

Modernes Landleben: Junges luftiges Wohnhaus (1996) – sanierte Scheune – Pferdeboxen – 3 Stellplätze

31174 Schellerten, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: 159107623



Wohnfläche ca.: **262 m²** - Zimmer: **7,5** - Kaufpreis: **720.000 EUR**



Modernes Landleben: Junges luftiges Wohnhaus (1996) – sanierte Scheune – Pferdeboxen – 3 Stellplätze

Objekt ID	159327123
Objektypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Bäckerstraße 3 31174 Schellerten
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	262 m ²
Nutzfläche ca.	303 m ²
Grundstück ca.	2.030 m ²
Zimmer	7,5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1996
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	3
Ausstattung / Merkmale	Gäste-WC, Keller
Käuferprovision	3,00 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	720.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses junge Wohnhaus entstand 1996 auf einer ehemaligen Hofstelle in einer ruhigen Sackgasse. Genießen Sie hier das Landleben auf großzügigen 262 m² Wohnfläche und profitieren Sie von kurzen Wegen nach Hildesheim und Hannover sowie nach Braunschweig. Das liebevoll an seine Umgebung angepasste Wohnhaus mit Klinkerfassade und Fensterläden überzeugt mit modernen Grundrissen. Hier werden Familien sowie Tierliebhaber auf Ihre Kosten kommen, denn das Gesamtpaket besteht neben dem Wohnhaus mit großem Grundstück auch aus einer sanierten Scheune mit Pferdeboxen und drei Stellplätzen für kleine bis größere Fahrzeuge mit rund 250 m² weiterer Nutzfläche. Im Teilkeller des Wohnhauses sind nochmals 53 m² Nutzfläche vorhanden – insgesamt stehen somit 565 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung.

Das Architekturbüro hat mit einer beeindruckenden Fensterfront dem Wohnhaus extra viel Licht gegönnt. Das erleben Sie insbesondere im Erdgeschoss. Hier erwartet Sie ein luftig anmutender und sonnendurchfluteter Koch- und Essbereich. Die Einbauküche mit Ihrem Tresen ist clever gestaltet. Vom Essbereich aus erreichen Sie die weiteren Etagen und den Wohnbereich mit seiner beeindruckenden Deckenhöhe. Insgesamt wohnen Sie auf drei Etagen zuzüglich Keller. Auf jeder Etage befindet sich ein WC. Ebenfalls praktisch: Im Erdgeschoss gibt es einen Hauswirtschaftsraum dadurch ergeben sich relativ kurze Wege.

Das 1. Obergeschoss beheimatet drei Schlafzimmer, welche alle von der Galerie aus erreicht werden. Auf dieser Etage gibt es keine Dachschrägen. Es gibt zwei Kinderzimmer und daneben ein Dusch-Bad. Des Weiteren befindet sich auf dieser Etage ein großes Schlafzimmer mit Bad en Suite und begehbarem Kleiderschrank. Dieses Badezimmer bietet neben einer Dusche auch eine schöne Eck-Badewanne, die zum Relaxen einlädt. Selbstverständlich alles mit Tageslicht.

Auch im Dachgeschoss gibt es viel Licht! Das Architekturbüro hat hier eine Lichtkuppel entlang des Firsts einbauen lassen, dadurch ist immer genügend Licht vorhanden und falls es mal zu hell ist, kann der Raum ebenfalls verdunkelt werden. Ferner befinden sich im Dachgeschoss zwei weitere Zimmer von angenehmer Größe, welche den Raum bis unter die Dachschrägen ausnutzen.

Der Teilkeller beherbergt eine sparsame Öl-Heizung der Marke Viessmann, die Öltanks und zusätzliche Abstellfläche.

Besonderer Pluspunkt dieses Gesamtpakets ist die Scheune, welche im Zuge des Hausbaus 1996 auch noch komplett saniert wurde. Unter anderem wurden Teile der Fassade analog des Wohnhauses mit dem selben Klinkermauerwerk versehen. Das Dach wurde neu eingedeckt und die Elektrik wurde überarbeitet, dabei wurde auch an einen Starkstrom-Anschluss gedacht. Die Scheune beherbergt zwei PKW-Stellplätze sowie einen Stellplatz für ein größeres Fahrzeug bei einer Durchfahrthöhe von rund 3,6 Metern. Auch eine gewerbliche Nutzung oder die Nutzung für gelegentliche Kfz-Reparaturen nebst zusätzlicher Kfz-Abstellfläche im Bereich der Pferdeboxen ist hier denkbar. Ferner gibt es viel zusätzlicher Stauraum auf dem Heuboden.

Das Grundstück bietet mit seinen 2.030 m² Fläche viel Platz. Neben einem schönen Baum- und Strauchbestand gibt es eine sehr ansprechende Terrasse vor dem Essbereich des Hauses. Der vorhandene Walnussbaum bietet an sonnigen Tagen genau die richtige Menge an Schatten. Ein Teil des Rasens wurde früher saisonal mit einem mobilen Zaun abgetrennt, so dass die eigenen Pferde fast direkt neben der Terrasse im Freien etwas Auslauf hatten. Die Eigentümer hatten in der näheren Umgebung etwas Weideland dazu gepachtet.

Insgesamt stellt dieses Immobilien-Angebot eine ausgezeichnete Gelegenheit für Interessenten dar, die



auf der Suche nach einer Kombination aus Wohnkomfort und beruflichem Engagement oder Tierhaltung in der Natur sind. Die Mischung aus moderner Ausstattung und naturverbundenem Leben bietet zudem eine einzigartige Lebensqualität.

Ausstattung

Großes Wohnhaus mit 262 m² auf 3 Wohnebenen

Baujahr: 1996

Massivhaus mit zweischaligem Mauerwerk mit Vollklinkern

Schöne helle Räume

Fußbodenheizung im Erdgeschoss

Großes Wohnzimmer mit extra hohen Decken

Regal als Raumteiler zwischen Ess- und Wohnbereich

Offene Küche mit Tresen

Offene Galerie im 1. Obergeschoss

Holzparkett im Wohnzimmer und im 1. sowie 2. Obergeschoss

5 Schlafzimmer, wovon 1 Zimmer als Büro/Home-Office genutzt wurde

Einbauschränke im großen Schlafzimmer (Ankleide) und im Dachgeschoss-Zimmer

2 WCs und zusätzlich 2 Bäder, davon ein Bad mit Eckbadewanne und Handtuch-Heizkörper sowie

Fußbodenheizung

Hauswirtschaftsraum auf der Hauptwohnebene

Wohnhaus mit Fensterläden und Verschattung der großen Fensterfront

Glasfaseranschluss im Haus

Große Lichtkuppel im DG

Große Terrasse

Großes Grundstück mit 2.030 m² Fläche

Teilkeller

Sanierte Scheune

3 PKW-Stellplätze, davon ein Stellplatz für ein großes Fahrzeug geeignet (lichtes Maß: 3,6 m)

3 Pferdeboxen

Heuboden

Starkstromanschluss

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	nach dem 1.5.2014
Baujahr	1996
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	118,30 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D





Haus Gartenansicht



Hausansicht mit Walnussbaum



Hauseingang mit Magnolienblüte



Blick in den Garten



Flur mit Haustür



Küche





Küchenblick in den Essbereich



Essbereich



Esstisch & große Fensterfront



Bad1

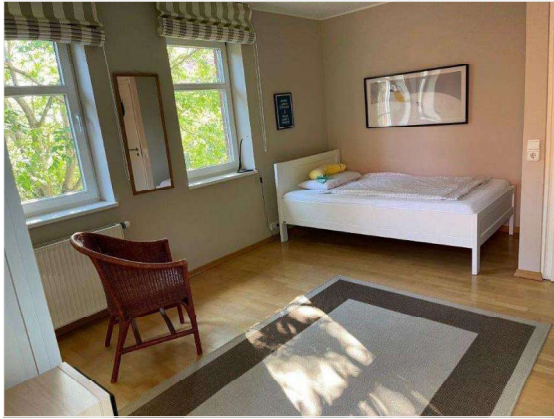


Bad1 Dusche



Bad2

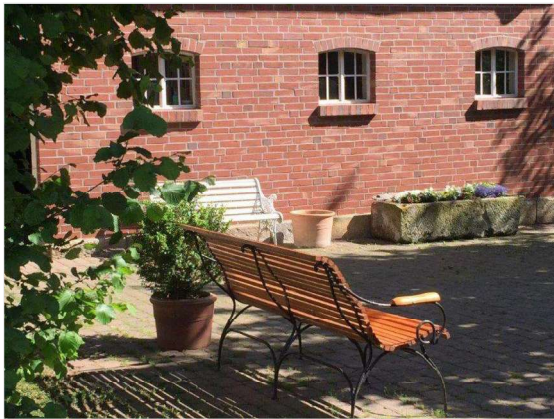




Kinderzimmer1



Schlafzimmer



Sitzbank unterm Haselnussbaum



Wohnzimmer TV



Esstisch im Garten



Haus Gartenansicht





Scheune mit Hof



Haus Gartenansicht & Terrasse



Scheune und Haus



Scheune



Scheunentore



Scheune großes Tor





Scheune Pferdeboxen



Scheune Treppe zum Heuboden



Scheunendach Giebel innen

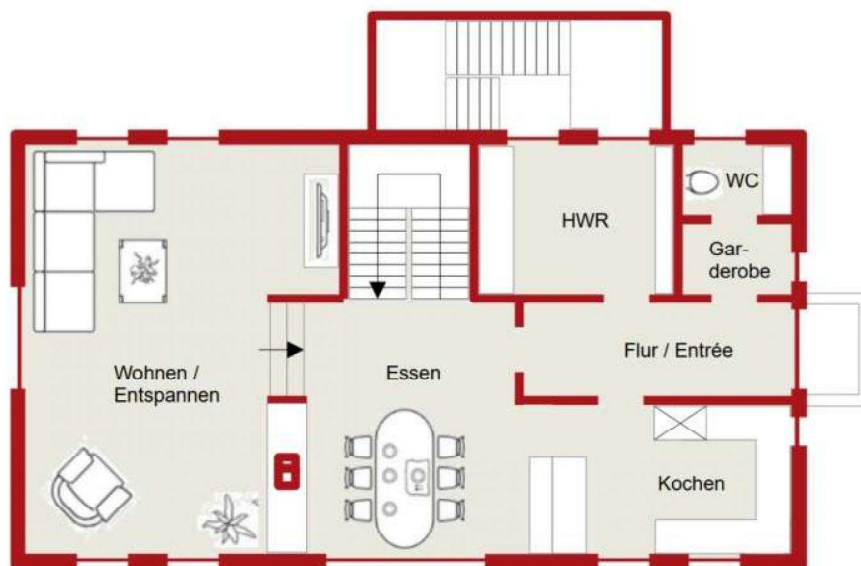


Scheunendach innen



Grundriss

Grundriss EG

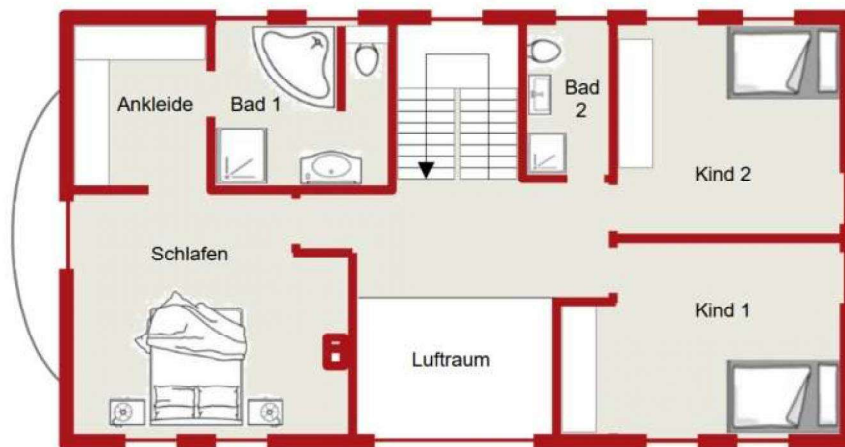


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss 1. OG

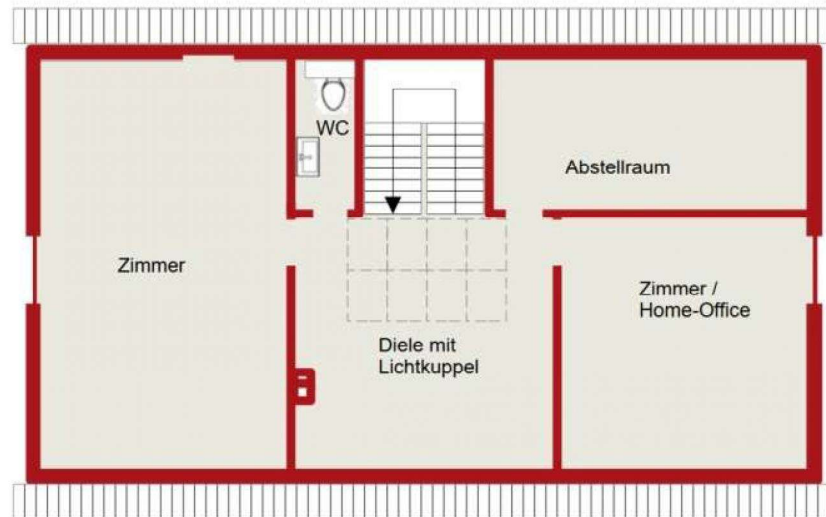


Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss

Grundriss DG



Grundriss Dachgeschoss

