

Bretel: Leben im soliden Fachwerkhaus mit idyllischen Garten

27374 Visselhövede / Bretel, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: IK1697



Wohnfläche ca.: **202 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **350.000 EUR**



Bretel: Leben im soliden Fachwerkhaus mit idyllischen Garten

Objekt ID	IK1697
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	27374 Visselhövede / Bretel
Wohnfläche ca.	202 m ²
Nutzfläche ca.	38 m ²
Grundstück ca.	1.000 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1996
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Kamin, Kein Keller, Laminatboden, Sauna
Käuferprovision	Die Käuferprovision beträgt 3,25 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	350.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Fachwerkhaus wurde im Jahre 1996 erbaut und besticht nicht nur durch die ruhige und ländliche Lage, sondern auch durch ein sehr gepflegtes Ambiente.

Im Erdgeschoss verteilen sich auf ca. 100 m² Wohnfläche das Wohn-Esszimmer, die Küche, die Diele, ein Duschbad und ein Schlafzimmer. Durch den Hauswirtschaftsraum gelangt man in einen Abstellraum und dann weiter in die Doppelgarage. Eines der Holztore ist hier mit einem elektrischen Antrieb ausgestattet.

Das Dachgeschoss hat ca. 102 m² Wohnfläche und besitzt zwei Zimmer, Ankleide, Vollbad, eine Sauna, Heizungsraum und einen Abstellraum.

Das solide Fachwerkhaus befindet sich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand und der Garten lädt zum Träumen ein.

Zur Nachbargrenze im Osten gibt es eine Fachwerkmauer als Sichtschutzwand, hinter der der Flüssiggastank aufgestellt wurde. Zum Norden hin ist das Grundstück durch hohe Bäume abgegrenzt. Hier ist ein Auslauf für Enten entstanden, der durch einen Staketenholzzaun abgegrenzt ist. Ein kleines Fachwerkgartenhaus fügt sich harmonisch ins Bild. All die kleinen liebevollen Details im Garten machen es zum Paradies für Gartenliebhaber. Die geräumige Terrasse am Haus ist vor neugierigen Blicken geschützt. Auch von hier hat man Zugang zum weiteren Highlight, den teilweise im Erdreich eingelassenen Pool. Hier kann die Familie ihre Freizeit in vollen Zügen genießen.

Die virtuelle 360-Grad-Besichtigung sehen Sie unter dem folgenden Link: <https://tour.ogulo.com/82Af>

Wichtiger Hinweis:

Aufgrund der derzeitigen erhöhten Immobiliennachfrage kann in Ausnahmefällen der Kaufpreis den Angebotspreis übersteigen. Dadurch kann es in vereinzelt Fällen zu einem Bieterverfahren kommen.

Ausstattung

Ausstattung:

Erdgeschoss mit ca. 100 m² Wohnfläche.

Im ca. 42 m² großen Wohn- und Esszimmer gibt es einen Warmluftkamin, der an kalten Wintertagen eine wohlige Wärme verbreitet. Im Essbereich gibt es eine große, praktische Durchreiche zur Küche hin. Die Deckenbalken sind sichtbar mit weißer Profilholzschalung dazwischen. Den Landhausflair unterstreicht auch der Dielenfußboden. Die Küche ist mit einer Einbauküche im Landhausstil eingerichtet, ein Essplatz findet hier auch Platz und es gibt einen Zugang zur Terrasse. Hier in der Küche sind die Deckenbalken ebenfalls sichtbar. Als Fußboden wurde Fliesen in Holzoptik gewählt. Hier und in der Diele gibt es eine Fußbodenheizung. Direkt neben dem Schlafzimmer liegt das Duschbad, es ist mit weißen Sanitärobjekten und Fliesen ausgestattet. Von der Diele aus erreicht man alle Wohnräume im Erdgeschoss und über eine ansprechende Massivholztreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Im gesamten Haus sind die Landhaus-Holztüren dunkel gebeizt, die Fenster und Eingangstüren wurden in weißem Kunststoff ausgeführt.

Dachgeschoss mit ca. 102 m² Wohnfläche

Durch 6 Erkerbauten und weißen Profilholzdecken sind hier gut belichtete Räume entstanden. Im Flurbereich gibt es genügend Platz am Erkerbau für eine Büro-, Spiel- oder Leseecke. Ein Ankleidezimmer ist vom Schlafzimmer aus begehbar. Über das geräumige Vollbad gelangt man zum Vorraum mit Solarium und eine kleine Sauna. Das Bad ist mit weißen Sanitärobjekten und Fliesen ausgestattet. Ein Erkerbau und ein Giebelfenster sorgen für viel Licht und garantieren einen guten Start in den neuen Tag.



Im rechten Gebäudeteil im Dachgeschoss gelangt man über einen kleinen Gang in den Heizungsraum, mit einer Gasheizung aus dem Baujahr, und einen kleinen Abstellraum. Über die gesamte Giebelbreite im Osten erstreckt sich ein großer Raum mit ca. 30 m² Fläche. Hier könnte auf Grund der guten Belichtung ein Atelier oder ein Büroraum entstehen oder sonst vielfältig genutzt werden.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.7.2031.
Endenergiebedarf beträgt 141.80 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Gerne sprechen wir mit Ihnen über weitere Details dieses Angebotes und bei Bedarf auch über eine Baufinanzierung. Hierzu stehen wir Ihnen jederzeit unter der Rufnummer 04263/9300-0 zur Verfügung. Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Die Käuferprovision (laut Exposé) ist inklusive der jeweils gültigen, gesetzlichen Mehrwertsteuer auf dem Kaufpreis und ist mit Zustandekommen des notariellen Kaufvertrages verdient und vom Käufer zu zahlen. Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Alle Objektangaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber überlassen wurden. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	01.07.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	141,80 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Ein Teil der Siedlung Bretel gehört zur Ortschaft Wittorf bei Visselhövede. Wittorf (ca. 1200 Einwohner) liegt im Westteil der Lüneburger Heide an der Bundesstraße 440 zwischen Visselhövede (5 km) und der Kreisstadt Rotenburg / Wümme (14 km). Das Dorf Wittorf ist eine der 14 umliegenden Ortschaften, die der Kernstadt Visselhövede zugehören. Es ist eingebettet in eine abwechslungsreiche weite Landschaft und vermittelt einen gepflegten, landwirtschaftlich geprägten Eindruck. Kindergarten und Grundschule, sowie ein kleiner Lebensmittell-Laden sind vorhanden und es gibt ein reges Vereinsleben mit Sporthaus und Dorfgemeinschaftshaus. Ansonsten findet man alles in den nahen Städte Visselhövede und Rotenburg.

siehe auch www.visselhoevede.de/ortschaften/wittorf





Blick aus Norden



geräumiges Wohnzimmer



Küche mit Zugang zur Terrasse



Dusche im Erdgeschoss



Diele mit Vollholztreppe





Schlafzimmer im DG



viel Platz und gute Belichtung



Doppelgarage



Link: 360 Grad Besichtigung



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



ImmobilienKontor
Ihr Immobilienexperte in der Region

