

Großes Einfamilienhaus in Werpeloh auf einem Traumgrundstück! Neue Heizung!

49751 Werpeloh, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2551



Wohnfläche ca.: **270 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **347.000 EUR**



Großes Einfamilienhaus in Werpeloh auf einem Traumgrundstück! Neue Heizung!

Objekt ID	2551
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	49751 Werpeloh Niedersachsen
Wohnfläche ca.	270 m ²
Grundstück ca.	1.486 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1976
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Gäste-WC
Kaufpreis	347.000 EUR



Objektbeschreibung

Eine anspruchsvolle Immobilie mit einer durchdachten Architekturplanung, zweckmäßigem Raumangebot und hohem Wohnkomfort wird Ihnen hier geboten. Die Immobilie ist modern gestaltet und eine großzügige und geräumige Wohnflächenaufteilung wird Ihnen mit diesem Wohnhaus offeriert. Die optimale Aufteilung der Immobilie bietet Ihnen viele individuelle Nutzungsmöglichkeiten und Perspektiven. Das Dachgeschoss verfügt aktuell zusätzlich über eine kleine Küche, somit können "Jung und Alt" unter einem Dach optimal zusammen leben. Ein traumhaftes und geschütztes Grundstück bietet Ihnen viel Platz und Gemütlichkeit. Hier können Sie Ihre Freizeit auf der Terrasse oder im Garten verbringen und den Tag bzw. Abend genießen. Die Immobilie teilt sich wie folgt auf: Erdgeschoss: Wohn- und Essbereich, Küche, Diele, Elternschlafzimmer, Schlafzimmer (Ankleidezimmer), Badezimmer, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum. Dachgeschoss: offene Galerie, Schlafzimmer I (aktuell Wohnzimmer mit angrenzender Küche), Schlafzimmer II, Duschbad und Flur. Kellergeschoss: 4 Kellerräume inklusive Heizungsraum. Die vorhandene Ferienwohnung ist gemütlich aufgeteilt, hier wird Ihnen eine Wohnküche, Schlafzimmer, Duschbad und Flur geboten. Der großzügige und beheizte Wintergarten bietet viel Raum für gemütliche & gesellige Stunden. Hier ist ein Kamin vorhanden, der für angenehme Wärme und Atmosphäre sorgt.

Ausstattung

Das ausgefeilte Wohnkonzept mit individueller Raumlösung erfüllt höchste Qualitäts- und Ausstattungsansprüche. Dieses Haus eignet sich u.a. optimal für eine Familie mit erwachsenen Kindern, die sich Ihr eigenes Reich wünschen. Eine große Fensterfront vom hellen Wohn- und Essbereich zur Terrasse/Gartenbereich verspricht Ihnen einen traumhaften Blick gen Süden, den Sie bei jedem Wetter genießen können. Der Wohn- und Essbereich ist durch einen gemauerten Kamin optisch voneinander getrennt. Dieser Kamin sorgt für eine angenehme Wärme und Atmosphäre nicht nur an kalten Tagen. Die Galerie im Obergeschoss befindet sich über dem Wohn- und Essbereich und ist über eine Treppe direkt zu erreichen. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC und Wand- und Bodenfliesen ausgestattet. Im Dachgeschoss wird Ihnen ein Duschbad geboten. Die Wohnräume sind teilweise mit einer Fußbodenerwärmung bzw. Fußbodenheizung ausgestattet. Die Fenster sind teilweise mit Außenjalousien ausgestattet und diese werden zum größten Teil elektrisch angetrieben. Das sehr großzügige Grundstück ist mit viel Liebe angelegt und verfügt über ausreichend Platz für Hobby- und Freizeitaktivitäten. Die geschützte Terrasse bietet Ihnen Raum zum Entspannen und zum Relaxen. Von hier können Sie den Blick in den schönen Garten genießen. Das Grundstück ist zur Straßenseite mit einer ansprechenden und formschönen Zaunanlage mit zwei elektrischen Toren abgegrenzt. Die Hofauffahrt in Rundbogenform, die Hoffläche, Zuwendung zum Haus mit Stufen und Podest zum Eingangsbereich sowie die Terrasse sind großzügig gepflastert und unterstreichen nochmals dieses komfortable Angebot. Es sind zwei Gartenhäuser, mehrere Carports, geschlossener Carport mit angrenzender kleiner Werkstatt vorhanden. Hier wird Ihnen ausreichend Platz und Raum für eine individuelle Nutzung geboten. Es wurde im September 2023 eine neue Buderus Hybrid-Erdgas-Wasserstoffgemisch Heizung eingebaut, die bereits für den Kombinationsbetrieb mit einer Luft-Wärmepumpe vorgerüstet ist. Sie möchten mehr über dieses Haus erfahren? Gerne senden wir Ihnen unser ausführliches Exposé und vereinbaren einen privaten Kennenlernertermin zu einer Besichtigung. Ihre Tebbel Immobilien GmbH Telefon: 05952-808



Sonstiges

Baujahr: 1976
Heizungsart: Gas-Heizung
Befuerung/Energieträger: Erdgas leicht
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Energiekennwert: 149,4 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E
Energie mit Warmwasser: Ja

Eine Wohnflächenberechnung liegt aktuell nicht vor, die Wohnfläche ist grob überschlägig geschätzt. In der Gesamtwohnfläche ist die Ferienwohnung mit eine Wfl. von ca. 35 m² enthalten.

Angaben zum Energieausweis:

Baujahr: 1976
Befuerung/Energieträger: Erdgas L
Energieeffizienzklasse: E
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten: Ja
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Energiekennwert: 149,40 kWh/(m²·a)
Energieausweis gültig bis: 22.07.2025
Energieausweisdatum: 22.07.2015

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	22.07.2015
Gültig bis	22.07.2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1976
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch	149,40 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



Lage

In einer ruhigen Wohnlage von Werpeloh steht diese Immobilie auf einem schönen Grundstück. Das Wohngebiet ist nur unweit von einem großen Waldgebiet entfernt und lädt Sie schon jetzt zu erholsamen Spaziergängen und Radtouren ein. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus - Hümmling Hospital - mit diversen Fachabteilungen, Ärzte, Apotheken, Discounter, Schulen, Kindergärten, Banken, Freizeit- und Kulturangebote, Freibad sowie eine Vielzahl von Sportanlagen befinden sich in Sögel und sind sehr schnell erreicht.





Telefon: 05952 - 808 - www.tebbel-immobilien.de - SoGel - © Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Einfamilienhaus in Werpeloh



Telefon: 05952 - 808 - www.tebbel-immobilien.de - SoGel - © Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Vorderansicht



Telefon: 05952 - 808 - www.tebbel-immobilien.de - SoGel - © Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Seitenansicht



Telefon: 05952 - 808 - www.tebbel-immobilien.de - SoGel - © Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Vorderansicht - Auffahrt



Telefon: 05952 - 808 - www.tebbel-immobilien.de - SoGel - © Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Blick in den Garten



Telefon: 05952 - 808 - www.tebbel-immobilien.de - SoGel - © Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Rückansicht Wintergarten





Wohn- und Esszimmer Bild I



Wohn- und Esszimmer Bild II



grobe Skizze - Erdgeschoss



grobe Skizze - Dachgeschoss

