

# Sehenswertes Zweifamilienhaus im tollen Zustand mit Garten in Tangendorf

21442 Toppenstedt / Tangendorf, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2024-NI-478



Wohnfläche ca.: **184,67 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **625.000 EUR**

## Sehenswertes Zweifamilienhaus im tollen Zustand mit Garten in Tangendorf

Objekt ID	2024-NI-478
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	21442 Toppstedt / Tangendorf
Wohnfläche ca.	184,67 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	800 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Balkone	1
Terrassen	1
Haustiere	erlaubt
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1998
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	3
Stellplatz	1 Stellplatz
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	Jahresende 2024
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	625.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses neuwertige Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Ortsrandlage in Tangendorf, einer Gemeinde der Samtgemeinde Salzhausen. Es befindet sich auf einem ca. 800 qm großen, schön angelegten Gartengrundstück und wurde 1998 von der Firma Lübberstedt erbaut.

Die beiden Wohnungen sind auf jeweils drei Zimmer ausgerichtet. Es eignet sich also ideal für zwei Familien oder ein Mehrgenerationen-Wohnen. Die schöne Lage bietet sich auch für eine Vermietung von einer der Wohnungen an. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 184,67 qm.

Über den gemeinsamen Eingangsbereich erreichen Sie das Erd-, Ober- und Kellergeschoss. Im Erdgeschoss gelangen Sie durch den Flur in alle weiteren Räume. Neben zwei schönen Badezimmern gelangen Sie in das große Schlafzimmer, das zweite Zimmer mit tollem Gartenblick sowie in den großen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Durch das offene Raumkonzept haben Sie Ihre Liebsten immer im Blick. Zudem gelangen Sie von hier aus auf die großzügige Terrasse und in den schönen Garten.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein ähnlicher Grundriss: Hier stehen Ihnen ein großes Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das schöne Badezimmer sowie der große, offene Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Balkon und offener Küche zur Verfügung. Statt einem zweiten Bad wie im EG, erwartet Sie ein Abstellraum. Zudem gelangen Sie vom OG auf den bereits teilweise vollständig ausgebauten Dachboden. Der Dachboden ist nicht in der Wohnfläche enthalten.

Im Kellergeschoss gelangen Sie zu einem weiteren Badezimmer mit Dusche, dem Heizungsraum mit Waschküche, einer Werkstatt sowie drei weiteren tollen Räumen, welche sich ebenfalls als Büro- oder Hobbyräume nutzen lassen.

Im Außenbereich befindet sich das große Doppelcarport sowie ein weiterer Stellplatz. Der schöne Garten verspricht viele ruhige Stunden mit Ihren Liebsten. Er wurde liebevoll angelegt und bietet zusätzlich ein schönes Gartenhäuschen.

## Ausstattung

Massiv gebautes Zweifamilienhaus der Baufirma Lübberstedt

- Baujahr 1998
- Gesamt-Wohnfläche beider Wohnungen ca. 184,67 qm (ohne Dachgeschoss)
- Grundstücksfläche ca. 800 qm
- Ölheizung aus dem Baujahr (Brenner und Pumpen aus 2021)
- Beide Wohnungen sind mit einer Sprechanlage & automatischen Türöffnern ausgestattet
- Fußbodenheizung in den Bädern
- Außenrollos im Erdgeschoss
- LAN-Anschlüsse in fast allen Räumen (100MB DSL)
- Drei Kaminzüge vorhanden. In jeder Wohnung ist der Anschluß eines Kamins möglich
- Großer Doppelcarport (54,2qm) aus dem Baujahr mit Garagentoren aus 2010, ein Freiplatz
- Vollkeller im Top-Zustand, Zugang von innen und außen. Von außen über eine überdachte



#### Außentreppe

- Ruhige Lage am Ortsrand und einem Landschaftsschutzgebiet

#### Wohnung EG:

- 2 Schlafräume, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- 1 Badezimmer mit Dusche und Badewanne, 1 Badezimmer mit Dusche, beide mit Fußbodenheizung
- Terrasse mit Markise

#### Wohnung OG:

- Ebenfalls 2 Schlafräume, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche (Einbauküche aus 2019)
- 1 Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Fußbodenheizung
- 1 Abstellraum
- Balkon
- Zugang zum Dachboden

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergiebedarf: 129,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Wesentlicher Energieträger: Öl, Baujahr Wärmeerzeuger: 1998, Energieeffizienzklasse: D

## 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	11.05.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	129,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



Warmwasser enthalten ja

---

Energieeffizienzklasse D

---



## Lage

Dieses schöne Zweifamilienhaus 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



Hauseingang



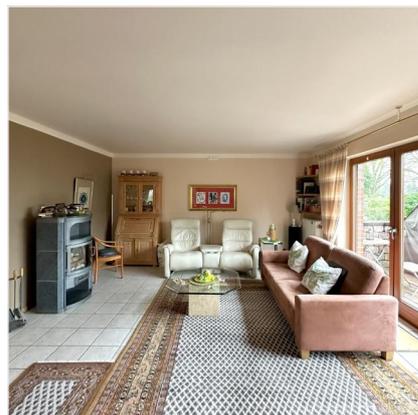
Eingangsbereich



Flur EG



Küche EG



Wohn- und Essbereich EG





Wohn- und Essbereich EG



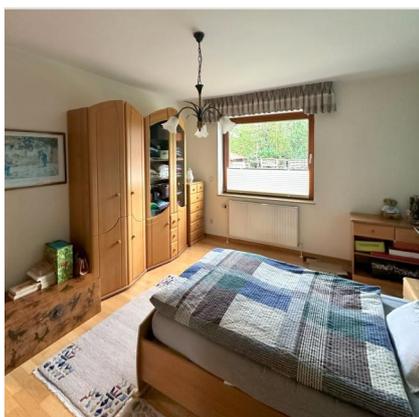
Zimmer EG



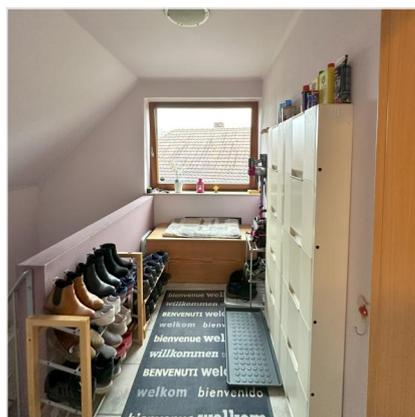
Badezimmer EG



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG



Eingangsbereich OG





Flur OG



Küche OG



Wohn- und Essbereich OG



Wohn- und Essbereich OG, Balkon



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG





Flur Keller



Wasch- und Heizraum Keller



Badezimmer Keller



Garten



Doppel-Carport



# Grundriss

## Grundriss EG



# Grundriss

## Grundriss OG

