

Exposé

Solides Ein- bis Zweifamilienhaus sucht Handwerkerfamilie



Adresse: Habichtsberg 6, 27367 Ahausen (Ortsteil Eversen)

Wohnfläche	Ca. 200 m ²
Nutzfläche	Ca. 157 m ²
Zimmer	8
Grundstücksgröße	1.260 m ²
Baujahr	1964

Kaufpreis: 259.000€ (provisionsfrei, von privat)

KONTAKT: WIEBKE OTHERSEN, TELEFON: 0151 / 56 32 02 03, E-MAIL: WIEBKEOTHERSEN@YAHOO.DE

DETAILS FÜR DIE DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.

Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

Eversen ist ein Ortsteil der Gemeinde Ahausen, die im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen liegt.

1. Geografische Lage:
 - Eversen befindet sich am Rande der Lüneburger Heide, einer weitläufigen und überwiegend flachen Landschaft im Norden Deutschlands. Die Region ist bekannt für ihre Heidelandschaften, Wälder und landwirtschaftlich genutzten Flächen. In Eversen selbst gibt es den Wolfgrund, das größte zusammenhängende Heidegebiet, neben der Lüneburger Heide.
2. Umgebung:
 - Im Süden und Westen grenzt Eversen an die ausgedehnten Waldgebiete und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese ländliche Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Naturerlebnisse und Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren.
3. Verkehrsanbindung:
 - Eversen ist über die Landesstraße L171 erreichbar, die die Region mit anderen Ortschaften und größeren Verkehrswegen verbindet. Diese Straße ermöglicht es den Bewohnern und Besuchern, bequem in die benachbarten Orte und Städte zu gelangen.
 - Die nächstgelegene größere Stadt ist Rotenburg (Wümme), die etwa 10 Kilometer nordwestlich von Eversen liegt. Rotenburg bietet umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und kulturelle Angebote. Auch die Stadt Verden (Aller) kann man in 20 Minuten mit dem Auto erreichen.
4. Infrastruktur:

- Eversen selbst hat eine begrenzte Infrastruktur, aber die Nähe zu Ahausen und Rotenburg (Wümme) stellt sicher, dass alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen leicht erreichbar sind.

5. Natur und Erholung:

- Die Umgebung von Eversen ist geprägt von einer abwechslungsreichen Natur, die ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Einer der Nordpfade ist direkt von Eversen aus zu erreichen. Bei den Nordpfaden handelt es sich um Wander- und Spazierwege, welche im gesamten Landkreis verteilt sind.

6. Kulturelles und Gemeinschaft:

- Das Leben in Eversen ist durch eine enge Dorfgemeinschaft geprägt. Lokale Feste, Veranstaltungen und Vereine spielen eine wichtige Rolle im sozialen Leben und Tragen zum Gemeinschaftsgefühl bei.

Zusammenfassend ist Eversen ein ruhiger, ländlicher Ortsteil der Gemeinde Ahausen, eingebettet in die reizvolle Landschaft der Heide. Die gute Anbindung an größere Städte und die schöne Umgebung machen Eversen zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber und Menschen, die ein ruhiges, ländliches Leben schätzen.

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 3 km
Schule	Ca. 8 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 3 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 8 km
Bushaltestelle	Ca. 400 m
Autobahn	Ca. 12 km
Bahnhof	Ca. 9 km

Objektbeschreibung

Dieses charmante Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1964 bietet viel Potenzial und befindet sich in einer ruhigen Lage in Eversen. Mit einer großzügigen Grundstücksgröße von 1260 m² ist das Anwesen ein ideales Zuhause für Naturliebhaber und Hobbygärtner. Der weitläufige Garten lädt zum Entspannen und Gärtnern ein, während der Innenhof den perfekten Ort für sommerliche Abende im Freien bietet. Zudem ist ein praktisches Nebengebäude vorhanden, welches eine Doppelgarage und zusätzlichen Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt 157 m², verteilt auf zwei Etagen plus nicht ausgebautem Dachboden. Das Erdgeschoss umfasst 5 Zimmer bestehend aus Bad, Küche, zwei kleinen Räumen und Wohnzimmer. Das Badezimmer im Erdgeschoss befindet sich aktuell im Rohbauzustand und muss noch fertiggestellt werden. Das Dachgeschoss bietet 7 Zimmer, bestehend aus Bad, Küche und 5 weiteren Räumen. Anschlüsse für eine Küche im Erdgeschoss und zwei separate Eingänge sind ebenfalls vorhanden. Daher lässt sich das Haus auch als Zweifamilienhaus nutzen. Das Haus ist unterkellert, was zusätzlichen Platz für Lagerung oder andere Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Der Zustand des Erdgeschosses ist weitestgehend im Rohbau, da die begonnenen Modernisierungsarbeiten aus privaten Gründen nicht abgeschlossen werden konnten. Weitestgehend sind im Erdgeschoss keine Bodenbeläge mehr vorhanden. Die Heizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1970, die noch funktionsfähig ist. Die vorhandenen Holzfenster verleihen dem Haus einen traditionellen Charme.

Teilweise ist noch Material für die Modernisierungsarbeiten vorhanden, welches kostenfrei übernommen werden kann.

Das Dachgeschoss ist derzeit noch bewohnbar, was den Vorteil bietet, dass zukünftige Eigentümer, während der Renovierungsarbeiten im Erdgeschoss, dort wohnen können. Für Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, was zusätzlichen Komfort bietet.

Ein Energieausweis liegt vor, mit einem Endenergiebedarf von 368,3 kWh.

Zusammengefasst bietet dieses Haus viel Potenzial für individuelle Gestaltungswünsche und die Möglichkeit, ein Traumhaus nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Ideal für Handwerker oder Familien, die sich nicht scheuen, selbst Hand anzulegen und ein Haus nach ihren Wünschen zu vollenden.

Flur EG



Treppe ins OG



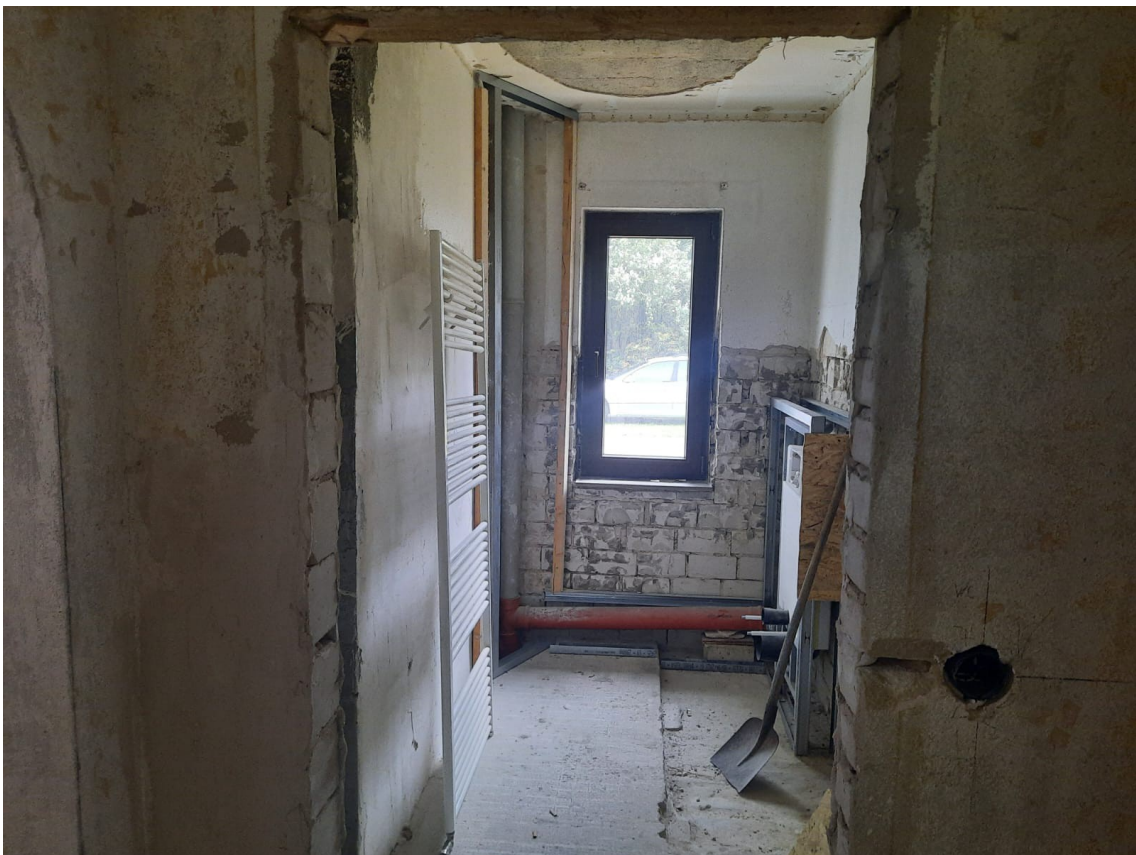
Wohnzimmer OG



Wohnzimmer EG



Bad EG



Bad OG



Küche OG

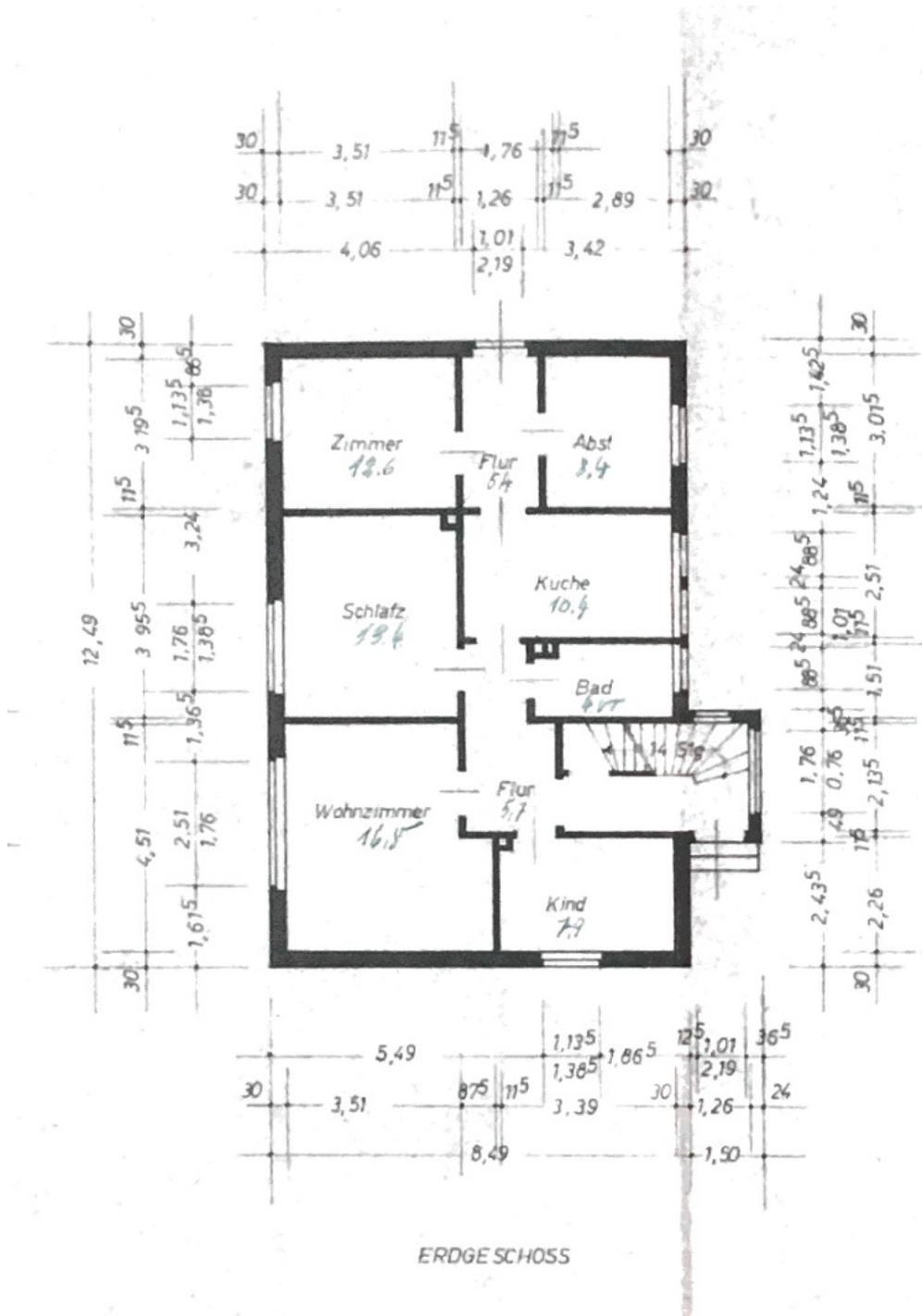


Keller

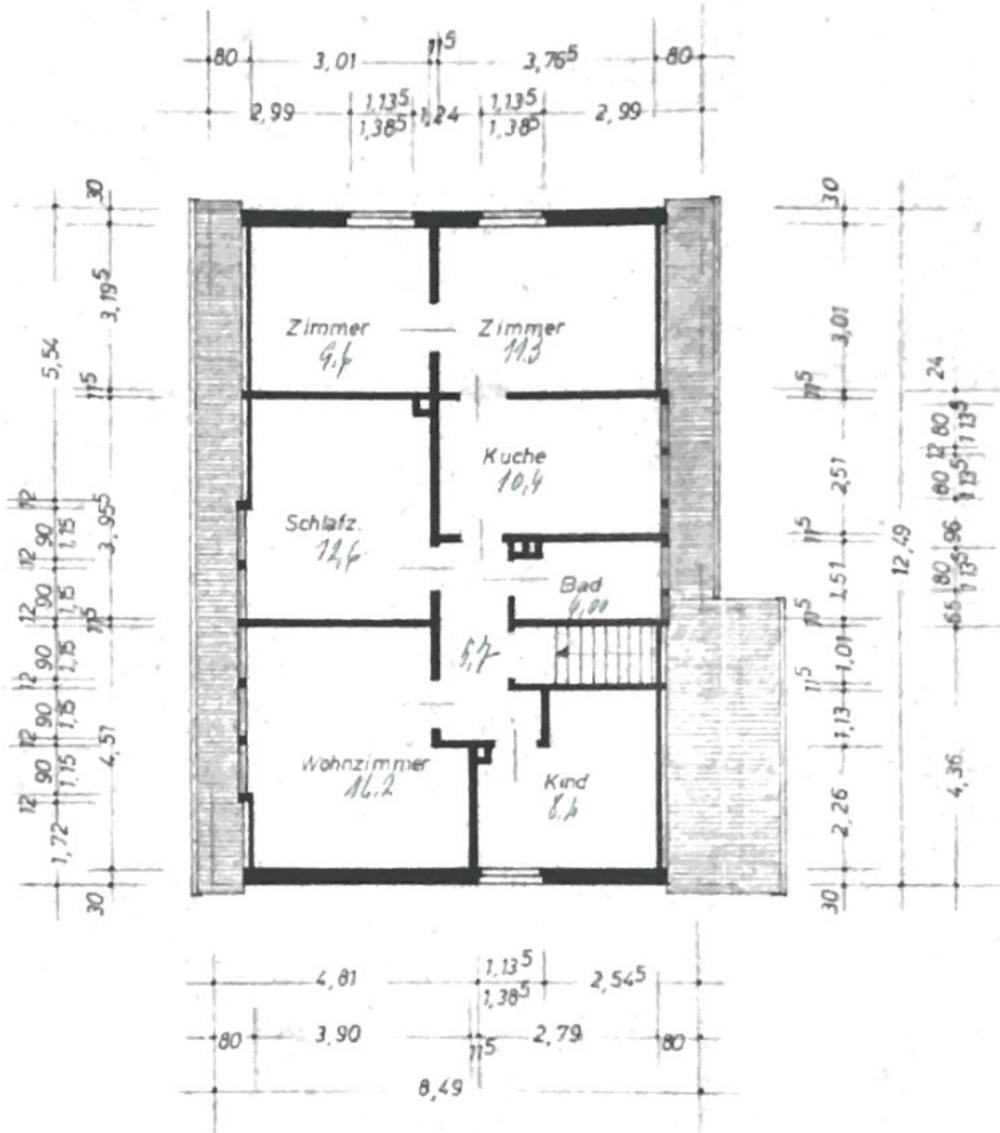


Grundrisse

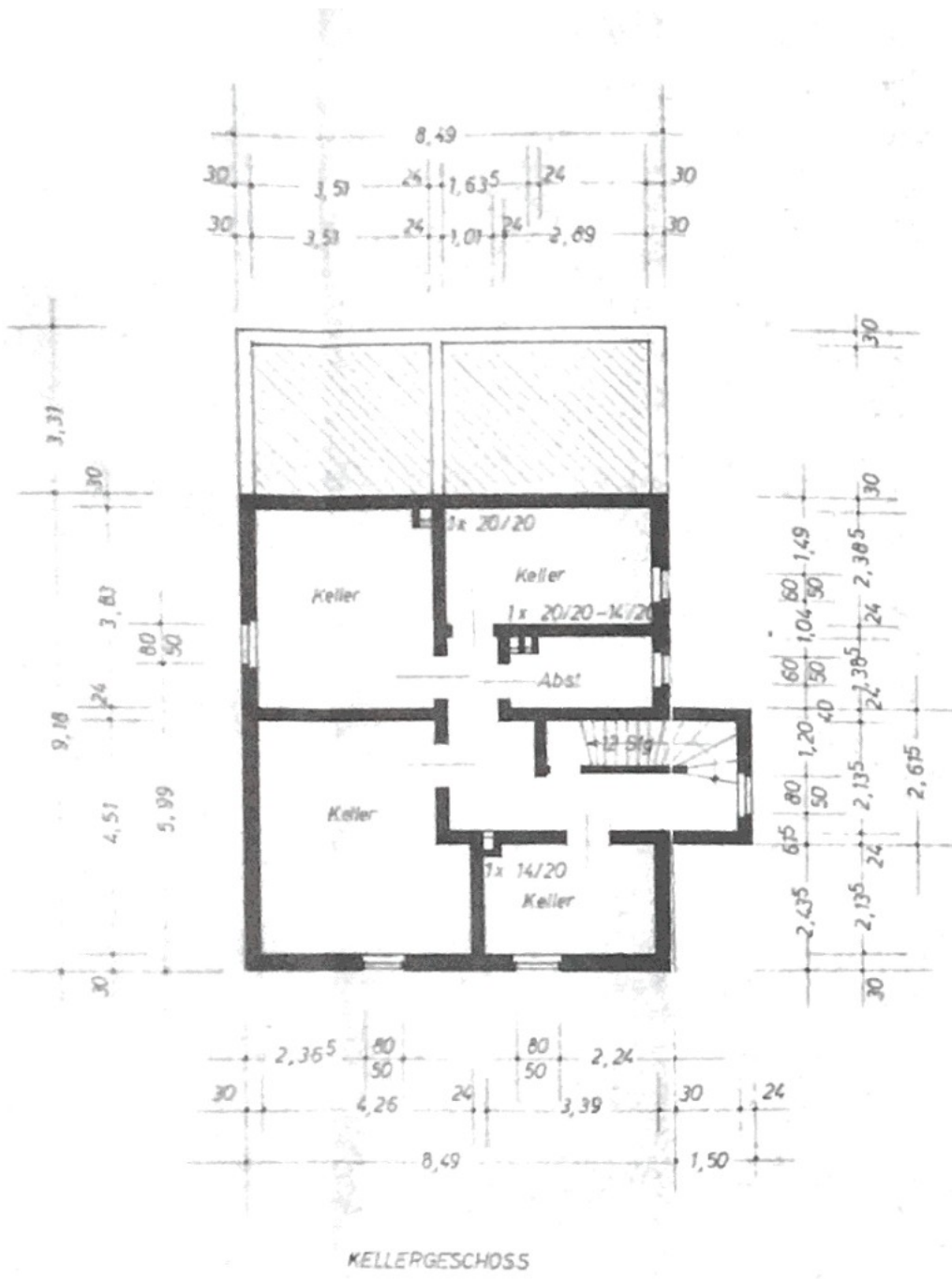
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller



Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Ein- bis Zweifamilienhaus
Adresse	Habichtsberg 6, 27367 Ahausen
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Eversen

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	259.000€
Provision	Provisionsfrei, von privat
Verfügbar ab	ab sofort
Aktuelle Nutzung	Bewohnt
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	Ca. 157 m ²
Nutzfläche	Ca. 70 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 1.260 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separater WCs	2
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	2
Anzahl Kellerräume	4
Anzahl zus. Abstellräume	1

Bauweise

Baujahr	1964
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Wohneinheiten	1-2
Keller	Teilkeller
Anzahl Stellplätze	2 Außenstellplätze

Heizung

Baujahr Heizung	1970
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Heizkörper

Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	50 MBit/s
Internetanbieter	EWE
Fernsehanschluss	Satellit

Flurstück

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	Flur 2 Flurstück 24/28 Gemarkung Eversen
---------------------------------------	--

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	08.12.2032
End-Energiebedarf	368,3 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	H
Wesentlicher Energieträger	Öl

Kontakt & Besichtigungstermin

Ansprechpartner	Wiebke Othersen
E-Mail-Adresse	WIEBKEOTHERSEN@YAHOO.DE
Telefonnummer	0151 / 56 32 02 03
Erreichbarkeit	Bitte auf die Mailbox sprechen, ich melde mich
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Nach Absprache
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu