



siemer

immobilien

Verkauf • Vermietung • Wertermittlung

Immobilienexposé

**Verkauft! Top-Immobilie - Wohnen mit hoher
Lebensqualität vor den Toren Hamburgs**

Objekt-Nr.:
1220-2016



Haus zum Kauf

Verkauft! Top-Immobilie - Wohnen mit hoher Lebensqualität vor den Toren Hamburgs

Kaufpreis
Preis auf Anfrage

 **281 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **8**
Zimmer

 **1.257 m²**
Grundstück (ca.)

 **110 m²**
Nutzfläche (ca.)

 **5**
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	Preis auf Anfrage
Käuferprovision inkl. USt.	Ab dem 23.12.2020 gilt die	

Die Immobilie

Objekt-Nr	1220-2016	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplätze	3
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	281 m ²
	Zimmer	8
	Nutzfläche (ca.)	110 m ²
	Grundstück (ca.)	1.257 m ²
	Kellerfläche (ca.)	75 m ²
Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	5
	Anzahl Badezimmer	4
	Anzahl Balkone	3
	Anzahl Terrassen	2

Weitere Informationen	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Zustand	gepflegt
	Dachform	Satteldach
	Unterkellert	Ja
	Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süd-West
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Teppich
	Kamin	✓
	Rolladen	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Wintergarten	✓
	Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓	
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Das ursprünglich 1981 als Flachdachbungalow erstellte Gebäude wurde 1994 mit einem Dachgeschoss (Satteldach) erweitert. Die räumliche Aufteilung im Erd- und Dachgeschoss ließe auch eine Umnutzung in ein Zweifamilienhaus zu. Somit kann die Großfamilie beherbergt werden, ebenso könnte mit wenig Aufwand eine zweite abgeschlossene Wohneinheit entstehen. Hier wird es Ihnen an nichts fehlen. Eine üppige Ausstattung mit insgesamt 4 Bädern wird den Bewohnern und Ihren Bedürfnissen sicherlich entgegenkommen. Zu den ca. 281 m² Wohnfläche kommt noch eine große Unterkellerung mit ca. 75 m² und ein Garagengebäude ca. 30 m² auf einem ca. 1.257 m² großen Grundstück. Die naturverbundene Wohnlage mit den kurzen Wegen nach Hamburg und in die Heide tritt dem Großstadtstress als idealer Wohlfühlfaktor entgegen und wird Ihnen ein perfektes Zuhause bieten. Ein herrlich angelegter Garten mit Gartenteich, Geräteschuppen und schöner Terrasse lässt den Feierabend wie Urlaub erscheinen. Für Wanderer und Radfahrer bietet die nahegelegene Heide beste Verhältnisse für ausgedehnte Freizeittouren. Seien Sie neugierig und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin. Infos per Telefon unter 04471-186 903.

Ausstattung

Aufteilung Erdgeschoss:

Eingang, Diele, Küche mit Einbauküche (offen), offener Wohn-Essbereich mit Arbeitszimmer und Kamin, Flur, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer 2 mit Dusche, Wintergarten, 2 Terrassen, Gartenteich, Geräteschuppen, Freisitz. Wohnfläche EG ca. 153 m²

Aufteilung Dachgeschoss:

Treppenaufgang, Flur, Badezimmer mit Dusche, offene Wohn-Küche mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer 1, Wohn- /Schlafzimmer 2 mit Balkon,

Badezimmer 2 mit Dusche, Schlafzimmer 3. Wohnfläche DG ca. 128 m².

Aufteilung Kellergeschoss:

Flur, Vorräum , Waschraum, Raum 2, Raum 3, Raum 4, Heizungsraum. Nutzfläche ca. 75 m².

Garagengebäude ca. 30 m². Grundstücksfläche ca. 1.257 m².

Herstellungsjahr Erdgeschoss u. Keller 1981 (Flachdachbungalow)

Aufstockung Dachgeschoss 1994 (Satteldach mit Gauben und Erkern)

Zuletzt durchgeführte Modernisierungen:

- Buderus Ölbrennwertkessel mit Solarpaket 2009 / neuer Kesselblock 2017
- Dachbeschichtung 2009
- elektr. Rollläden 2010

Lage

Top-Lage, Ortsrand Tostedt-Todtglüsing, viel Natur in unmittelbarer Nähe zur Nordheide. Ideale Verkehrsanbindungen nach Hamburg - Bremen, ca. 20 Minuten Fahrtzeit zur Lüneburger Heide.

Herrliche Wander- und Radwege vor der Haustür.

(<https://www.komoot.de/guide/64083/wandern-rund-um-tostedt>)

Ruhige Wohnsiedlung, nur Anliegerverkehr.

Entfernung Hamburg-Mitte nur ca. 40 km.

Fahrt mit der Bahn Hamburg Hbf ca. 30 min.

Sonstiges

Alle Angaben entstammen den Übermittlungen der Eigentümer oder dritten Personen und werden von uns sorgfältig überprüft. Dennoch kann für die absolute Genauigkeit keine Gewährleistung übernommen werden. Ausstattungsgegenstände wie Möbel oder dergleichen gehören nur nach ausdrücklichem Hinweis zum Angebot. Wünschen Sie mehr

Informationen oder die Zusendung eines Exposés, dann rufen Sie uns einfach an, oder hinterlassen uns eine Nachricht mit Ihrer vollständigen Adresse und Telefonnummer.

Energieausweis in Vorbereitung.

Mit Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Nachweis- und Vermittlungsprovision zu Lasten des Käufers in Höhe von 2,975 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt. fällig. Für die Zeit vom 01.07.2020 - 31.12.2020 gilt die reduzierte Mehrwertsteuer von 16 % MwSt auf die Provison (2,5 % für Käufer und Verkäufer). Ab dem 23.12.2020 gilt die Neuregelung zur Provisionszahlung bezogen auf den Erwerb von selbstgenutzten Wohnimmobilien (Einfamilienhäusern / Eigentumswohnungen. Die Provisionsteilung setzt dabei voraus, dass der Kaufvertrag zwischen Verbrauchern geschlossen wird.

Energieverbrauchsausweis



Endenergieverbrauch	88,50 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Öl
Energieeffizienzklasse	C
Gültig bis	08.2030

Ihr Ansprechpartner

Name	Thorsten Siemer
Telefon	04471 - 186 903
Ort	49661 Cloppenburg
E-Mail	info@siemer-immo.de
Homepage	https://www.immobilien-cloppenburg.com

Lage und Umgebung

21255 Tostedt - Todtglüsing























