

## VERKAUFT - Ebenerdiges Wohnen mit tollem Garten im schönen Wiefelstede



### Preise & Kosten

Kaufpreis	229.000,- €
Käufercourtage	Die Provision beträgt 5,95% inkl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis., inkl. MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	816 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Baujahr	1977

### Energiepass

Energiepass Art	Verbrauch
Gültig bis	09.04.2027
Energieverbrauchskennwert	160,20kWh/m <sup>2</sup> a
Mitwarmwasser	Nein

### Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen

Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem passenden Altersruhesitz oder möchten mit Ihrer kleinen Familie in Ihr Eigenheim ziehen? Raus aus dem Trubel der Stadt und die Vorteile des ländlichen Lebens genießen? Da haben wir die passende Immobilie für Sie parat!

Das ebenerdige Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1977 erbaut und im Laufe der Jahre teilweise modernisiert. Das Objekt befindet sich in einem guten Zustand, bietet aber genügend Spielraum für die Umsetzung Ihrer eigenen Ideen.

Auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, HWR und Terrasse, können Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen. Das Objekt verfügt außerdem über eine Garage mit elektrischem Schwingtor, eine kleine Ausbaureserve im Dachgeschoss, sowie über eine Teilunterkellerung. Highlight des Hauses ist der schön angelegte Garten auf dem ca. 816 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

## Lage

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in der Gemeinde Wiefelstede, genauer gesagt im Ortsteil Wiefelstede und liegt am Ende einer Sackgasse. Die Umgebung ist ausschließlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut, eine dichte Bebauung bleibt Ihnen hier erspart.

Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 1 km. Alle einschlägigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Optiker, Kindergarten, Schulen, Freizeit- und Naherholungseinrichtungen sind in der näheren Umgebung schnell zu erreichen. Die Gemeinde Wiefelstede bietet ganzjährig abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Besuchen Sie im Sommer beheizte Freibäder, im Winter beheizte Hallenbäder, eine Golfanlage findet hier genauso Platz wie eine Swin-Golf-Anlage, oder verbringen Sie einen schönen Sommertag an einem der vielen Naturbadeseen.

Die Gemeinde Wiefelstede, bestehend aus seinen 21 kleinen behaglichen Dörfern, entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem bevorzugten Urlaubsgebiet für individuellen, abwechslungsreichen Urlaub. Wiefelstede liegt inmitten der Parklandschaft Ammerland und kann mit 800 ha das größte Waldgebiet im Ammerland vorweisen.

## Ausstattung

Das Erdgeschoss teilt sich auf in ein großzügiges Wohnzimmer, eine gemütliche Küche, einen praktischen Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC, ein geräumiges Elternschlafzimmer, zwei Arbeits- oder Kinderzimmer, sowie das Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Durch die im Jahr 2008 erneuerte Hauseingangstür gelangen Sie in einen kleinen, mittlerweile offen gestalteten Windfang, dessen Bodenbelag aus baujahrstypischen hellbraunen Fliesen besteht. Diese Fliesen finden Sie außerdem noch in der Küche, dem Wohnzimmer und dem Flur wieder. Links vom Windfang abgehend befindet sich das Gäste-WC. Dieses ist mit einer Toilette und einem Handwaschbecken ausgestattet. Die Boden- und Wandfliesen sind in einem schlichten, zeitlosen weiß-grau gehalten und deckenhoch gefliest. Durch die Diele erreichen Sie alle weiteren Räume des Hauses.

Auf der rechten Seite befindet sich die geräumige Küche, die genügend Platz für eine großzügige Einbauküche und eine gemütliche Sitzecke bietet. Die Einbauküche wurde 2009 erneuert und ist mit hochwertigen Neff-Geräten ausgestattet. Die Küchenfront besteht aus massiver Birke und fügt sich harmonisch ein. An die Küche grenzt der Hauswirtschaftsraum, in diesem befinden sich der Waschmaschinenanschluss, ein Zugang zu der angrenzenden Garage, sowie ein Zugang zu der schön angelegten Terrasse. Über die Diele gelangen Sie weiterhin auf der rechten Seite in das großzügig geschnittene Wohnzimmer. Dieses wirkt durch seine große Fensterfront hell und freundlich. Der schöne Kaminofen lädt zu gemütlichen Abenden ein und sorgt im gesamten Haus für eine angenehme Temperatur. Durch das Wohnzimmer gelangen Sie außerdem auf die angrenzende Terrasse. Diese bietet ausreichend Platz für gesellige Abende und verspricht durch ihre Ausrichtung gen Westen sonnige Nachmittage und Abende. Ein gemauerter Außengrill, sowie eine ausfahrbare Markise vervollständigen das

attraktive Gesamtpaket. Durch eine weitere Tür in der Diele erreichen Sie den etwas gesonderten Schlafbereich des gemütlichen Einfamilienhauses, hier finden Sie die drei Schlafzimmer und das Bad. Das auf der linken Seite befindliche Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem WC, sowie zwei Waschbecken sehr gut ausgestattet. Die sanitären Anlagen sind aus dem Baujahr und in einem Curry-Farbtönen gehalten. Die Bodenfliesen des Tageslichtbades sind in einem schlichten grau-weiß gehalten, die Wand wurde deckenhoch in einem Grauton mit Muster gefliest. Die Badezimmersausstattung wird durch eine Fußbodenerwärmung vor der Badewanne und Dusche komplettiert. Das geräumige Elternschlafzimmer bietet genügend Stellfläche für Ihre Einrichtung und wurde mit einem hellen Laminatboden ausgelegt. Die beiden weiteren Zimmer sind in etwa gleich groß und können als Kinderzimmer, Büro oder Hobby-Raum genutzt werden. Beide Zimmer sind mit dem gleichen Laminatboden wie das Elternschlafzimmer versehen.

Durch die Diele erreichen Sie außerdem das Kellergeschoss des teilunterkellerten Hauses.

Die Fassade des 1977 erbauten Gebäudes ist mit rotem Klinker versehen. Das Dach ist mit schwarzen Eternitplatten versehen. Das Dach und die 2-Fach-verglaste Holzfenster stammen aus dem Baujahr des Hauses.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gas-Therme, welche im Jahr 2000 erneuert wurde. Die mit einem elektrischen Schwinger versehene Garage und der angrenzende Fahrradraum runden dieses tolle Angebot ab.

Auf Anfrage teilen wir Ihnen gerne weitere Ausstattungsdetails mit.

## Sonstiges

Damit Sie sich einen ersten Eindruck von der Immobilie verschaffen können bieten wir Ihnen einen virtuellen 360°-Rundgang an. Diesen öffnen Sie über folgenden Link <http://3d.van-doellen.de/A2026>. Sollte sich Ihr Interesse bestätigen, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung.

Gewünschte Besichtigungstermine vereinbaren wir aus organisatorischen Gründen nur telefonisch.

Das Haus wird aktuell von den Eigentümern bewohnt und kann nach Rücksprache übernommen werden.

Gerne unterbreiten wir Ihnen in Zusammenarbeit mit unserem Kooperationspartner auch ein individuelles und unverbindliches Finanzierungsangebot.

Die Angaben des Angebotes werden uns von Eigentümern oder Dritten geliefert. Trotz der von uns aufgewandten Sorgfalt können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Angebotes keine Haftung übernehmen. Das Angebot erfolgt freibleibend; Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Küche