

# Die Energie können Sie sich sparen: Moderne Stadtvilla mit Erdwärme und PV-Anlage in Breddenberg!

26897 Breddenberg, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1573



Wohnfläche ca.: 214 m<sup>2</sup> - Zimmer: 8 - Kaufpreis: 469.000 EUR



## Die Energie können Sie sich sparen: Moderne Stadtvilla mit Erdwärme und PV-Anlage in Breddenberg!

Objekt ID	1573
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	26897 Breddenberg Niedersachsen
Wohnfläche ca.	214 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	103 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	896 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Ofenheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Erdwärme, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	2011
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	4
Stellplätze	2 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Südwest, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Kamin, Kein Keller, Laminatboden, Massivbauweise, Tageslichtbad, Terrasse
Kaufpreis	469.000 EUR



# Objektbeschreibung

Modern wohnen auf dem Land:

- ca. 214 qm Wohnfläche, bis zu 5 Schlafzimmer, 3 Tageslichtbäder
- hochwertige Einbauküche, Sommergarten mit Outdoorküche, überdachte Terrasse,
- Doppelgarage, Gartenhaus, eingefriedeter Garten uvm.
- provisionsfrei für den Käufer

Fordern Sie unser Exposé mit der Objektadresse, Grundrissen und weiteren Details an!  
Wir freuen uns auf Sie! Peter Tiehen & Team!

## Ausstattung

Modernes und energieeffizientes Wohnen:

Diese Stadtvilla mit zwei Vollgeschossen, Erdwärme, Fotovoltaikanlage und Sommergarten bietet Platz und Wohnkomfort für die ganze Familie und überzeugt innen wie außen mit vielen Highlights: ein Esszimmer mit Kaminofen und Zugang durch Glasschiebeelemente sowohl in das Wohnzimmer als auch in die moderne Küche sorgt für ein helles und offenes Raumgefühl. Ein Tageslichtbad sowie ein Schlafzimmer im Erdgeschoss ermöglichen ebenerdiges Wohnen.

Im Obergeschoss (ohne Schrägen) stehen u.a. ein Schlafzimmer mit Zugang zum Ankleidezimmer, drei weitere Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Eckbadewanne zur Verfügung.  
Zum Wohnkomfort tragen zudem u.a. eine Staubsaugeranlage mit Anschluss an alle Räume, Fußbodenheizung und elektrische Rollläden bei.

Als zusätzliche Ertragsquelle dient die in 2012 installierte Photovoltaikanlage (verteilt auf dem Haus- und Garagendach), deren erzeugter Strom derzeit komplett eingespeist wird.

Der pflegeleicht angelegte und eingefriedete Garten in Südwestlage beeindruckt neben der überdachten Terrasse vor allem mit dem Sommergarten inkl. voll ausgestatteter Outdoorküche.

Die Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren und separatem Duschbad sowie Zugang in den Garten rundet das Angebot ab.

Die Aufteilung im Haus ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- helles Wohnzimmer mit Zugang auf die überdachte Terrasse und in den Garten
- Esszimmer mit Kaminofen, Glasschiebetüren zum Wohnzimmer und in die Küche sowie Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- Küche mit hochwertiger Einbauküche (Einbauküche inkl. E-Geräte sind im Kaufpreis enthalten), Platz für eine Frühstücksecke und Zugang in den Sommergarten mit Outdoorküche
- Sommergarten mit Outdoorküche inkl. Grillstation, Wasseranschluss und Herd (im Kaufpreis enthalten)
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper
- Kind- / Gäste- / Bürozimmer
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, Einbauschränke, Wäscheschacht und Zugang zur Doppelgarage (Einbauschränke im Kaufpreis enthalten).
- Diele mit Platz für eine Garderobe



Eine hochwertige, offene Holzterasse mit Vollholzstufen aus Mahagoni führt in das Obergeschoss.

Obergeschoss ohne Schrägen:

- (Eltern-) Schlafzimmer mit Zugang zum Ankleidezimmer
- Ankleidezimmer mit Einbauschränken (im Kaufpreis enthalten)
- drei Kind- / Gäste- / Bürozimmer
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Waschtisch mit zwei Waschbecken, Eckbadewanne, Wäscheschacht in den Hauswirtschaftsraum, WC und Handtuchheizkörper
- Heizungsraum
- Flur

Eine Einschubterasse führt auf den Dachboden mit weiterer Abstellfläche.

Die über den Hauswirtschaftsraum erreichbare Doppelgarage teilt sich wie folgt auf:

- Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren sowie Staubsaugeranlage (alle Räume im Haus sind angeschlossen)
- Duschbad mit ebenerdiger Dusche, WC, Waschbecken und Fenster
- Flur mit Zugang in den Garten

Weitere Ausstattungsmerkmale und Hinweise:

- TV-Anschluss: Satellit
- Internet: Glasfaseranschluss vorhanden
- Bedienelemente für Radiounterhaltung in der Küche und im Tageslichtbad im Obergeschoss
- bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.01.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2011
Primärenergieträger	Strom
Endenergiebedarf	15,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A+



## Lage

Die Immobilie wurde 2011 auf einem 896 qm großen Eigentumsgrundstück innerhalb eines ruhigen Wohngebietes in der Gemeinde Breddenberg erbaut.

Direkt im Ort befinden sich ein Dorfladen, Kindergarten, Grundschule sowie ein Friseur.

Die Gemeinde Breddenberg ist Teil der Samtgemeinde Nordhümmling deren Verwaltungssitz im ca. 5 km entfernten Esterwegen liegt. Hier befinden sich u. a. weitere Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Apotheken, Schulen, Supermärkte und Banken.







Esszimmer



Esszimmer



Küche



Küche



Outdoorküche



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Tageslichtbad im Erdgeschoss



Tageslichtbad im Erdgeschoss



Hauswirtschaftsraum



Duschbad in der Garage



Diele





Diele



Flur



((Eltern-) Schlafzimmer



((Eltern-) Schlafzimmer



Ankleidezimmer



Kind- / Gäste- / Büro II





Kind- / Gäste- / Büro III



Tageslichtbad im Dachgeschoss



Tageslichtbad im Dachgeschoss

