

Verkaufsexposé über ein Einfamilienhaus



**Im Westerfelde 4
21385 Amelinghausen**



Lageplan

Objekt:	8,5-Zimmer-Einfamilienhaus
Wohnfläche:	- Ca. 190 m ²
Nutzfläche:	- Ca. 73 m ² - Teilkeller - Ca. 38 m ² - Dachboden - Ca. 94 m ² - Nebengebäude inkl. Garagen
Grundstück:	Ca. 1245 m ² - Grundstück (real geteilt)
Baujahr:	1936 / Anbau 1956
Lage:	Kinderfreundliche und ruhige Lage in Amelinghausen.
Infrastruktur:	Amelinghausen ist ein kleiner Ort in der Lüneburger Heide, Niedersachsen, etwa 25 Kilometer südwestlich von Lüneburg gelegen und gehört zum Landkreis Lüneburg. Die Gemeinde befindet sich inmitten der charakteristischen Heidelandschaft, die für ihre weiten, flachen Heideflächen, Kiefernwälder und sandigen Böden bekannt ist. Verkehrstechnisch ist Amelinghausen gut erreichbar, insbesondere über die Bundesstraße B209, die von Lüneburg nach Soltau führt. Die nächstgelegene Autobahn, die A7, verläuft etwa 20 Kilometer westlich des Ortes und verbindet die Region mit den größeren Städten Hamburg und Hannover. Öffentliche Verkehrsmittel, vor allem Buslinien, verbinden Amelinghausen mit Lüneburg und den umliegenden Gemeinden. Die Umgebung von Amelinghausen ist geprägt von den weitläufigen Heideflächen, die besonders im Spätsommer während der Heideblüte eine besondere Attraktion darstellen. Der Lopausee, ein kleiner Stausee nördlich des Ortes, dient als beliebtes Naherholungsgebiet und bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Schwimmen und Wassersport. Bekannt ist Amelinghausen auch für das jährlich im August stattfindende Heideblütenfest, bei dem die Heidekönigin gekrönt wird und zahlreiche Veranstaltungen Besucher in den Ort ziehen. Insgesamt präsentiert sich Amelinghausen als ruhige, ländliche Gemeinde, die durch ihre Lage in der Lüneburger Heide besonders für Naturliebhaber und Ruhesuchende attraktiv ist.
Lieferung:	Nach Vereinbarung
Kaufpreis:	EUR 249.700,00
Kaufnebenkosten:	Die Gesamtcourtage in Höhe von 5,0 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Käufer und Verkäufer schulden die Courtage jeweils in gleicher Höhe (2,5 %) aufgrund separater Vereinbarungen in Textform. Die vermittelnde und/oder nachweisende Maklerfirma Puttkammer & Team, und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer und dem Verkäufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Die Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Ausstattung:

- gefliester Eingangsbereich mit Garderobenplatz
- Wohnküche mit Essbereich, alter Einbauküche in L-Form (Geschirrspüler etc.), Außenrollladen und Außenzugang
- Esszimmer mit Kunststofffußboden, Außenrollladen sowie TV- und Telefon-Anschlüsse
- Kaminzimmer (ca. 20 m²) mit Parkettfußboden, Terrassenausgang, Außenrollläden und TV-Anschluss
- großes Wohnzimmer (ca. 44 m²) mit Parkettfußboden, Terrassenausgang, Außenrollläden und TV-Anschluss
- mittelgroße Süd-Terrasse mit elektrischer Markise
- ca. 1.245 m² teilweise eingezäuntes und liebevoll angelegtes Grundstück mit großem Nebengebäude inkl. Garage
- Arbeitszimmer mit Kunststofffußboden und Außenrollladen
- einfaches Badezimmer I mit Dusche inkl. Duschkabine und Fenster inkl. Außenrollladen
- offen Holztreppe ins Dachgeschoss
- Dachgeschossflur mit Teppichfußboden
- einfaches WC mit Fenster
- großes Schlafzimmer mit Kunststofffußboden und Außenrollladen
- einfaches Badezimmer II mit Badewanne, Dusche inkl. Duschkabine und Fenster
- Kinderzimmer I mit Kunststofffußboden und Außenrollläden
- Durchgangszimmer mit Teppichfußboden und TV-Anschluss
- Kinderzimmer II mit Teppichfußboden, TV-Anschluss und Außenrollladen
- Kinderzimmer III (1/2 Zimmer) mit Teppichfußboden und Balkonausgang sowie angrenzendem Abstellraum
- große West-Dachterrasse
- Abstellraum mit Teppichfußboden und Waschbecken
- Abstellfläche auf dem Dachboden
- Viessmann-Ölheizung mit Warmwasseraufbereitung
- SAT-Anlage

Teilkeller:

- Kelleraußeneingang
- gefliester Kellergeschossflur
- großer, beheizbarer Hobbykeller
- einfaches WC
- gefliester Vorratskeller
- gefliester Waschkeller mit Waschmaschinen-Anschluss
- gefliester Heizungskeller

Nebengebäude:

- große Garage (4-5 Stellplätze) mit elektrischem Garagentor
- Werkstatt/Holzlager mit einer weiteren Garage
- gefliester Waschraum mit Dusche
- ein Fahrradraum mit Kunststofffußboden

Anmerkungen:

- das Haus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Modernisierung-/Sanierungsbedürftigen Zustand
- neue Heizung – 2005 -
- neue Auffahrt - 2002 -
- elektrisches Garagentor inkl. Handsender
- Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 409,5 kWh/ (m²*a), Öl, Gebäudebaujahr 1936, Energieeffizienzklasse H



Ansicht



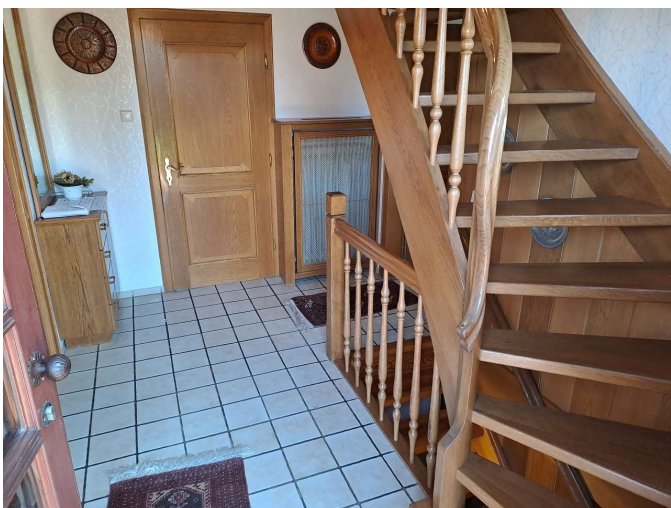
Ansicht



Vorgarten



Auffahrt



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Küche



Küche



Küche



Esszimmer



Esszimmer



Kaminzimmer



Kaminzimmer



Kamin



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Terrasse



Terrasse



Garten



Garten



Garten



Garten



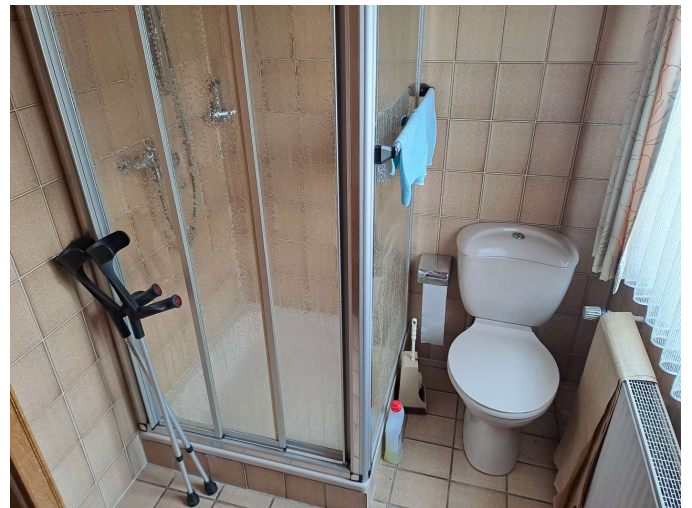
Garten



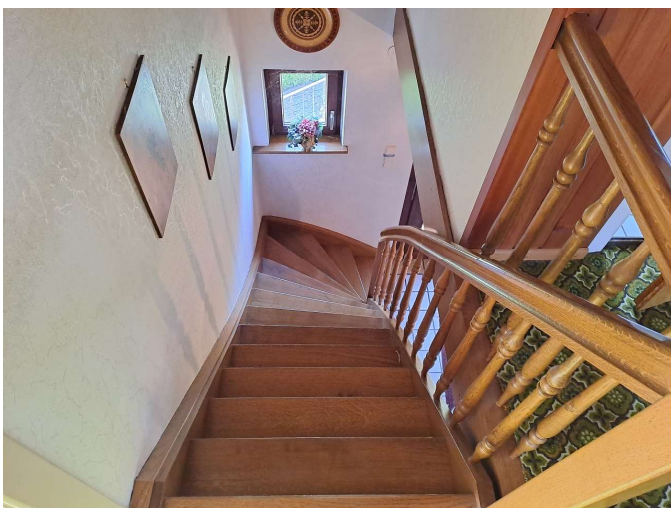
Arbeitszimmer



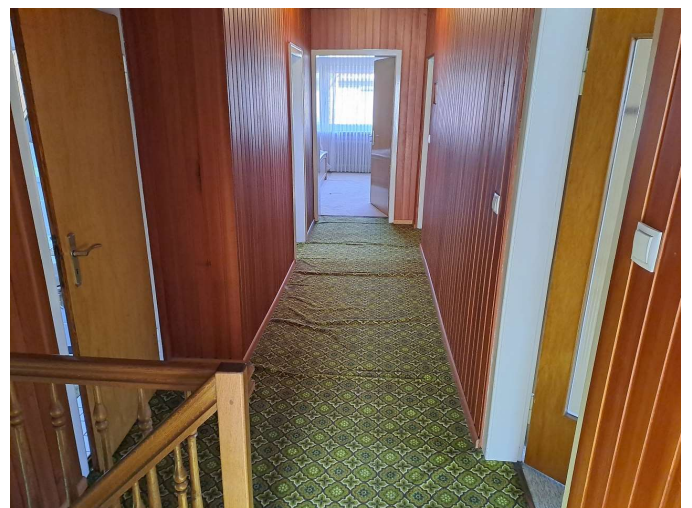
Badezimmer I



Badezimmer I



Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschossflur



WC



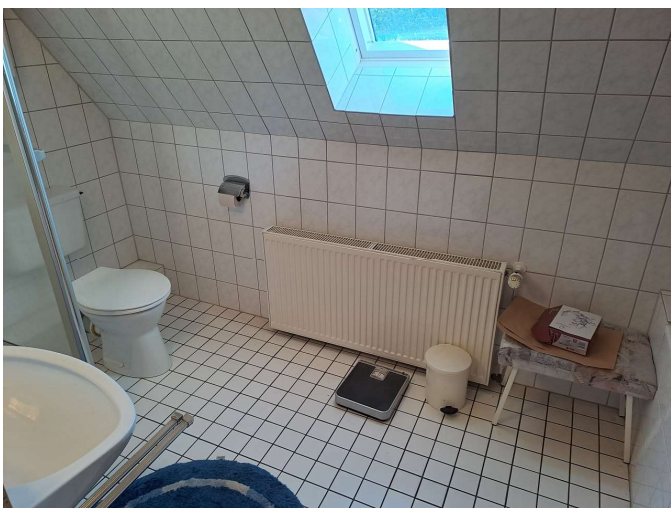
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer II



Badezimmer II



Badezimmer II



Kinderzimmer I



Durchgangszimmer



Durchgangszimmer



Kinderzimmer II



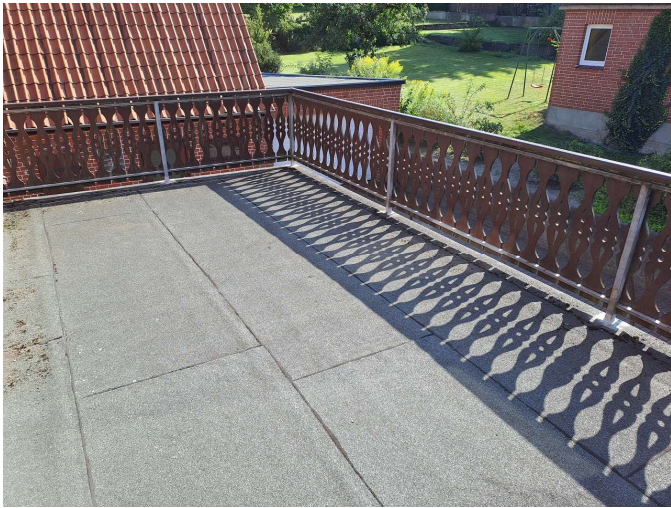
Kinderzimmer II



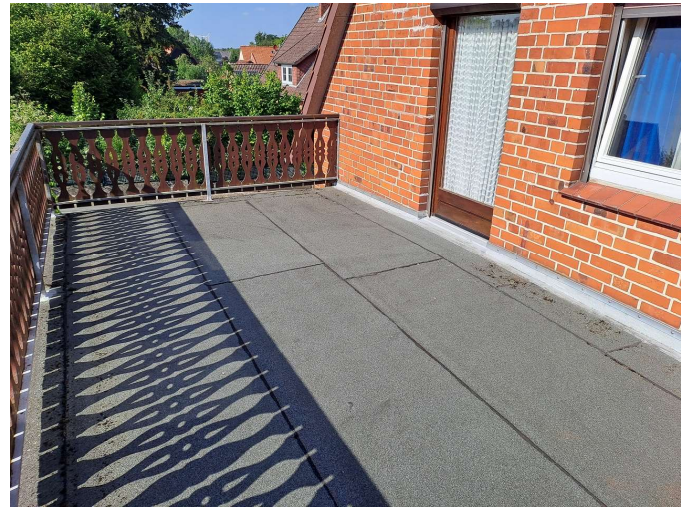
Kinderzimmer III
(1/2 Zimmer)



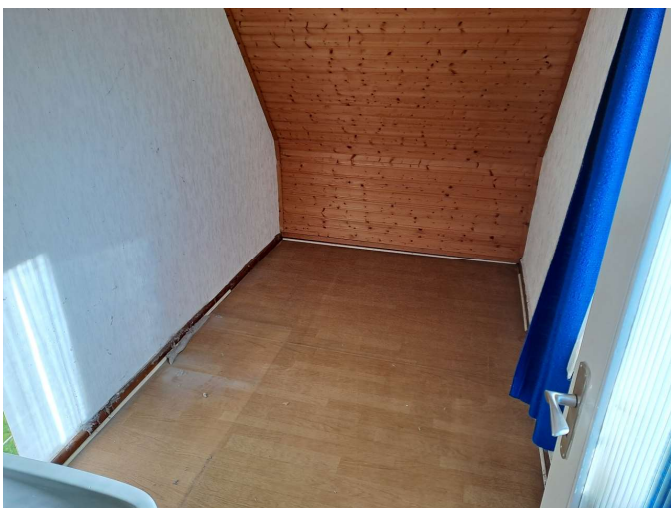
Kinderzimmer III
(1/2 Zimmer)



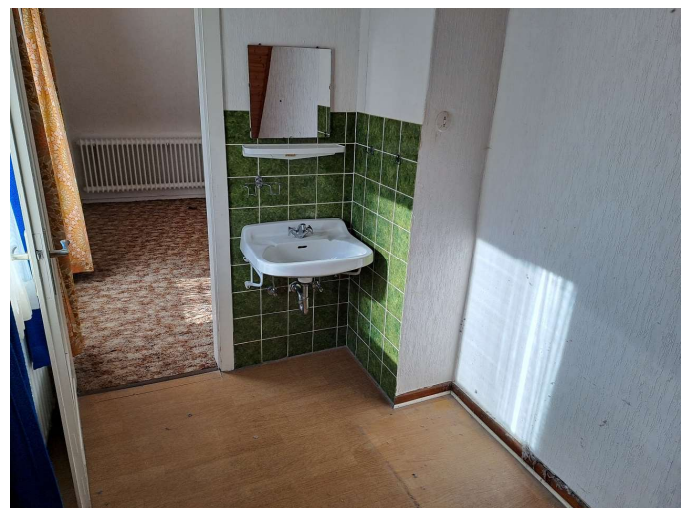
Dachterrasse



Dachterrasse



Abstellraum



Abstellraum



Nebengebäude
inkl. Garage



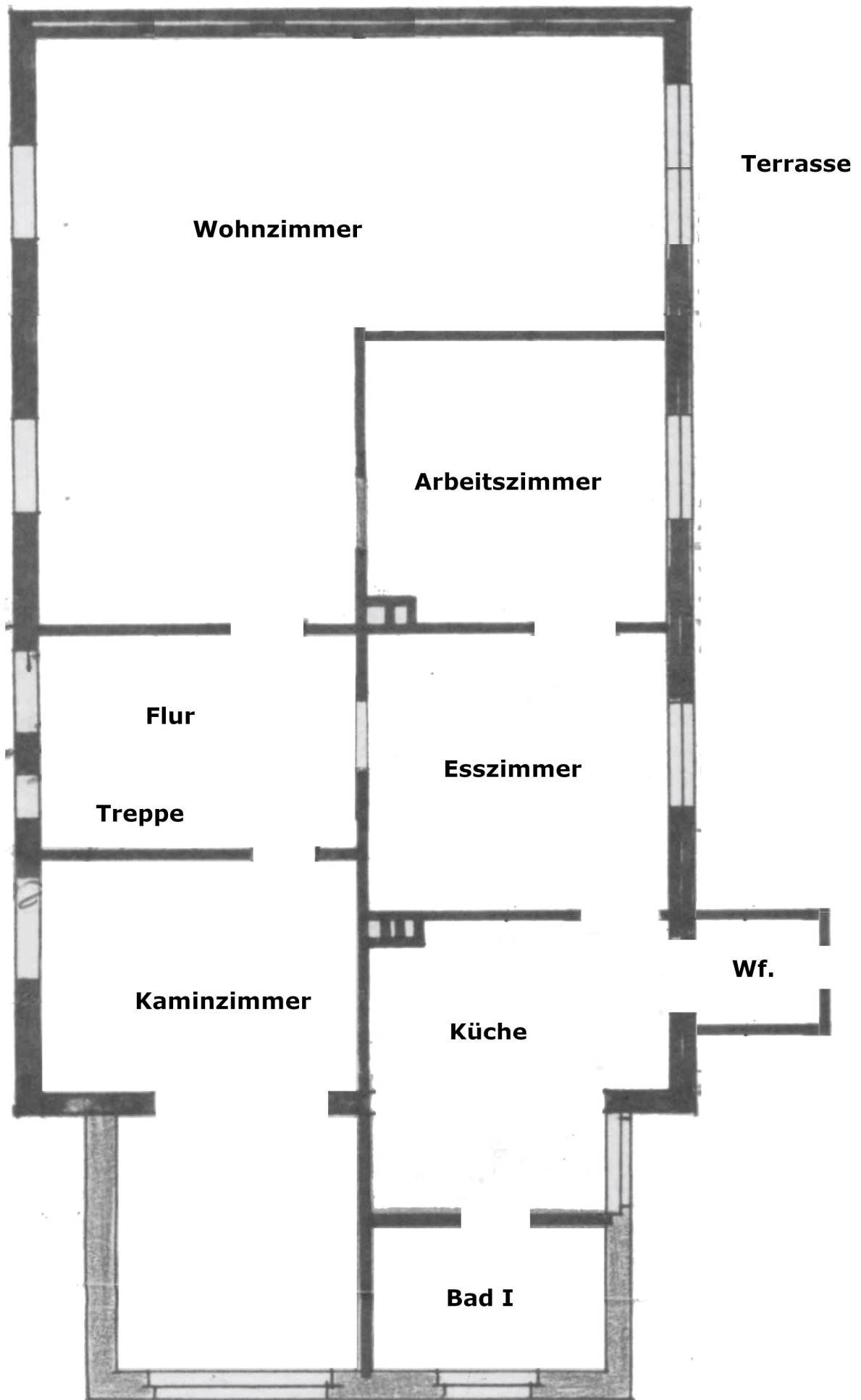
Nebengebäude



Nebengebäude



Garage



Wohnzimmer

Terrasse

Arbeitszimmer

Flur

Esszimmer

Treppe

Wf.

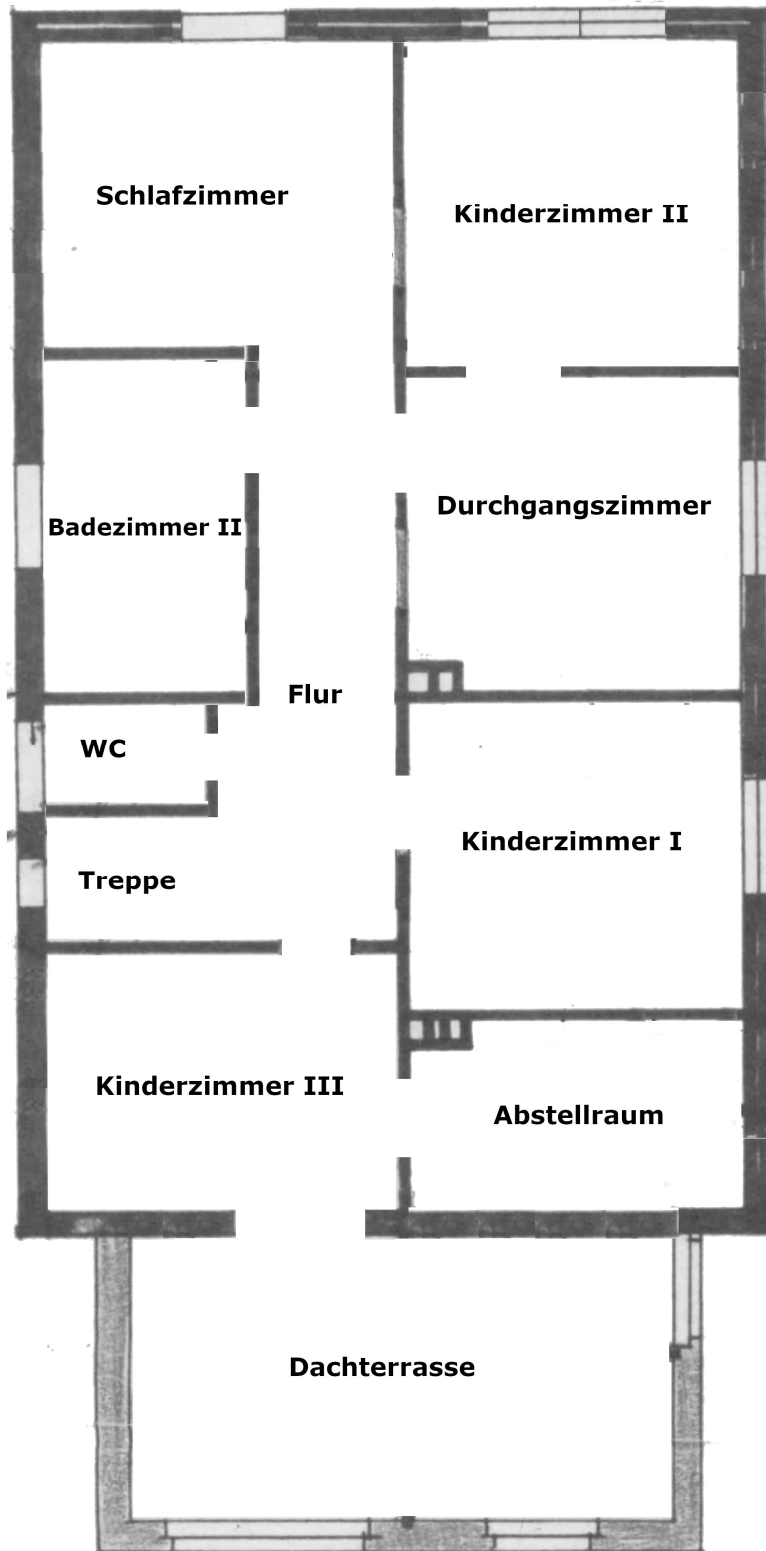
Kaminzimmer

Küche

Bad I

Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



Dachgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss

Alle in dieser Expertise stehenden Angaben zum Kaufobjekt sind von dem Eigentümer, Behörden, Banken und anderen Dritten zur Verfügung gestellt worden. Selbstverständlich wurden alle Angaben mit größter Sorgfalt überprüft. Wir können für die Richtigkeit und die Aktualität dieser Angaben jedoch trotz hoher Sorgfalt keine Gewähr und keine Haftung übernehmen. Wir können auch nicht gewährleisten, dass zum Zeitpunkt des Zugangs des Exposés oder zu einem späteren Zeitpunkt das Objekt noch zum Verkauf steht. Das Angebot ist insoweit unverbindlich und freibleibend. Bitte beachten Sie unsere AGB's.