

# Exposé

## Bungalow in Martfeld

### Winkel-Walmdach-Bungalow (2018) in Martfeld-OT



Objekt-Nr. OM-327654

**Bungalow**

Verkauf: **499.000 €**

27327 Martfeld  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.991,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	138,51 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhafter Walmdach-Winkel-Bungalow (A), Bj. 2018 mit PV in Martfeld-OT zu verkaufen!

Sie möchten ebenerdig wohnen, aber nicht neu bauen? Sie lieben die Ruhe und Natur, suchen jedoch keine Alleinlage? Ihre neuen Nachbarn möchten Sie idealerweise bereits schon vor dem Kaufvertrag kennenlernen? Sind Sie dann auch noch bereit, etwas länger auf die Übergabe unseres schönen Bungalows zu warten, da wir familienbedingt neu bauen möchten? Dann ist unser Winkel-Walmdach-Bungalow eventuell genau das Richtige für Sie, denn wir sind auf der Suche nach unseren neuen Nachbarn;-)

Bevor Sie weiterlesen: Beachten Sie bitte, dass die Übergabe unseres Bungalows erst 10-12 Monate nach Kaufvertragsabschluss erfolgen kann - wir sind jedoch gerne bereit, für die Zeit bis zur Übergabe Miete zu bezahlen!

Provisionsfrei da Privatverkauf!

KEIN Neubaugebiet, aber auch KEINE Alleinlage!

Objektbeschreibung:

Entdecken Sie unseren neuwertigen Winkel-Walmdach-Bungalow aus dem Jahr 2018, der in massiver Bauweise von einem namhaften Bauträger errichtet wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 138,51 m<sup>2</sup> nach WoFIV – verteilt auf 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder u. HWR bietet dieses Zuhause ausreichend Platz für "Ruhesuchende", für Familien mit Kindern jeden Alters, Alleinstehende, berufstätige Paare, die viel von zuhause aus arbeiten oder für Menschen im gehobeneren Alter, die hier gemeinsam alt werden möchten.

Das Dachgeschoss (Bodenraum ab 1,50 m Höhe: 75,19 m<sup>2</sup>) bietet ein gutes Ausbaupotenzial. Im Herbst 2022 haben wir das Haus mit einer Photovoltaikanlage 9,875 kWp mit Batteriespeicher 7,7 kWh zzgl. Wallbox (Ladestation) mit einer bis zu 22 kW-Leistung ausgerüstet. Der Massivbau ist verklindert und fügt sich harmonisch in die ruhige Umgebung ein. Das großzügige Grundstück von ca. 2000 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und ist pflegeleicht angelegt. Trotz einer Nord-Ost-Ausrichtung des Hauses kommen auch Sonnenanbeter auf Ihre Kosten!

Der Garten ist durch einen 1,20m hohen Doppelstabmatten-Zaun eingezäunt.

## Ausstattung

Highlights der Immobilie:

- Ruhige, ländliche Ortsrandlage in der Gemeinde Martfeld (3,6 km)
- neuwertigen Walmdach-Bungalow aus dem Jahr 2018
- massive Bauweise – erstellt durch namhaften Bauträger
- Wohnfläche nach WoFIV beträgt 138,51 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss (Bodenraum ab 1,50 m Höhe: 75,19 m<sup>2</sup>) bietet ein gutes Ausbaupotenzial
- Photovoltaikanlage 9,875 kWp mit Batteriespeicher 7,7 kWh
- Wallbox (Ladestation) mit einer bis zu 22 kW-Leistung
- Zimmermannscarport mit 2 Stellplätzen (Doppelcarport 6 x 9m inkl. Schuppen).
- HWR hat einen separaten Nebeneingang mit Klöntür
- aktuelle Wärmequelle eine Gasbrennwerttherme (Energieeffizienzcheck erfolgte im Dez. 2023 – grün) inkl. Solarthermie
- Verblender mit Ausblühschutz
- Kunststofffenster, 5 Kammerprofil mit 3-fach Verglasung Ug 07

- Innen weiß – außen anthrazit beschichtet
- Fensterbeschlag nach RC 2, abschließbare Fenstergriffe
- Rollläden (manuell) an allen Fenstern zzgl. Fliegengitter
- Haustür selbst verriegelnd
- Fußbodenheizung mit Raumtemperaturangabe
- Brennwerttherme auroCompact inkl. Solaranlage
- Dezentrale Lüftungsanlage Lunos E<sup>2</sup>
- Fliesen im gesamten Haus in Holzoptik
- Spitzboden vollflächig ausgedielt
- zweiter Wasserzähler für den Außenbereich
- Weiße Landhaus Einbauküche
- gemauerter Heizkamin mit Sitzbank, inkl. Unterdruckwächter (regelmäßige, positive Prüfung durch Schornsteinfeger)
- Internetanschluss 50 mbit + Glasfaseranschluss beantragt
- Gartenhaus 5-Eck mit Überdachung, 40 mm Wandstärke
- Brunnen im Garten
- knapp 2000m<sup>2</sup> großes, pflegeleicht angelegtes Grundstück
- Doppelstabmatten-Zaun (1,20 m Höhe)
- große (ca. 45qm), teilweise überdachte Terrasse aus Verbundholz-WPC
- Weitblick über Wiesen und Felder
- Energieausweis (A)

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Details:

Der Energieausweis (A) ist gültig bis 30.09.2034

Der Endenergiebedarf beträgt 46,65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a) / Primärenergieverbrauch 36,98 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Wesentlicher Energieträger ist Erdgas (H) mit Solaranlage, eine Nachrüstung einer Wärmepumpe ist platzsparend möglich.

Unterhaltskosten für Gas & Strom:

Der derzeitigen Verbrauch von Gas & Strom - Stand 01.01.2025 (2 Personen-Haushalt):

- Gas: Verbrauch ca. 3500 kWh / Abschlag pro Monat ca. 64€
- Strom: Verbrauch aus dem Netz - 580 kWh (ohne E-Auto Verbrauch) / Abschlag pro Monat inkl. Tanken des E-Fahrzeuges ca. 47€

Beim Strom ist die Vergütung durch die PV-Anlage nicht verrechnet!

Wir verkaufen von / an Privat!!!

Wir bitten um freundliche/höfliche Anfragen – unverschämte/Fake Anfragen werden durch uns beendet bzw. nicht beantwortet.

Preis: KP 499.000€

## Lage

In nur 3,3 km Entfernung finden Sie Kindergarten, Grundschule, Hausarzt, Zahnarzt, Bäcker, Bioladen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Angebote. Bruchhausen-Vilsen (5,4 km) bietet noch mehr Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und den beliebten Brokser-Markt.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, ländlichen Lage, einem Ortsteil der Gemeinde Martfeld (27327), Niedersachsen. Die Bushaltestelle für den Schulbus ist fußläufig in 4 Minute zu erreichen und der nahegelegene Wald lädt zu verschiedenen Aktivitäten für alle ein.

Die Anschlussstelle der Autobahn A1 nach Bremen oder Oldenburg ist in ca. 22 min mit dem Auto erreichbar. Die nächst größere Stadt Verden ist in ca.25 min, Bremen in ca.35min zu erreichen.

Martfeld zählt mittlerweile zum „Speckgürtel“ von Bremen, ideal für Pendler, die das ländliche Leben schätzen. Eine gute Verkehrsanbindung ist gegeben: Verden (20 km), Hoya (14 km), Syke (22 km), Weyhe (26 km), Achim (18km) und Bremen (35 km) sind schnell erreichbar. Dreye/Weyhe (22 km) bietet sich als Park & Ride an.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,65 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



aktuelle Sicht

# Exposé - Galerie



PV-Anlage



Zufahrt

# Exposé - Galerie



Blick auf das Gartenhaus



Blick auf die Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrassen-Ansicht



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Absicht I

# Exposé - Galerie



Ansicht II



Komplett eingezäunt

# Exposé - Galerie



Vorgarten



Sommer

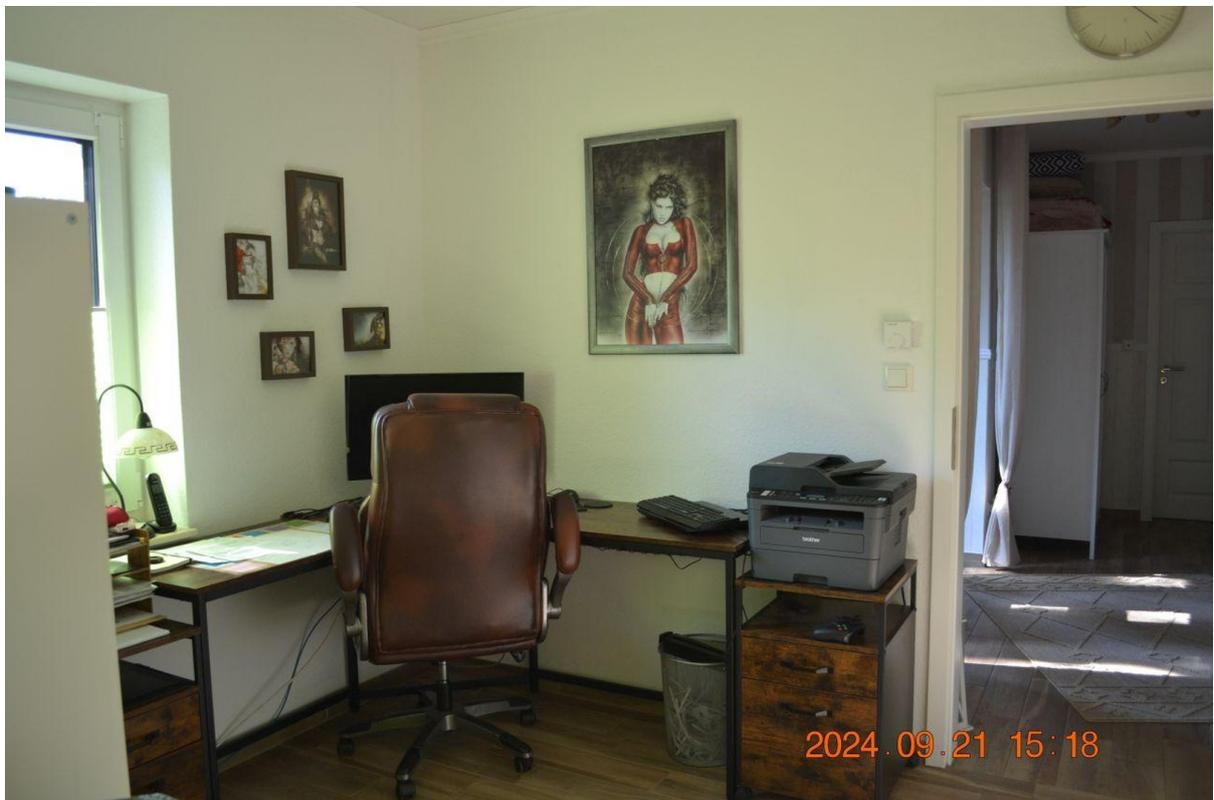


Impression

# Exposé - Galerie



Kind I / Arbeiten



Arbeiten

# Exposé - Galerie



Echtholztüren



Doppeltür zum Wohn-/Kochen



Esszimmer

# Exposé - Galerie



gemauerter Kamin



Kamin



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Zugang zu Schlafen & HWR

# Exposé - Galerie



offene Küche



offene Landhausküche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafen en suite

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafen



Gästebad



Fliesen in Holzoptik

# Exposé - Galerie



Kind II/Gästezimmer

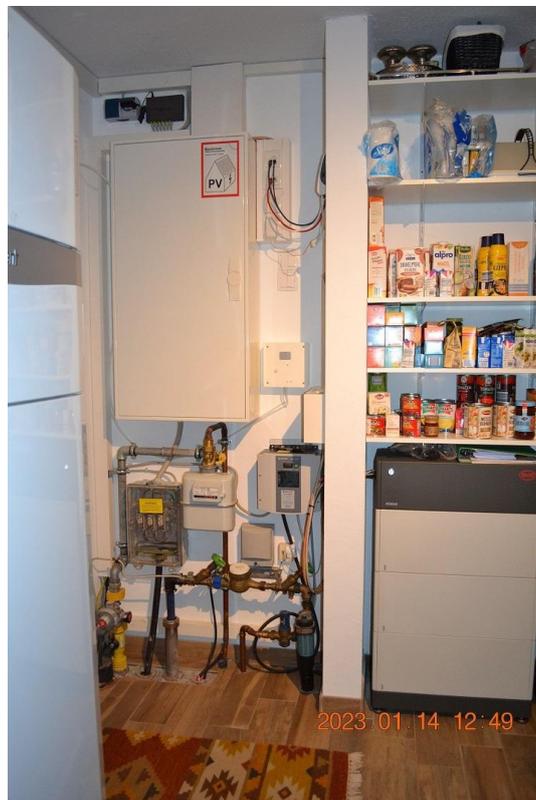


Flur

# Exposé - Galerie



Flur



HWR

# Exposé - Galerie



Klöntür



Sonnenplatz

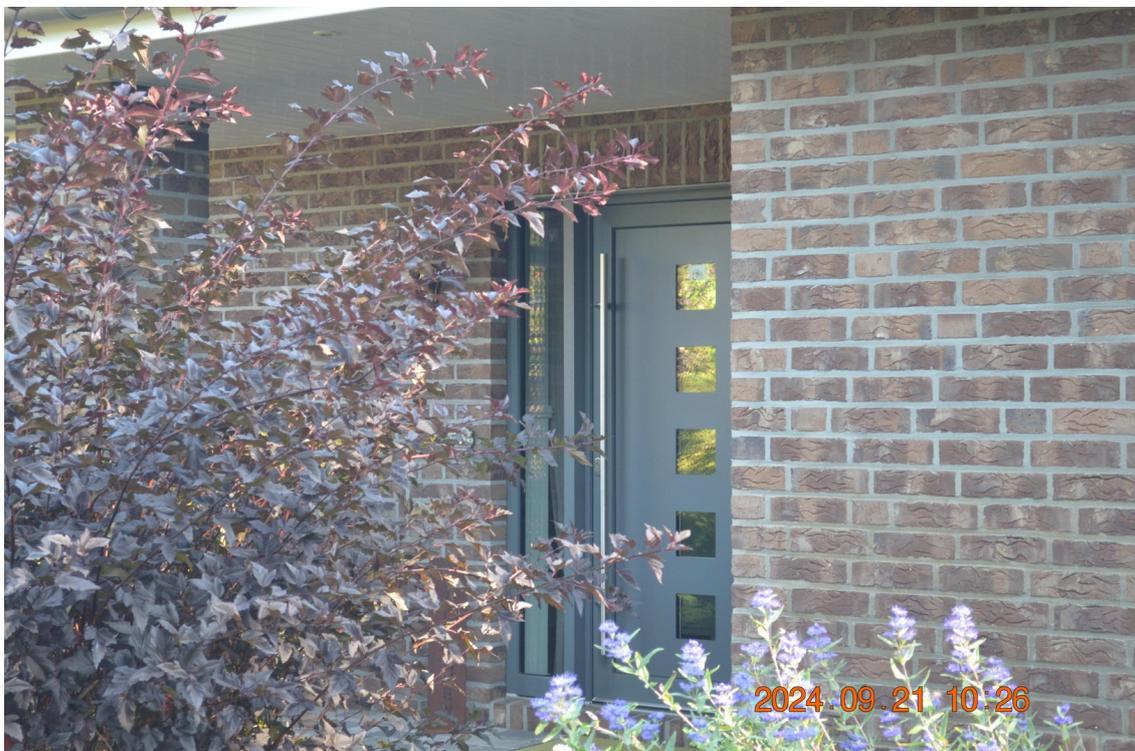


gut versteckt;-)

# Exposé - Galerie



Garten im Winter

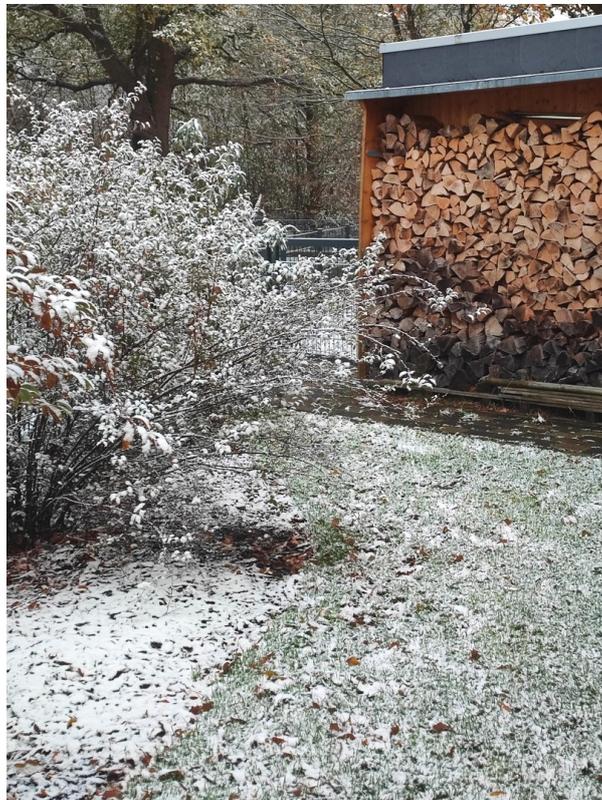


Haustür

# Exposé - Galerie



Terrassenblick



Holzlager

# Exposé - Galerie



Garten



Ansicht III

# Exposé - Galerie



Straßenseite



Sicht über Wiesen & Felder

# Exposé - Galerie



Wallbox

