

## Wistedt: Top ausgestattete Doppelhaushälfte für Ihre Familie!



[www.rathge-immobilien.de](http://www.rathge-immobilien.de)

21255 Wistedt

### Details

Objekttyp	Doppelhaushälfte	Grundstücksgröße ca.	368 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	475.000,00 €	Baujahr	2012
Courtage	3,57% inkl. gesetzl. MwSt. jeweils vom Käufer und vom Verkäufer zu zahlen.	Endenergiebedarf	61,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Wohn.- und Nutzfläche ca.	105 m <sup>2</sup>	Energieeffizienzklasse	B
Zimmer	4	Art der Befuerung	Gas, Solar
		Heizungsart	Zentralheizung
		Stellplätze	1 Carport

Sonstiges

ca. 52 m<sup>2</sup> wohnlich  
ausgebaute  
Nutzfläche im  
Souterrainbereich.

## Beschreibung

Außenansicht:

Diese moderne Doppelhaushälfte wurde im Jahre 2012 erbaut und verteilt sich auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zzgl. ca. 52 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Souterrain. Die Immobilie ist nach WEG aufgeteilt und verfügt über einen ideellen Grundstücksanteil von ca. 368 m<sup>2</sup>. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem unter dem zugehörigen Carport-Stellplatz, direkt neben dem Eingang des Hauses. Auf dem Grundstück stehen Ihnen eine schöne Terrasse sowie ein Gartenhäuschen als Abstellfläche zur Verfügung. Die Terrasse verfügt über eine praktische Überdachung.

Erdgeschoss:

Sie betreten die Immobilie durch einen gemeinsamen Eingangsbereich, von dem sich die jeweiligen Haushälften verteilen. Weiter gelangen Sie in den Flur des Hauses. Von hier aus erreichen Sie zu Ihrer Rechten das Gäste-WC, welches mit einem Fenster ausgestattet ist. Die Küche der Immobilie ist mit einer Einbaueinheit ausgestattet und verfügt über ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke. Das Wohnzimmer ist mit ca. 34 m<sup>2</sup> sehr großzügig gestaltet und bietet Platz für die gesamte Familie. Ein besonderes Highlight in diesem Raum ist die eingearbeitete TV-Wand inklusive Dekorkamin. Aus dem Wohnzimmer aus erreichen Sie die Terrasse, welche zu gemütlichen Grillabenden einlädt.

Dachgeschoss:

Über die geflieste Betontreppe mit schickem Edelstahlgeländer, erreichen Sie das Dachgeschoss. Dieses verteilt sich auf drei geräumige Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Badezimmer der Immobilie ist mit einer Dusche und einer hochwertigen Whirl-Badewanne ausgestattet. Die Deckenspots und die indirekte Beleuchtung schaffen eine angenehme Wohlfühlumgebung. Aus dem Flur erreichen Sie über eine Holzleiter, den Spitzboden, welcher als Abstellfläche dient.

Kellergeschoss:

Der Souterrainbereich der Immobilie verteilt sich auf ca. 52 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dieser ist wohnlich ausgebaut und ist komplett mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Hier befinden sich drei Räume, die Sie ideal als Gästezimmer oder als Büro nutzen können. Auch ein Hauswirtschaftsbereich steht Ihnen hier zur Verfügung. Weiter gibt es einen gemeinschaftlichen Zählerraum, in dem sich auch die Heizanlage befindet. Dieser Raum ist von beiden Doppelhaushälften zu erreichen. Die Immobilie wird mit einer gemeinschaftlichen Gasheizung betrieben. Die Warmwasseraufbereitung wird über Solarenergie unterstützt. Verbrauchszähler zur getrennten Abrechnung beider Haushälften sind vorhanden.

## Lage

Die Gemeinde Wistedt befindet sich in der Samtgemeinde Tostedt und gehört zum Landkreis Harburg. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in ca. 5-10 Autominuten im Nachbarort Tostedt. Hier befindet sich auch Grund- und Weiterführende Schulen sowie ein Gymnasium und eine Kindertagesstätte. Die Hamburger Innenstadt erreichen sie in ca. 45 min mit dem Auto. In Tostedt ist ein Bahnanschluss vorhanden.

## Ausstattung Beschreibung

Diese Immobilie ist mit doppelverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Auf dem Grundstück wurde eine Drainage verlegt. Die Fassade des Hauses ist mit einem ca. 16 cm starken Wärmedämmverbundsystem gedämmt. Die Dachschrägenfenster sind aus Holz. Im Erdgeschoss verfügen die Fenster über elektrische Außenrollläden. Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. In der Küche und im Wohnzimmer wurde eine zusätzliche Belüftungsanlage verbaut. Das Haus verfügt über einen Satellitenanschluss in allen Wohn und Schlafräumen.

## Highlights PDF

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Vollbad mit Dusche und Whirl-Badewanne
- Carport-Stellplatz
- Wohnlich ausgebauter Souterrainbereich
- Gäste-WC

## Aussenansicht PDF

Diese moderne Doppelhaushälfte wurde im Jahre 2012 erbaut und verteilt sich auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zzgl. ca. 52 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebauter Nutzfläche im Souterrain. Die Immobilie ist nach WEG aufgeteilt und verfügt über einen ideellen Grundstücksanteil von ca. 368 m<sup>2</sup>. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem unter dem zugehörigen Carport-Stellplatz, direkt neben dem Eingang des Hauses. Auf dem Grundstück stehen Ihnen eine schöne Terrasse sowie ein Gartenhäuschen als Abstellfläche zur Verfügung. Die Terrasse verfügt über eine praktische Überdachung.

## Erdgeschoss PDF

Sie betreten die Immobilie durch einen gemeinsamen Eingangsbereich, von dem sich die jeweiligen Haushälften verteilen. Weiter gelangen Sie in den Flur des Hauses. Von hier aus erreichen Sie zu Ihrer Rechten das Gäste-WC, welches mit einem Fenster ausgestattet ist. Die Küche der Immobilie ist mit einer Einbaueinheit ausgestattet und verfügt über ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke. Das Wohnzimmer ist mit ca. 34 m<sup>2</sup> sehr großzügig gestaltet und bietet Platz für die gesamte Familie. Ein besonderes Highlight in diesem Raum ist die eingearbeitete TV-Wand inklusive Dekorkamin. Aus dem Wohnzimmer aus erreichen Sie die Terrasse, welche zu gemütlichen Grillabenden einlädt.

## Dachgeschoss PDF

Über die geflieste Betontreppe mit schickem Edelstahlgeländer, erreichen Sie das Dachgeschoss. Dieses verteilt sich auf drei geräumige Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Badezimmer der Immobilie ist mit einer Dusche und einer hochwertigen Whirl-Badewanne ausgestattet. Die Deckenspots und die indirekte Beleuchtung schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Aus dem Flur erreichen Sie über eine Holzleiter, den Spitzboden, welcher als Abstellfläche dient.

## Keller PDF

Der Souterrainbereich der Immobilie verteilt sich auf ca. 52 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dieser ist wohnlich ausgebaut und ist komplett mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Hier befinden sich drei Räume, die Sie ideal als Gästezimmer oder als Büro nutzen können. Auch ein Hauswirtschaftsbereich steht Ihnen hier zur Verfügung. Weiter gibt es einen gemeinschaftlichen Zählerraum, in dem sich auch die Heizanlage befindet. Dieser Raum ist von beiden Doppelhaushälften zu erreichen. Die Immobilie wird mit einer gemeinschaftlichen Gasheizung betrieben. Die Warmwasseraufbereitung wird über Solarenergie unterstützt. Verbrauchszähler zur getrennten Abrechnung beider Haushälften sind vorhanden.

## Ausstattung PDF

Diese Immobilie ist mit doppelverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Auf dem Grundstück wurde eine Drainage verlegt. Die Fassade des Hauses ist mit einem ca. 16 cm starken Wärmedämmverbundsystem gedämmt. Die Dachschrägenfenster sind aus Holz. Im Erdgeschoss verfügen die Fenster über elektrische Außenrollläden. Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. In der Küche und im Wohnzimmer wurde eine zusätzliche Belüftungsanlage verbaut. Das Haus verfügt über einen Satellitenanschluss in allen Wohn und Schlafräumen.

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.