Schönes EFH mit großem Grundstück, EBK, Garage, uvm

29320 Hermannsburg, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 147861191

Wohnfläche ca.: **154 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **379.000 EUR**

Herr Eduard Nachbauer

cd@traumwohnung-hannover.de
www.traumwohnung-hannover.de

Mob. +49 1514 0355940

Schönes EFH mit großem Grundstück, EBK, Garage, uvm

Objekt ID	147861191
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Christoph-Grünhagen-Weg 19 29320 Hermannsburg
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	154 m²
Nutzfläche ca.	100 m²
Grundstück ca.	1.020 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1955
Letzte Modernisierung	2023
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	2
Verfügbar ab	01.01.2024
Ausstattung / Merkmale	Garage, Gäste-WC, Keller
Käuferprovision	13.530,30 Mit Beurkundung eines notariellen Kaufvertrages wird eine Maklerprovision in Höhe von 3% zzgl. 19% MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis zur Zahlung an die B&T Immobilien-Vermittlung GbR fällig.
Kaufpreis	379.000 EUR

Herr Eduard Nachbauer
cd@traumwohnung-hannover.de
www.traumwohnung-hannover.de
Mob. +49 1514 0355940

Objektbeschreibung

Dieses mit viel Liebe zum Detail im Jahr 2019 sanierte Einfamilienhaus liegt in bevorzugter Lage Hermannsburgs. Es eignet sich insbesondere für Familien mit bis zu 2 Kindern.

Das Grundstück ist ca. 1.000qm groß und bietet viel Platz und Raum. Das Haus ist voll unterkellert.

Die Beheizung erfolgt über Gas.

Die Flächenaufteilung stellt sich wie folgt dar:
KG ca. 80qm Nutzfläche
EG ca. 100qm Wohn-/Nutzfläche
OG ca. 55qm Wohn-/Nutzfläche
DG ca. 21qm Nutzfläche (Abstellfläche)
Anbau nebst Doppelgarage ca. 90qm Nutzfläche

Ausstattung

Das Haus wurde im Jahr 2019 umfangreich kernsaniert; nur einige Ausstattungsmerkmale seien hier genannt:

Außenbereich:
- nach Nord/Osten ausgerichtete ca. 42qm große Terrasse, mit Platten ausgelegt, angeschlossen an den Wohnbereich
- neu gepflasterte Fläche (in anthrazit) vor dem Haus und Anbau/Doppelgaragen
- neu angelegter Garten (Rasen) inkl. Zaunanlage (Doppelstabmatten)
- neues Garagendach inkl. neu verputzter Fenster
- direkter Zugang in den Keller
- neue Treppenanlage im Eingangsbereich
- 2 Doppelgaragen sowie Anbau mit ca. 40qm als Nutzfläche (zB Hobbywerkraum) - Gesamtfläche ca. 90-100qm

Innenbereich - Kellergeschoss:
- neue Heizungsanlage von Brötje mit 5 Jahren Gewährleistung (die Gewährleistung ist abhängig von regelmäßiger Wartung, in der Regel 1x jährlich)
- Waschküche
- mehrere Räume
- Deckenhöhe ca. 1,80m

Innenbereich - Erdgeschoss:
- hochwertiges Laminat und neue Sockelleisten in allen Wohn-/Schlafräumen und Flur, sowie Fliesen im Eingangsbereich
- neue Kunststofffenster 2-fach isolierverglast
- alle Wohn-und Schlafräume sind mit Außenrolladen ausgestattet
- Bad: Waschtisch mit Unterschrank, Handtuchheizkörper, ebenerdig gefliester Dusche, neues WC, Feinsteinzeug, großer Spiegel mit indirekter Beleuchtung, Radio
- abgehängte Decken in Küche, Bad und Flur mit LED-Einbaustrahlern
- neue Einbauküche von Xeno in Magnolia Ultra-Hochglanz mit namhaften Elektrogeräten von Bosch (Geschirrspüler und Einbau-Kühlautomat mit 286L Nutzinhalt, sowie Einbaubackofen) und Gaggenau (Induktions-Kochfeld mit integriertem Lüftungssystem), integrierter Arbeitsplattenbeleuchtung, sowie

Esstisch; auf die Elektrogeräte gibt es eine Garantie von 2 Jahren, im übrigen werden 4 Jahre Gewährleistung auf Arbeitsplatte, Türen, Scharniere, etc. gewährt.

Innenbereich - Obergeschoss:
- Bad: Waschtisch mit Unterschrank, Wanne, neues WC, Handtuchheizkörper, Feinsteinzeug
- alle Wohn- und Schlafräume sind mit Außenrolladen ausgestattet

Allgemeines:
- komplett erneuertes Rohrleitungssystem für Gas und Wasser vom Keller bis ins Obergeschoss
- Elektrik komplett erneuert mit FI-Schalter, etc.
- alle Wände feingespachtelt und weiß gestrichen
- neue Planheizkörper in allen Wohn- und Schlafräumen

Sonstiges

Mit Beurkundung eines notariellen Kaufvertrages ist eine Maklerprovision in Höhe von 3% zzgl. 19% MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis zur Zahlung an die B&T Immobilien-Vermittlung GbR fällig.

Anfragen stellen Sie bitte über das Kontaktformular unter Angabe ihrer vollständigen Daten.

Energieausweis

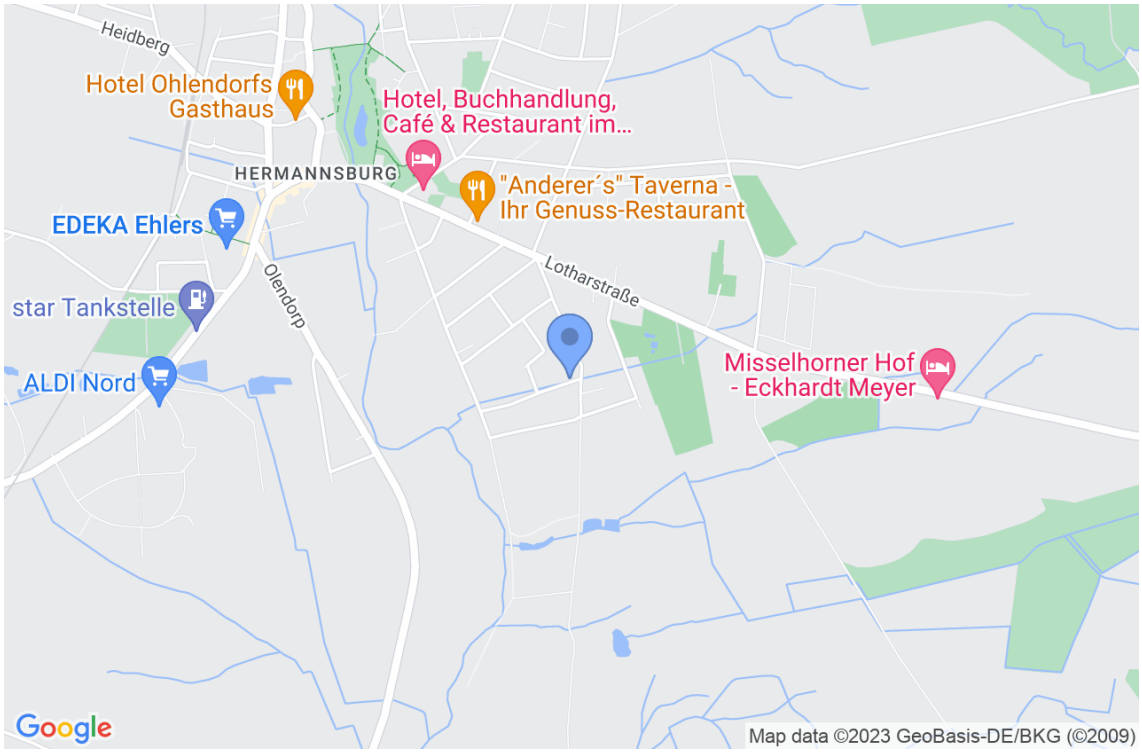
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	nach dem 1.5.2014
Baujahr	1955
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	137,52 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D

Lage

Hermannsburg liegt im Nordosten Niedersachsens, hat ca. 8.000 Einwohner und liegt inmitten der Lüneburger Heide am Westrand des Naturparks Südheide. Es gehört als Ortsteil zur Gemeinde Südheide im Landkreis Celle.

Das Grundstück liegt in ruhiger Wohnlage, Nahe Schlüpker Weg in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Waldstück Richtung Oldendorf. Fahrrad fahren, Natur erleben sind hier nur einen Katzensprung entfernt.

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmärkte, Sportanlagen (TuS Hermannsburg), Ärzte und sonstiger Bedarf des täglichen Lebens liegen in fußläufigem Umfeld und können in wenigen Minuten erreicht werden.



Herr Eduard Nachbauer
cd@traumwohnung-hannover.de
www.traumwohnung-hannover.de
Mob. +49 1514 0355940

Außenansicht

Außenansicht-Garage-Haus

Terrasse-EG-2

Terrasse-EG

Küche-EG

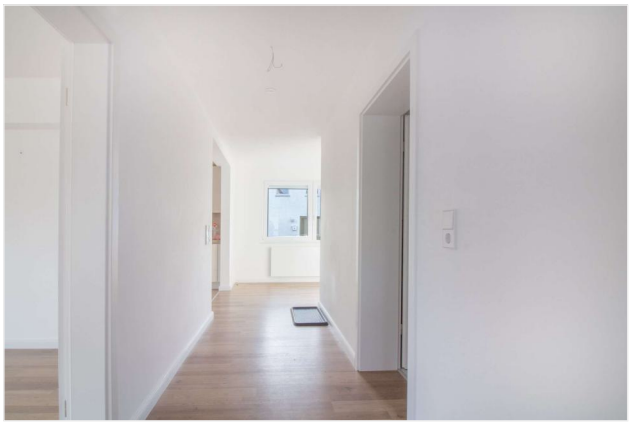
Bad-EG

Herr Eduard Nachbauer

cd@traumwohnung-hannover.de
www.traumwohnung-hannover.de

Mob. +49 1514 0355940

Bad-EG-2



Flur

Flur-EG+Treppe

Flur2-EG-Küche

Wohnzimmer-EG

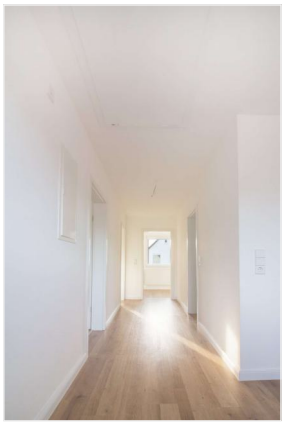
Wohnzimmer2-EG

Herr Eduard Nachbauer

cd@traumwohnung-hannover.de
www.traumwohnung-hannover.de

Mob. +49 1514 0355940

Schlafzimmer-EG



Flur-OG

Bad-OG

Bad-OG-2

kleines-Zimmer-OG

Schlafzimmer1-OG

Herr Eduard Nachbauer

cd@traumwohnung-hannover.de
www.traumwohnung-hannover.de

Mob. +49 1514 0355940

Schlafzimmer1-OG-2

Herr Eduard Nachbauer

cd@traumwohnung-hannover.de
www.traumwohnung-hannover.de

Mob. +49 1514 0355940