

## Ein Haus, so viele Nutzungsmöglichkeiten

49457 Drebber / Mariendrebber, Haus zum Kauf

Objekt ID: MM-006044



Wohnfläche ca.: **239,53 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **449.000 EUR**



## Ein Haus, so viele Nutzungsmöglichkeiten

Objekt ID	MM-006044
Objekttyp	Haus
Adresse	49457 Drebber / Mariendrebber Niedersachsen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	239,53 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	79,60 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	4.918 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1997
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Außenstellplatz, Balkon, Balkon/Terrasse Nordwest, Dusche, Einbauküche, Garage, Kamin, Massivbauweise, Tageslichtbad, Teilunterkellert, Wintergarten
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Kaufpreis	449.000 EUR



## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu diesem potenziellen Traumhaus in Drebber!

Diese bemerkenswerte Immobilie bietet nicht nur eine charmante Wohnmöglichkeit, sondern auch eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, sei es für eine Familie, Mehrgenerationen oder als Kapitalanlage. Dank seiner geschichtsträchtigen Vergangenheit, dem zeitgemäßen Komfort und den vielseitigen Raumgestaltungsmöglichkeiten ist dieses Haus ein wahres Juwel auf dem Markt und bietet die ideale Basis für verschiedenste Wohnkonzepte.

Das ursprüngliche Haus wurde im Jahr 1963 errichtet und erfuhr im Jahr 1997 eine bedeutende Erweiterung, die nicht nur den Wohnraum vergrößerte, sondern auch eine moderne Note hinzufügte.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen verzaubern!

Während der Renovierung wurde der Altbau liebevoll saniert und erstrahlt nun in neuem Glanz.

Der Anbau bietet nicht nur zusätzlichen Platz, sondern auch die Flexibilität, den Wohnraum weiter zu optimieren.

Eine besondere Möglichkeit bietet sich im ersten Obergeschoss, wo eine Leichtbauwand geöffnet werden kann, um noch mehr Wohnraum zu schaffen.

Die Gesamtwohnfläche beträgt beeindruckende 239,53 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 4918 m<sup>2</sup>.

Diese großzügige Grundstücksgröße bietet Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen im Freien ein.

## Ausstattung

Aktuell ist das Haus in 3 Wohneinheiten aufgeteilt, wobei der Altbau im Erdgeschoss etwa 74 m<sup>2</sup> und im ersten Obergeschoss etwa 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet.

Zusätzlich verfügt der Altbau über einen ca. 24 m<sup>2</sup> großen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Der neue Anbau umfasst großzügige 135,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Ein besonderes Highlight des Anwesens ist der Wintergarten im Neubau mit ca. 24 m<sup>2</sup> Fläche, der eine gemütliche Atmosphäre bietet und über einen Kamin verfügt.

Der pflegeleicht angelegte Garten verfügt über eine separate Beregnungsanlage, die aus einem Brunnen mit einer Tiefe von 25 m gespeist wird.

Im hinteren Teil des Gartens befindet sich ein malerischer Tannenwald, der eine idyllische Atmosphäre schafft.

Perfekt für gemütliche Zusammenkünfte im Freien ist zudem der Grillplatz, der das Anwesen komplettiert und gesellige Abende im Freien ermöglicht.

Das Anwesen bietet zahlreiche zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein Partyhäuschen, ein Holzlager, eine



großzügige Werkstatt und einen weiteren Container für zusätzlichen Stauraum.

Die Doppelgarage bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern verfügt auch über zwei weitere Räume auf einer Gesamtfläche von 55,6 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich wird das Haus mit einem Feuerholzvorrat von ca. 40 Raummetern verkauft, ideal für gemütliche Stunden vor dem Kamin.

Der liebevoll gestaltete und pflegeleichte Vorgarten mit einer Vielzahl von Pflanzen wie Lavendel und Sukkulenten verwandelt das Anwesen in eine zauberhafte Oase.

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr über die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Die sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kund im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	22.03.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1963
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	191,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	F

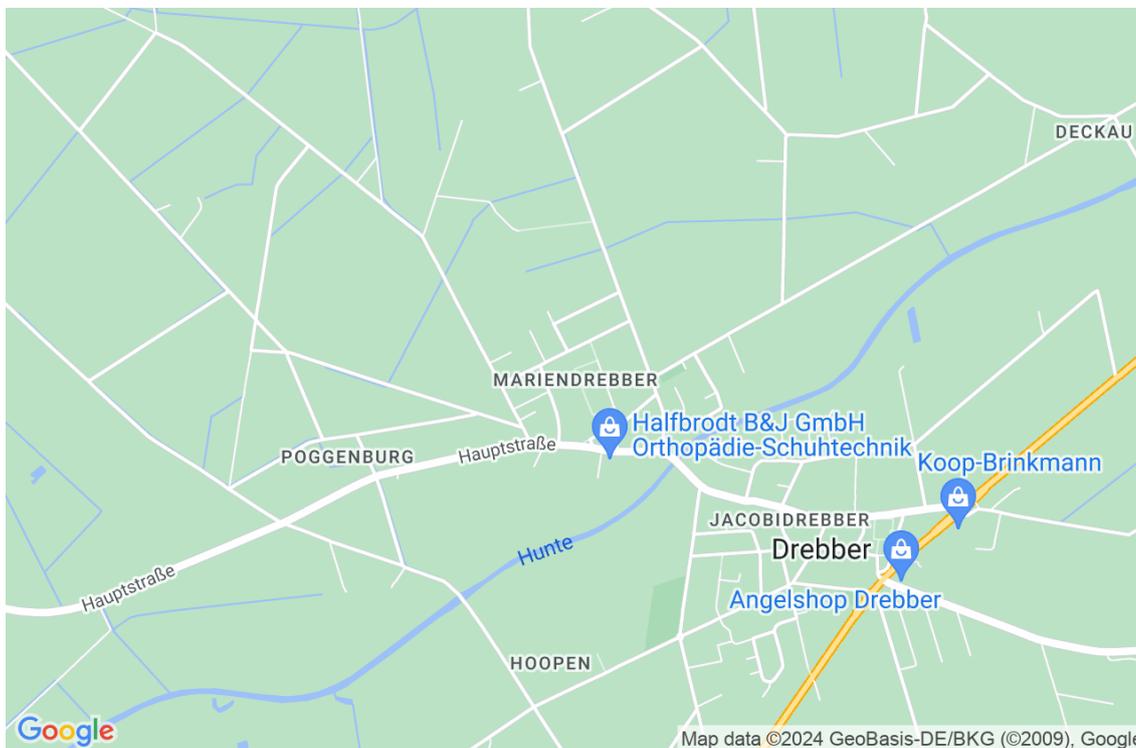


## Lage

Die Lage in Drebber bietet eine ideale Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Ein Kindergarten und eine Grundschule in der Nähe ermöglichen eine bequeme Bildungseinrichtung für Familien.

Ein örtlicher Supermarkt deckt die täglichen Bedürfnisse ab, während ein Zahnarzt und ein Tierarzt die Gesundheitsversorgung der Bewohner sicherstellen.

Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu größeren Städten sorgen für zusätzlichen Komfort und machen Drebber zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Menschen, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.





Haupteingang



Wohn-/Esszimmer



Esszimmer



Wintergarten



Wintergarten



Impression





Küche



Treppenhaus



Schlafzimmer



Badezimmer



Büro



Treppenhaus





Küche Mietwohnung EG



Wohnzimmer Mietwohnung EG



Esszimmer Mietwohnung EG



Badezimmer Mietwohnung EG



Schlafzimmer Mietwohnung EG



Badezimmer Mietwohnung OG





Garten



Tannenwald



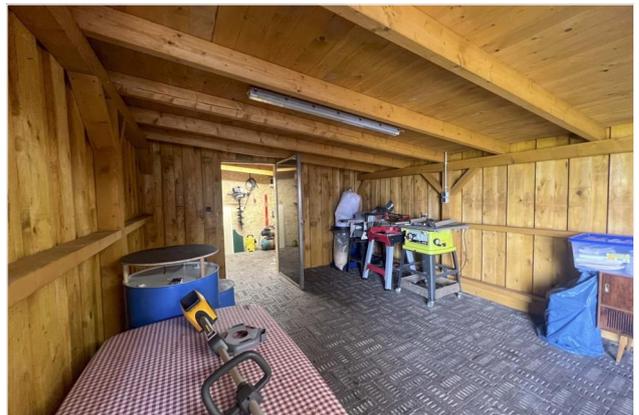
Grillplatz



Werkstatt



Werkstatt



Werkstatt





Doppelgarage



Seitenansicht



Rückansicht



Impression



Frontansicht



Haupteingang

