



Immobilienexposé
**Idyllisches und familienfreundliches Wohnen
im Niedrigenergie-Viebrock-Haus.**

Objekt-Nr.:
20082518



Haus zum Kauf

Idyllisches und familienfreundliches Wohnen im Niedrigenergie-Viebrock-Haus.

Kaufpreis
659.000 €

 134 m²
Wohnfläche (ca.)

 5
Zimmer

 1.020 m²
Grundstück (ca.)

 80 m²
Nutzfläche (ca.)

 1997
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	659.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr 20082518

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplatzpreis (Carport)	0 €
	Carportplätze	2
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	1

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	134 m ²
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	80 m ²
	Grundstück (ca.)	1.020 m ²

Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	Nach Absprache
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1997
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Das hier angebotene Einfamilienhaus der Marke „Viebrockhaus“ wurde 1997 auf einem ca. 1.020 qm großem Grundstück als Niedrigenergiehaus in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von rund 134 m². Das Haus befindet sich in traumhafter Feldrandlage an einer ruhigen Anwohnerstraße in Ohlendorf/ Seevetal und kombiniert familiengerechte Wohnkultur mit energetisch effizienter Konzeption.

Im Erdgeschoss empfängt Sie die geräumige Diele mit Garderobe. Über zwei doppelflügelige Glastüren gelangen Sie in den hellen und offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster und der Zugang zur Terrasse spenden im Wohnbereich viel Licht und Gemütlichkeit. Die Küche mit Terrassenzugang, ein Gäste-WC sowie ein vielseitig nutzbares Zimmer runden das Raumkonzept auf dieser Ebene ab.

Über eine Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Drei großzügige Schlafzimmer stehen hier zur Verfügung. Im hellen Tageslichtbadezimmer finden Sie hochwertige Sanitärobjekte mit Dusche und Badewanne sowie einen modernen Waschtisch mit Unterschrank. Praktischen Komfort bietet der Wäscheschacht, der direkt mit dem Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss des Hauses verbunden ist. Weitere Abstellmöglichkeiten eröffnet der Dachboden.

Der wohnlich gebaute und beheizte Vollkeller rundet das Raumangebot mit einem großen Hobbyraum, einem vielseitig nutzbaren Zimmer, einem Flur und dem Heizungs- und Wirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss ab. Zwei Sonnenterrassen sowie der weitläufige, geschmackvoll angelegte Garten mit Sträuchern und Baumbestand bilden einen gelungenen Rahmen für dieses ansprechende Objekt. Auch für Vierbeiner sind Garten und Umgebung wunderbar geeignet.

Die Immobilie wurde nach hohen energetischen Standards erbaut, u.a. sorgt die Photovoltaikanlage mit einer momentanen Speicherkapazität von 5 kwh für Stromversorgung. Diese kann jederzeit auf das Doppelte aufgerüstet werden, falls dies für z.B. eine Wallbox zur Ladung von Elektro-Autos benötigt werden sollte. Die Photovoltaik-Anlage mit ihren 6,8 kwhP ist hierfür ausgelegt.

Die Viebrock-Bauweise, die gewählten Materialien und die dreifachverglasten Fenster tragen zusätzlich zum energetischen Gesamtkonzept bei.

Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Doppel-Carport und ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Lassen Sie sich von den Nutzungsmöglichkeiten und dem Potenzial dieser Immobilie begeistern. Gern übermitteln wir weitere Informationen und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ausstattung

Die Highlights dieser Immobilie:

- Traumhafte Feldrandlage in familienfreundlichem Wohngebiet
- Hochwertige und energieeffiziente Bauweise
- Intelligentes Raumkonzept
- Offener Wohn- und Essbereich
- Vielseitig nutzbarer und beheizter Vollkeller
- Doppelcarport mit Geräteraum
- Zwei Terrassen

Erdgeschoss:

Diele

Gäste-WC mit Tageslicht

Küche mit Einbauküche

Wohn- und Essbereich und Zugang zur Terrasse

Vielseitig nutzbares Zimmer

Bodenbeläge: Fliesen und Teppich

Obergeschoss:

Flur

Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, Wäscheschacht und Tageslicht

3 Schlafzimmer

Bodenbeläge: Fliesen und Teppich

Außenanlagen:

Zwei Terrassen, davon eine Sonnenterrasse mit Überdachung

Doppel-Carport mit Geräteraum

Großzügiger Gartenbereich

Zaunanlage

Technische Details:

Internetverbindung: Glasfaseranschluss ist in Bearbeitung

Fußbodenerwärmung im EG und im Badezimmer

Moderne Gasheizung von 2019

3-fach verglastes Sicherheitsglas

PV- Anlage von 2022

Regenwasserreservoir mit 6 m³

Lage

Der schöne Ort Ohlendorf gehört zur Gemeinde Seevetal im Landkreis Harburg.

Ohlendorf zählt ca. 1800 Einwohner und bietet gemeinsam mit dem etwa 1 km entfernten Ramelsloh viele Freizeitaktivitäten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und einen Sportverein.

Ohlendorf ist für seine hochwertig gebauten Häuser und die Familienfreundlichkeit bekannt.

Zwei Kindergärten und eine Grundschule sind im Umkreis von 2 km vorhanden.

Weiterführende Schulen finden sich in Seevetal und Winsen.

Der Ort geht direkt in den weitläufigen Wald „Buchwedel“ über, der sich bei Spaziergängern und Naturliebhabern großer Beliebtheit erfreut. Über den Buchwedel lassen sich u. a. die

Nachbarorte Maschen und Stelle erreichen. Bei kleinen und großen Reitern/innen kann sicher der Ponyclub Ohlendorf punkten.

Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie über die nahegelegene Autobahnauffahrt Ramelsloh in ca. 30 Minuten oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 45 Minuten.

Sonstiges

Gern stellen wir weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihr Objekt entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

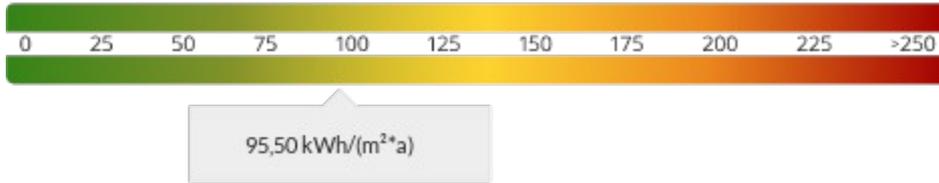
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags individuell begleitet.

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft eine persönliche Angelegenheit ist. Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre Zufriedenheit steht für uns bei allen Aktivitäten an erster Stelle.

Rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

Energiebedarfsausweis



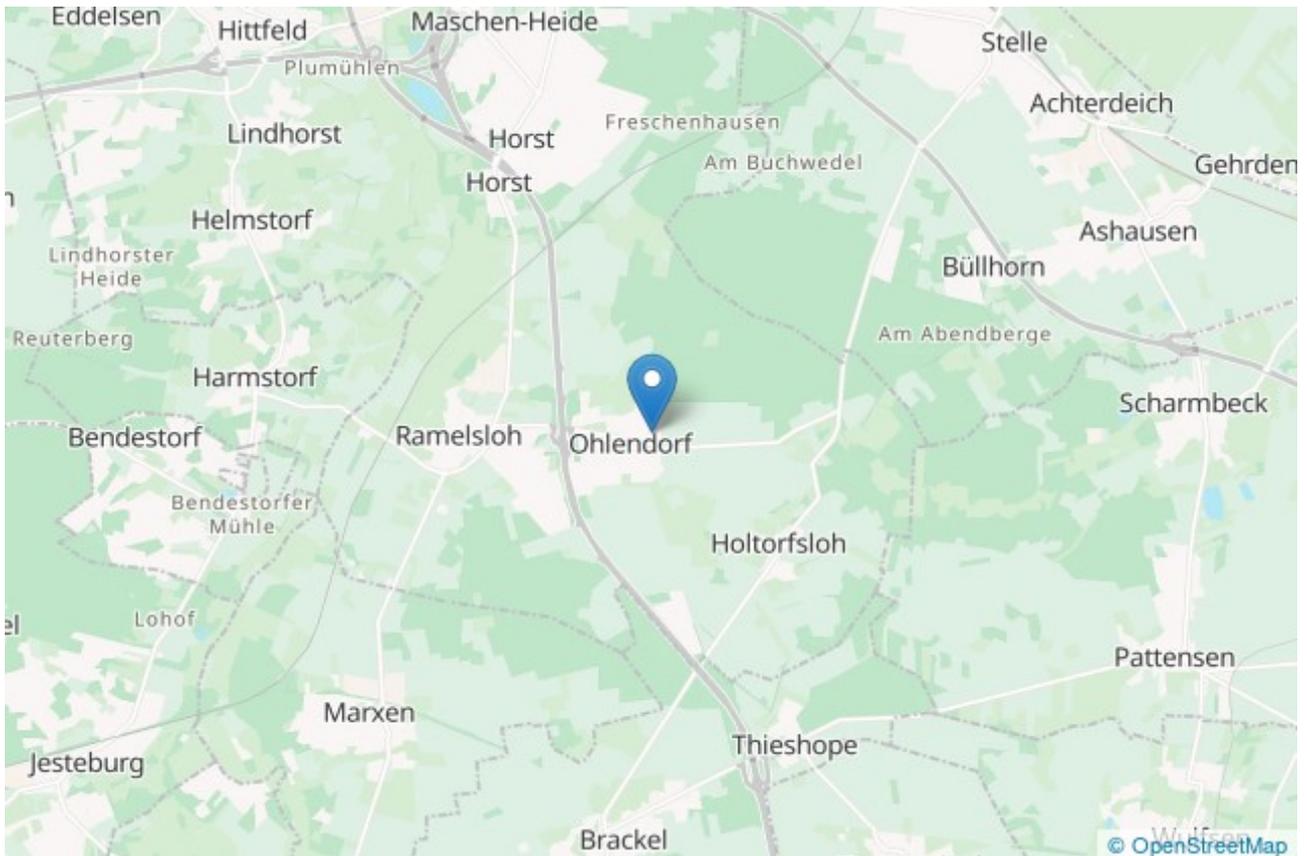
Endenergiebedarf	95,50 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	C
Gültig bis	14.09.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Simon Witkowski
Telefon	+49 (0) 177 5768095
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	backoffice@dybeck.de

Lage und Umgebung

21220 Ohlendorf/ Seevetal - Landkreis Harburg





Großer Garten



Außenansicht



Tolle Feldrandlage



Aus der Vogelperspektive



Ausblick



Viel Platz zum Spielen



Platz zum Verweilen



Überdachte Terrasse



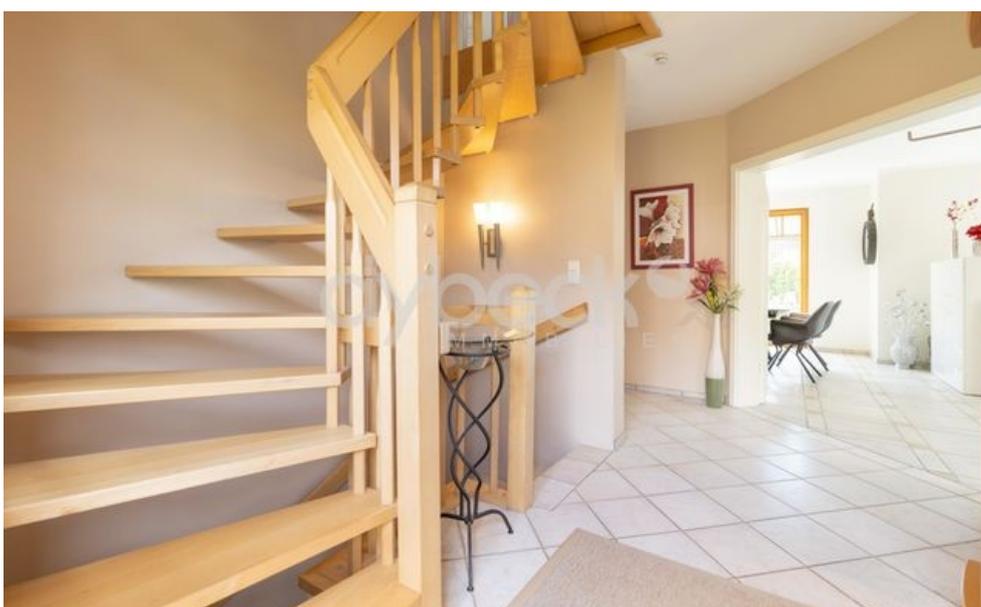
Blick aus Richtung Straße



Treten Sie ein!



Hochwertiges Doppercarport



Heller Eingangsbereich



Großer Flur



Viel Helligkeit



Essbereich



Großzügiges Wohn-/Esszimmer



Gemütlichkeit



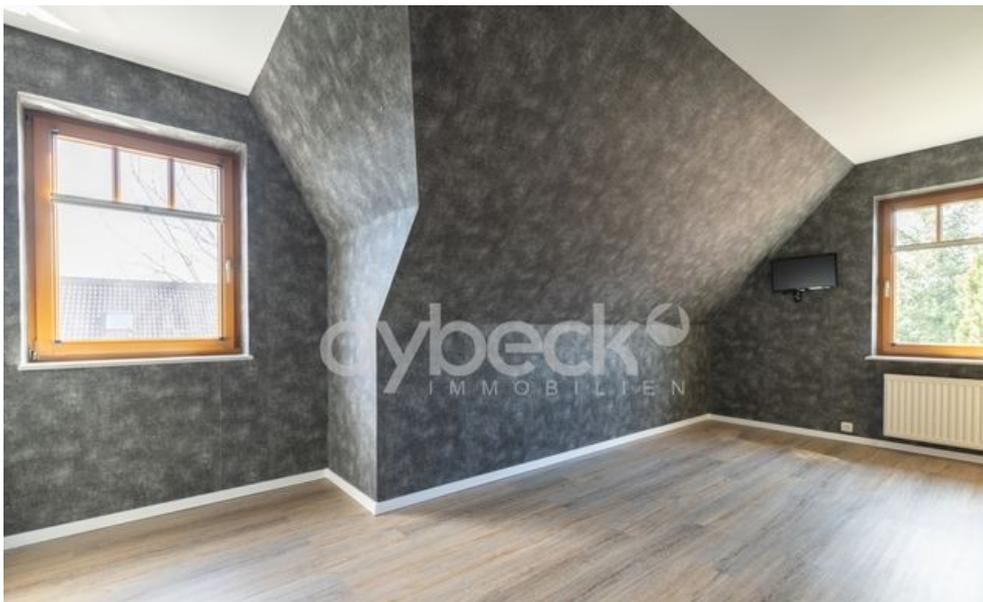
Küche mit Zugang zur Terrasse



Küche



Helles Zimmer im DG



Zimmer DG



Schlafzimmer DG



Badezimmer DG



Badewanne



Flur DG



Vielseitig nutzbar



Heizungsraum/ HWR

