

Exposé

Einfamilienhaus in Isenbüttel

Liebevoll saniertes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-328163**

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
N. Falke

38550 Isenbüttel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahmedatum	01.06.2025
Grundstücksfläche	1.079,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	149,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Liebevoll saniertes Einfamilienhaus mit großem, schön angelegtem Garten in Isenbüttel zu verkaufen.

Sie betreten durch die moderne Eingangstür den lichtdurchfluteten Flur und können rechte Hand direkt Ihre Einkäufe in der Küche abstellen. Der offene Essbereich überzeugt mit einer modernen großflächigen Schiebetür und ermöglicht den Zugang auf die ca 6x6m große Terrasse. Im Essbereich finden Sie auch einen wasserführenden Kaminofen, der für extra Gemütlichkeit sorgt.

Aus dem Essbereich gelangen Sie in das Wohnzimmer, welches ebenfalls über eine Schiebetür zur Terrasse verfügt.

Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss ein Badezimmer mit Dusche sowie ein Arbeitszimmer und ein Gäste-oder Kinderzimmer.

Das Obergeschoss greift das Flair nordischer Gemütlichkeit auf, es verfügt über zwei weitere Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer mit angrenzendem begehbaren Kleiderschrank und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Im Keller ist im Bad mit Dusche Platz für Waschmaschine und Trockner. Weiterhin sind zwei große Räume als Büros oder Lagerräume nutzbar. Die Nutzfläche wird durch einen Vorratsraum und den Heizungsraum ergänzt.

Aus der Tiefgarage gelangen Sie durch eine Schlupftür direkt in den Keller.

Weitere Highlights sind die Solarthermie (2013) und die Photovoltaik-Anlage mit Speicher aus (2023). Die Heizung ist zukunftsfähig, da sie auf andere Energieträger umgerüstet werden kann. Der Primärenergiebedarf beträgt lediglich 116,4 kWh/(m²*a).

Der Garten ist durch zwei große Tore von einem Wirtschaftsweg zugänglich, so dass auch der Autoanhänger direkt ent- oder beladen werden kann. Ein Brunnen sorgt für eine günstige Bewässerungsmöglichkeit.

Im gedämmten Gartenhaus besteht die Möglichkeit einen Hobbyraum einzurichten. Ebenfalls sind reichlich Lagermöglichkeiten für Brennholz vorhanden.

Ausstattung

Die Sanierung erfolgte ab 2013. In diesem Zuge wurden auch alle Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. Die Elektrik ist im Obergeschoss neu, im restlichen Haus teilerneuert.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Weitere Details stellen wir gerne nach einem ersten Telefongespräch zur Verfügung. Nach Absprache wäre evtl. auch eine frühere Übergabe möglich.

Der Verkauf erfolgt ohne Makler, d.h. provisionsfrei.

Lage

Isenbüttel bietet mit mehreren Lebensmittelgeschäfte, Ärzten und einer Kinderarztpraxis, einer Grundschule und drei KiTas alles für den täglichen Bedarf. Viele lebendige Vereine laden zum Mitmachen ein.

Der Tankumsee ist in 15min mit dem Fahrrad zu erreichen und bietet weitere attraktive Freizeitmöglichkeiten.

In wenigen Minuten erreicht man fußläufig das Waldgebiet Eyßel.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	175,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

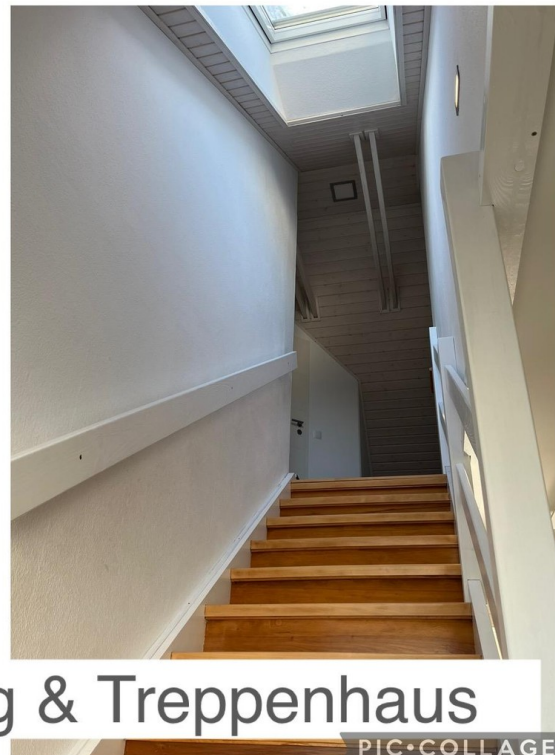
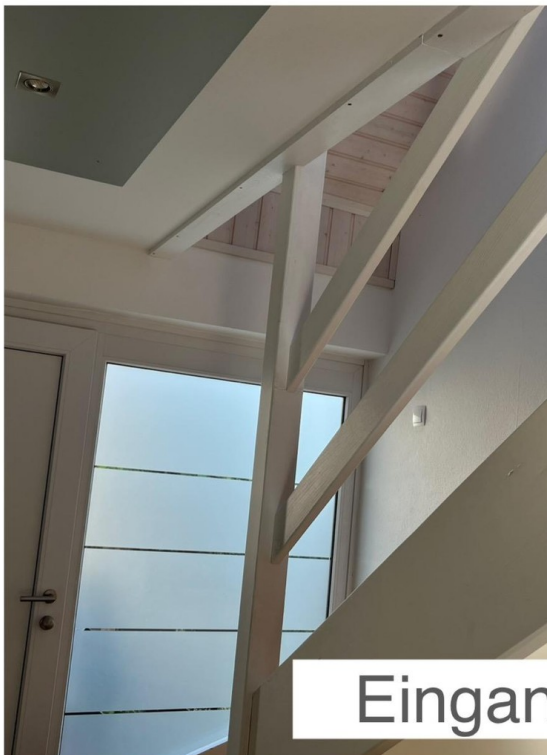
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingang & Treppenhaus

PIC•COLLAGE

Exposé - Galerie

Küche und Essbereich



Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Bad EG



PIC•COLLAGE

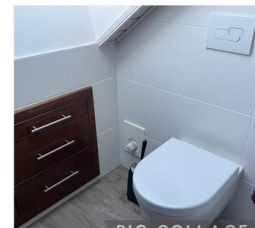
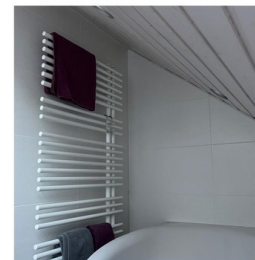
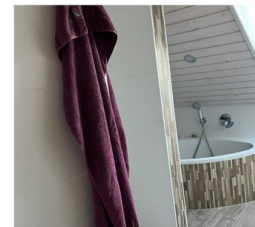
Schlafzimmer



PIC•COLLAGE



Bad OG

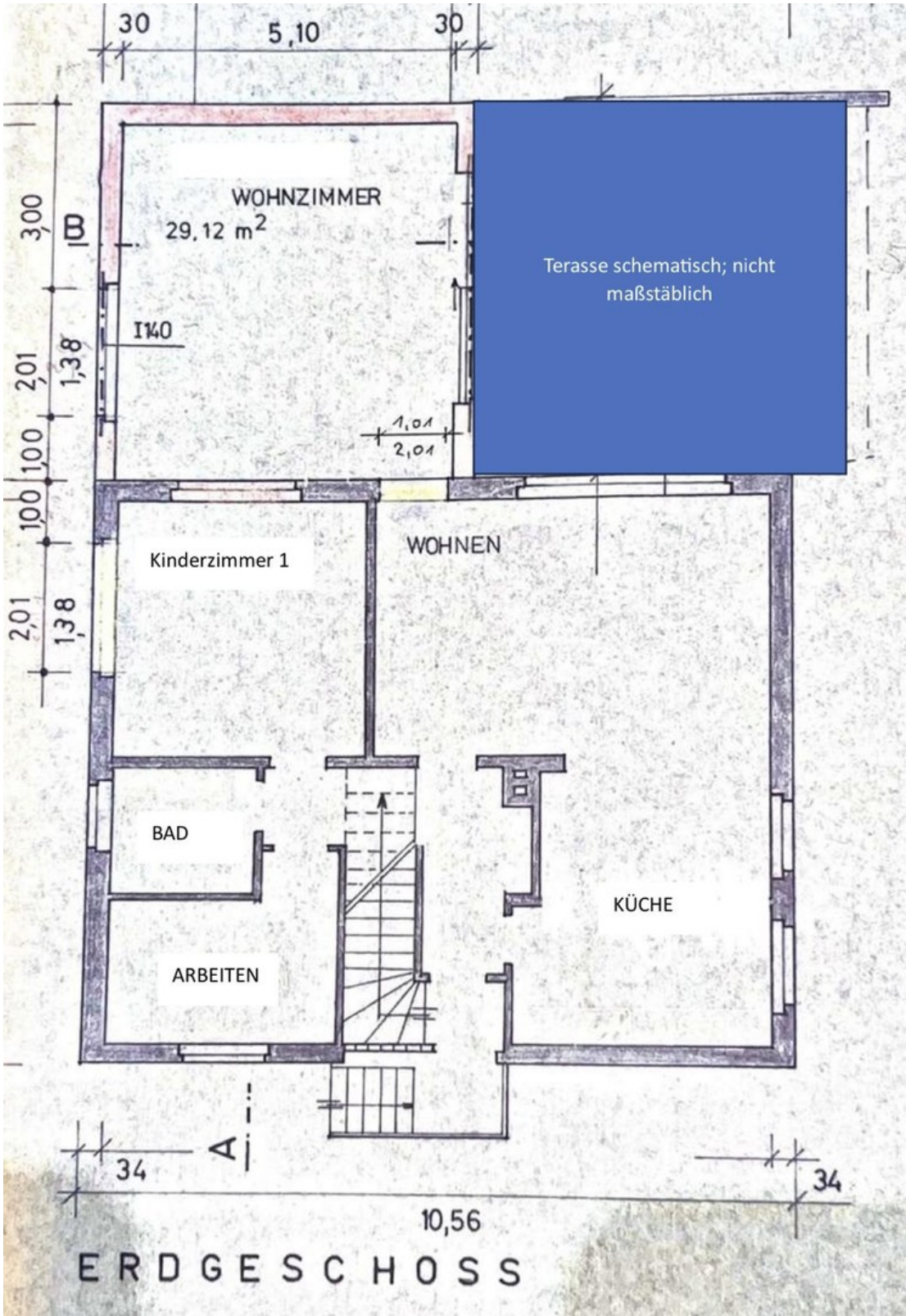


PIC•COLLAGE

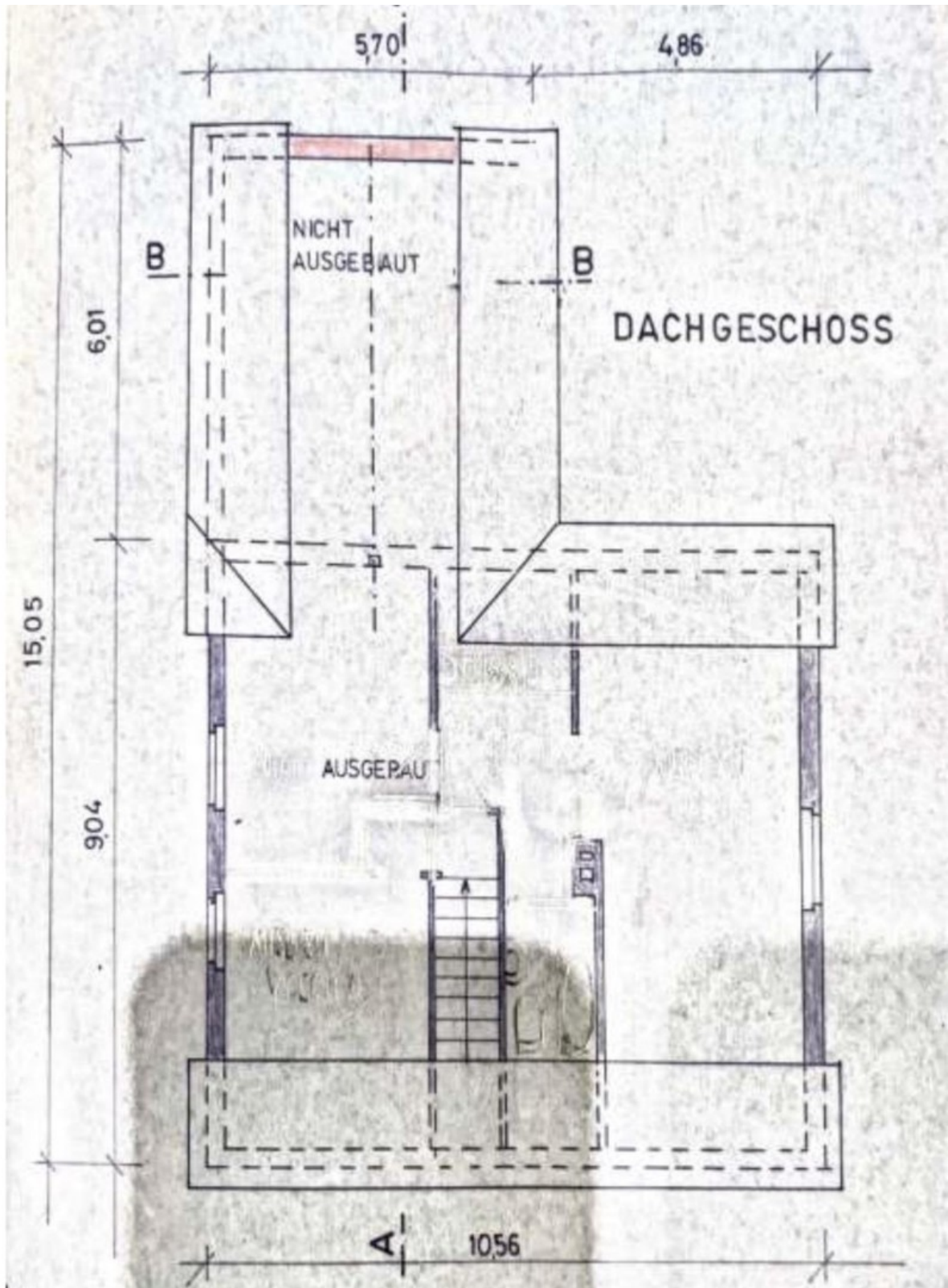
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

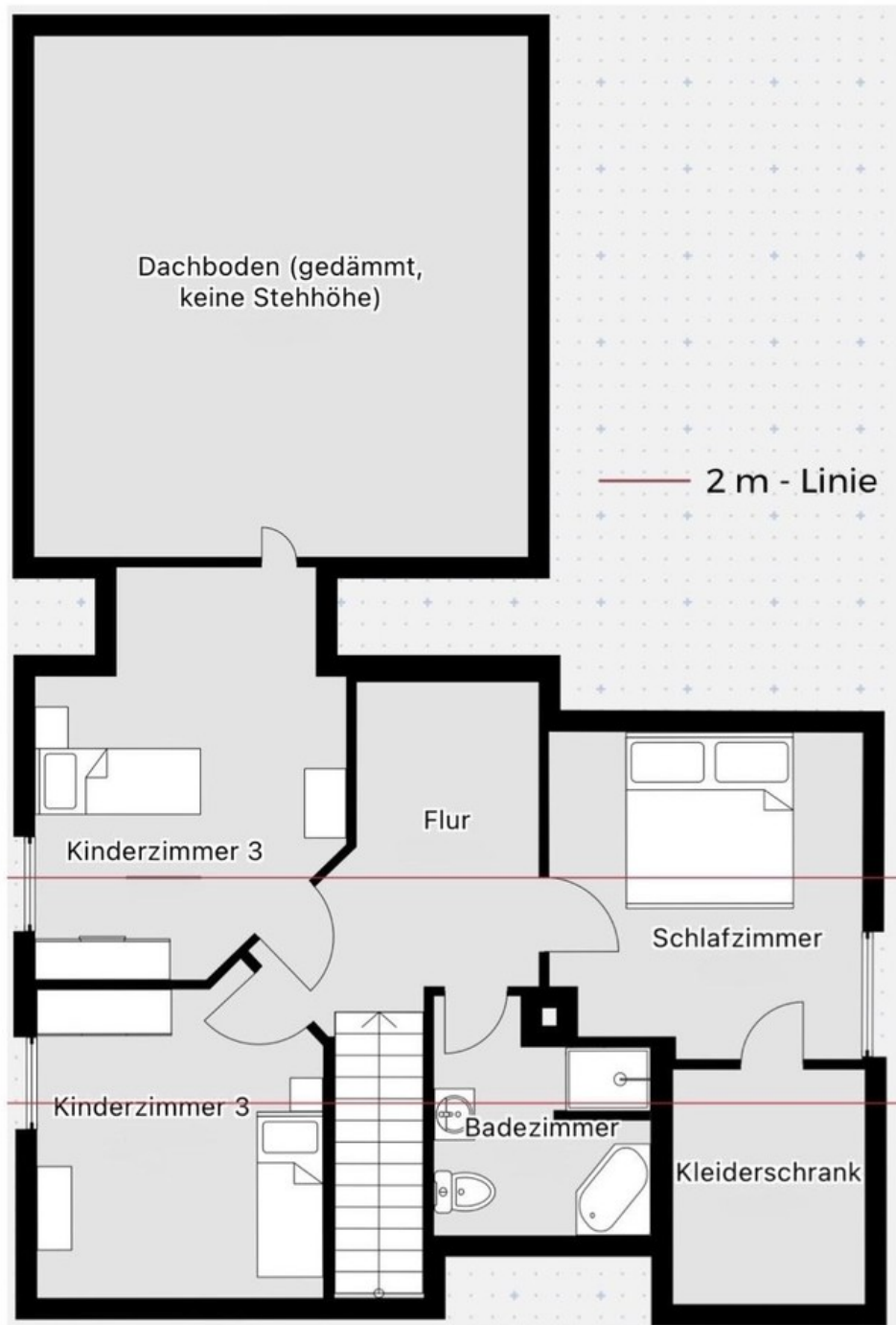


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss nach Sanierung



Exposé - Grundrisse

