Großzügiges Einfamilienhaus mit reichlich Platz für die Familie im schönen Marschacht!

21436 Marschacht, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2023-NI-466

Wohnfläche ca.: **190 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **389.000 EUR**

Großzügiges Einfamilienhaus mit reichlich Platz für die Familie im schönen Marschacht!

Objekt ID	2023-NI-466
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21436 Marschacht
Wohnfläche ca.	190 m²
Nutzfläche ca.	100 m²
Grundstück ca.	730 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1978
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	389.000 EUR

Neubauer Immobilien GmbH
Herr Thomas Neubauer
t.neubauer@neubauerimmobilien.com
Tel. 04171-7889764

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in 21436 Marschacht. Es wurde im Jahre 1978 auf einem ca. 730 qm großem Grundstück erbaut. Das Haus bietet Ihnen über Erd- und Obergeschoss, verteilt auf 5 Zimmer, eine Wohnfläche von ca. 190 qm.

Über den Eingangsbereich mit Windfang betreten Sie den Flur, von dem Sie jeden weiteren Raum im Erdgeschoss erreichen. Hier erwarten Sie die Küche mit relativ neuen Einbauküche (2019). Vom Flur gelangen Sie auch in den gemütlichen Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und Zugang zur uneinsehbaren Terrasse. Außerdem ist das EG mit Schlafzimmer, Badezimmer (mit barrierefreier Dusche), Gäste-WC und einem Durchgangszimmer ausgestattet. Durch dieses gelangen Sie in den hellen, beheizbaren Wintergarten mit wunderschönen Blick auf den großen Garten. Der aktuelle Wohn-/Essbereich ist ursprünglich aus dem Wohnzimmer und einem Kinderzimmer entstanden. Sofern Bedarf nach einem weiteren Zimmer im Erdgeschoss besteht, kann hier der ursprüngliche Zustand einfach wieder hergestellt werden. Der EG Bereich hätte dann 4 Zimmer sowie das Durchgangszimmer.

Über den Eingangsbereich erreichen Sie über eine Holz-Treppe auch das geräumige Obergeschoss. Hier befinden sich ein weiteres Badezimmer als auch 3 weitere Zimmer. Eines der Zimmer ist derzeit als Küche eingerichtet.

Das Haus verfügt über einen Vollkeller mit einer Nutzfläche von ca. 100 qm, der aus dem EG erreichbar ist. Hier befinden sich super Abstell- und Lagermöglichkeiten - einige Räume sind mit Heizkörpern ausgestattet. Durch den Keller haben Sie auch Zugang zur Garage.

Das schöne Haus ist von einem tollen Garten eingerahmt, welcher Ihnen reichlichen Platz für die Errichtung von Spielgeräten oder Sitzmöglichkeiten bietet. Genießen Sie hier angenehme Momente mit Ihrer Familie oder Ihren Freunden!

Aktuell ist das Einfamilienhaus in zwei Wohnungen aufgeteilt. Diese Teilung kann sehr einfach rückgängig gemacht werden.

Ausstattung

- Schönes Einfamilienhaus
- Baujahr 1978, massive Bauweise
- Grundstücksgröße: ca. 730 qm
- Wohnfläche: ca. 190 qm
- Nutzfläche: ca. 100 qm
- 5 Zimmer
- Neue Gas-Heizung aus 2022
- Fenster teilweise aus 2020, ansonsten aus dem Baujahr
- Badezimmer im Erdgeschoss mit barrierefreier Dusche
- Einbauküche im Erdgeschoss aus 2019
- Satellitenanschluss
- Glasfaseranschluss

- Wintergarten beheizbar aus 1999
- Vollunterkellert -> Räume zum Teil beheizbar
- Dach aus dem Baujahr, Schornstein in 2022 renoviert

Bitte beachten Sie unter anderem:
- Die Immobilie besteht aktuell aus 2 Wohnungen. Sehr einfacher Rückbau möglich.
- Der auf den Fotos sichtbare Treppenlift in den Keller ist entfernt.

Aktuelle bemaßte Grundrisse erhalten Sie von uns sehr gerne auf Anfrage.

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergiebedarf: 220,8 kWh/(m²·a), Wesentlicher Energieträger: Erdgas, Baujahr Wärmeerzeuger: 2022, Energieeffizienzklasse: G

Sonstiges

Nähere Informationen erhalten Sie unter Angabe Ihrer vollständigen Adressdaten sowie Telefonnummer und E-Mail auf Anfrage. Besichtigung nach Absprache mit unserem Büro.

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 und zur Aufteilung der Wohnfläche sind von uns nicht durch ein eigenes 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	06.11.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2022
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G

Lage

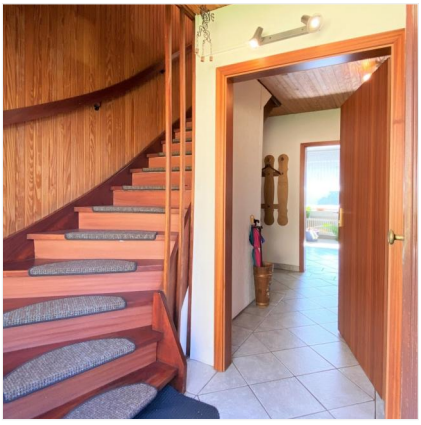
Dieses tolle Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage von 21436 Marschacht.

Hamburg und Lüneburg sind nicht weit entfernt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und die Grundschule sind in Marschacht schnell zu erreichen. Der Kindergarten ist ca. 1 Gehminute entfernt. In Marschacht gibt es die Ernst-Reinstorf-Schule, welche als Oberschule mit gymnasialem Angebot ausgewiesen ist.

Die Autobahnen A25 ist nicht weit entfernt. Mit dem PKW ist man schnell in Hamburg und Lüneburg.

Außenansicht

Außenansicht



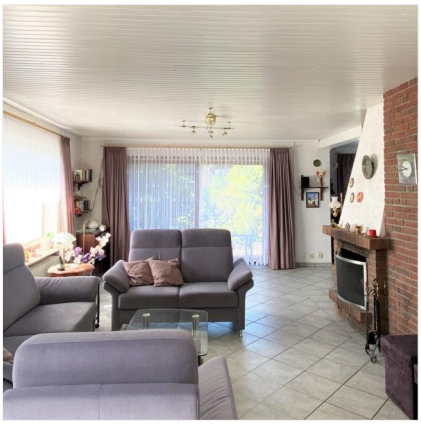
Treppen

Flur

Küche

Küche

Neubauer Immobilien GmbH
Herr Thomas Neubauer
t.neubauer@neubauerimmobilien.com
Tel. 04171-7889764

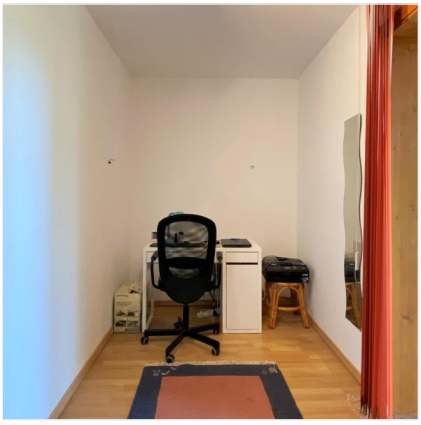


Wohnbereich

Essbereich

Terrasse

Zimmer 1



Durchgangszimmer

Wintergarten

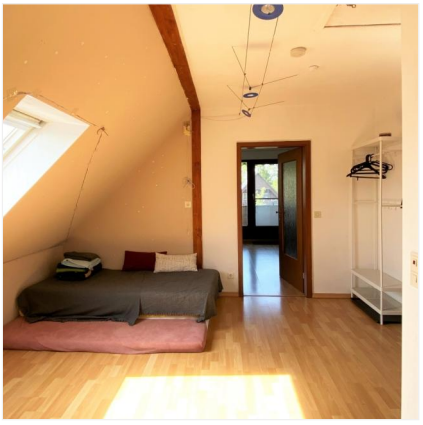
Neubauer Immobilien GmbH
Herr Thomas Neubauer

t.neubauer@neubauerimmobilien.com

Tel. 04171-7889764

Badezimmer

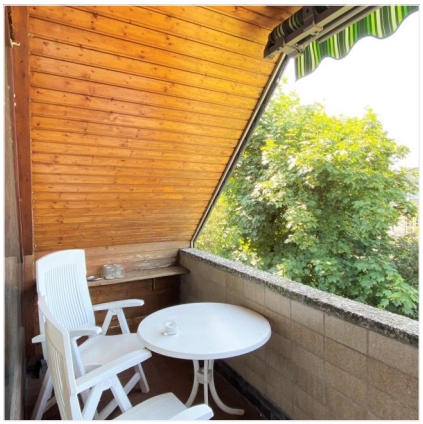
Gäste-WC



Flur 1.OG

Küche 1.OG

Wohn- und Essbereich 1.OG



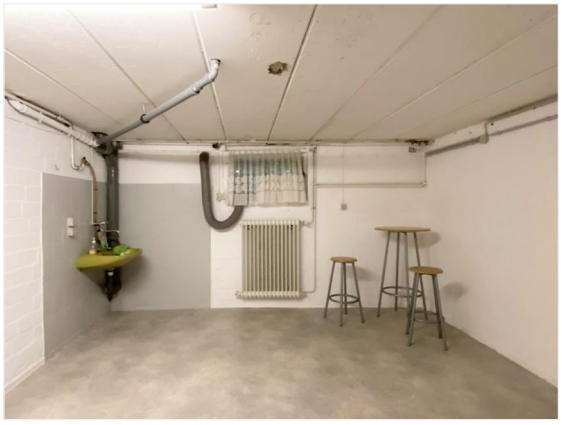
Balkon 1.OG

Neubauer Immobilien GmbH
Herr Thomas Neubauer
t.neubauer@neubauerimmobilien.com
Tel. 04171-7889764

Badezimmer 1.OG

Zimmer 2 1.OG

Flur Keller



Kellerraum

Kellerraum

Kellerraum

Neubauer Immobilien GmbH
Herr Thomas Neubauer
t.neubauer@neubauerimmobilien.com
Tel. 04171-7889764

Kellerraum

Garage

Garten

Neubauer Immobilien GmbH
Herr Thomas Neubauer
t.neubauer@neubauerimmobilien.com
Tel. 04171-7889764