Alle Flächen sind Bruttoflächen !
 Alle Öffnungsmaße sind Rohbaum Maße !
 Alle Maße sind am Bau zu prüfen !
 Die Vermessungen der Dachüberstände sind Ca.-Maße, da diese sich aus den Dachpfannenlängen ergeben !

Dachgeschoss

