

Attraktive Doppelhaushälfte aus 2001 mit bezauberndem Garten im ländlichen Tangendorf

21442 Tangendorf, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 2023-NI-369



Wohnfläche ca.: **120,44 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **349.000 EUR**

Attraktive Doppelhaushälfte aus 2001 mit bezauberndem Garten im ländlichen Tangendorf

Objekt ID	2023-NI-369
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	21442 Tangendorf
Wohnfläche ca.	120,44 m ²
Grundstück ca.	390 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	2
Haustiere	erlaubt
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2001
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	349.000 EUR



Objektbeschreibung

Machen Sie den virtuellen Rundgang durchs Haus:

+++ <https://neubauerimmobilien.de/360/TST> +++

Diese schöne Doppelhaushälfte befindet sich in 21442 Tangendorf, einem Gemeindeteil der Ortschaft Toppenstedt. Verwirklichen Sie hier Ihren Familientraum mit bezauberndem Garten in ländlicher Atmosphäre, jedoch gut angebunden an Winsen (Luhe) und Hamburg.

Das schöne Haus befindet sich auf einem ca. 390 qm großen Grundstück. Insgesamt bietet Ihnen diese Immobilie eine Wohnfläche von ca. 120,44 qm, welche sich auf 4 Zimmer über das Erd- und Obergeschoss verteilt.

Im Erdgeschoss erreichen Sie über den hellen Eingangsbereich das Gäste-WC mit Dusche, den Hauswirtschaftsraum sowie die schöne, gemütliche Küche mit einer stilvollen Durchreiche in den Wohn- und Essbereich des Hauses, sodass Sie Ihre Liebsten nie aus dem Blick verlieren. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet Ihnen neben einem schönen Blick in Ihren Garten den Zugang auf die beiden liebevoll errichteten Terrassen. Genießen Sie hier mit Ihrer Familie unvergessliche Sommerabende im Grünen.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Hier erwarten Sie drei großzügige Zimmer, welche sich als Schlaf-, Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer anbieten, das helle Badezimmer mit Badewanne sowie der Zugang zum Dachgeschoss über eine Raumpartreppe. Der weitere Ausbau des Dachgeschosses bietet viel Potential. Bisher sind dort der Einbau eines neuen Velux-Fensters und die Erweiterung der Isolierung vorgenommen worden.

Der Garten ist mit viel Liebe toll angelegt und blüht im Sommer atemberaubend. Neben der wundervollen Terrasse haben Sie ausreichend Platz für weitere Sitzgelegenheiten oder Spielgeräte Ihrer Kinder. Ein hochwertiges Gartenhaus für das Verstauen von Gartengeräten ist ebenfalls vorhanden. Der ans Haus grenzende Abstellraum bietet Ihnen ebenfalls viel Platz.

Auf dem Grundstück stehen Ihnen überdies zwei Stellplätze zur Verfügung.

Ausstattung

Machen Sie den virtuellen Rundgang durchs Haus:

+++ <https://neubauerimmobilien.de/360/TST> +++

Massiv gebaute Doppelhaushälfte

- Baujahr 2001
- Wohnfläche ca. 120,44 qm gemäß Teilungserklärung
- Grundstück ca. 390 qm
- Ein Gäste-WC mit Dusche, ein Badezimmer mit Badewanne
- Gemütliche Küche mit Durchreiche in den großzügigen Wohn- und Essbereich
- Teilweise ausgebautes Dachgeschoss



- Doppelisolierverglaste Fenster mit elektrischen Außenjalousien im EG (außer im HWR), im OG ebenfalls elektrische Außenjalousie im Kinderzimmer, Velux-Fenster mit Plissees in den restlichen Räumen
- Haustür wurde 2016 erneuert
- Gasheizung aus 2018
- Energieeffizienzklasse B
- Hauptterrasse mit elektrischer Markise (inkl. Vertikalmarkise)
- 2 Stellplätze

Bitte beachten Sie:

- Das Grundstück ist ideell geteilt und befindet sich mit der anderen Doppelhaushälfte sowie einem weiteren Doppelhaus auf einem gemeinsamen Flurstück (61/23). Der hier angebotenen Doppelhaushälfte sind ca. 390 qm der insgesamt 1.781 qm zugeordnet. Ein WEG Verwalter ist nicht bestellt.

Sonstiges

Nähere Informationen erhalten Sie unter Angabe Ihrer vollständigen Adressdaten sowie Telefonnummer und E-Mail auf Anfrage.

Sämtliche Angaben stammen vom Eigentümer. Wir haben diese nicht geprüft. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigens Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden.

Die Käufer-Provision beträgt 3,57% vom Kaufpreis inklusiv MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	31.03.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2018
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	59,40 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



Lage

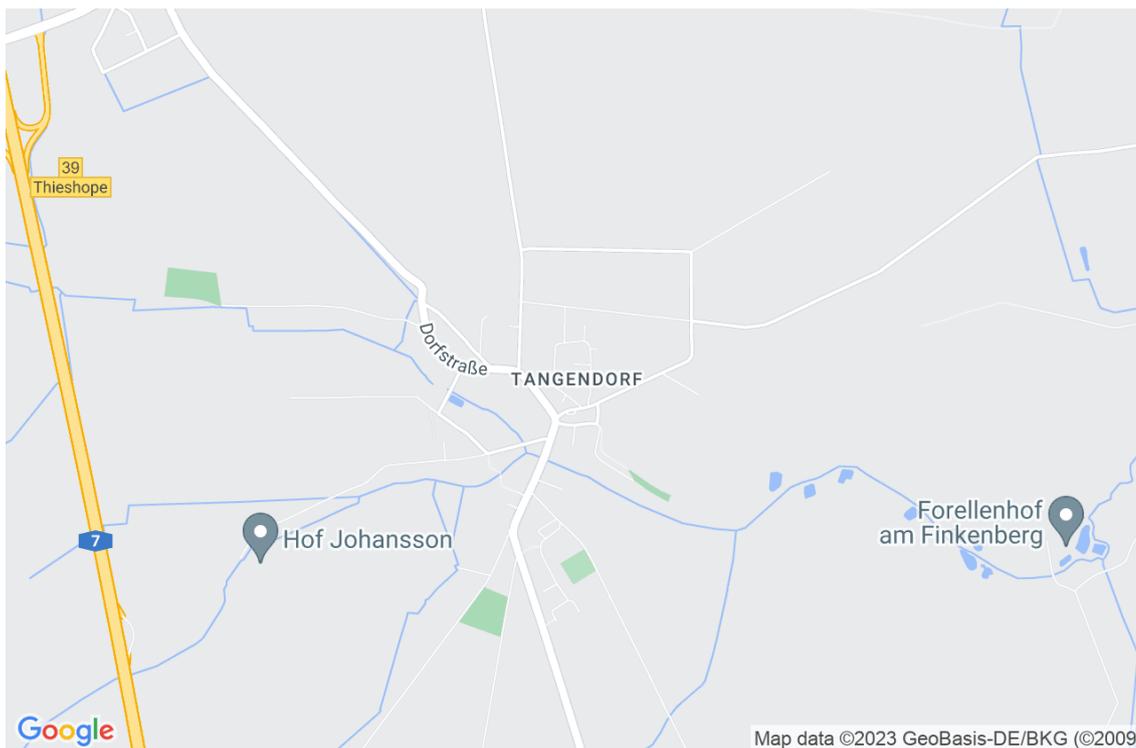
Machen Sie den virtuellen Rundgang durchs Haus:

+++ <https://neubauerimmobilien.de/360/TST> +++

Diese schöne Doppelhaushälfte befindet sich in ländlicher, jedoch gut angebundener Lage von Tangendorf, einem Gemeindeteil der Gemeinde Toppenstedt in der Samtgemeinde Salzhausen.

Der "Sportverein" sowie ein Gasthof mit Restaurant sind bequem fußläufig zu erreichen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in den umliegenden Ortschaften wie Toppenstedt, Garstedt oder Salzhausen vorhanden.

Die Winsener Innenstadt ist ca. 15 min Autofahrt entfernt. Vom Winsener Bahnhof aus kommt man bequem nach Hamburg oder Lüneburg. Die Autobahn A7 ist ca. 3 min entfernt, sodass man auch bequem in unter 30 min Autofahrt nach Hamburg gelangt.





Außenansicht



Eingangsbereich



Wohnbereich

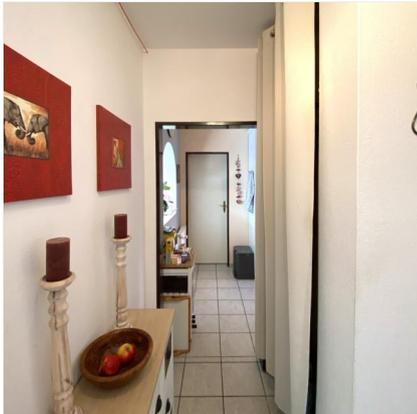


Essbereich



Terrasse





Übergang zur Küche



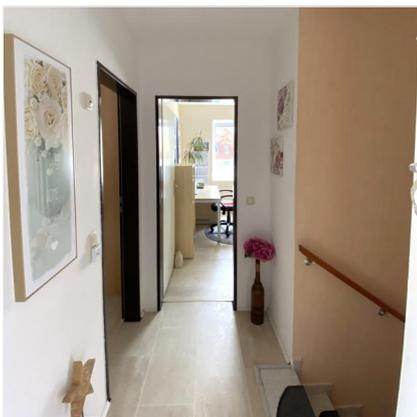
Küche



Hauswirtschaftsraum



Gäste-WC



Flur OG



Badezimmer





Schlafzimmer



Kinderzimmer



Büro



Dachgeschoss



Garten



Außenansicht



Grundriss

Grundriss EG



Grundriss

Grundriss OG

