

# Idyllisches Zweifamilienhaus am traumhaften Scharmbecker Bach



Kaufpreis: 405.000,00 Euro

zzgl. 5,95% Käuferprovision + MwSt.

Baujahr: 1956

Wohnfläche: ca.119 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 100m² (Dachboden, Keller, Garage)

Grundstücksfläche: ca.487 m<sup>2</sup>

Heizungsart: Gas

Besonderheiten: zwei Wohneinheiten, Sanierung in 2020, Gastherme aus 2013,

Solarthermie aus 2022, ruhige Bachlage, Glasfaser,

überwiegend drei-fachverglaste Fenster, elektrische Rollläden

mit Zeitschaltuhr, Kaminofen

Energieausweis: folgt...



### Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt durch eine klare Raumstruktur, zwei separate Wohneinheiten und einen liebevoll angelegten Außenbereich. Es eignet sich ideal für Familien, Paare oder als Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial. Es kann allerdings auch problemlos als Einfamilienhaus genutzt werden.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über einen eigenen Eingang und bietet einen großzügigen Wohnund Essbereich mit viel Tageslicht. Ein besonderes Highlight ist die direkte Verbindung zur Terrasse und zum Garten – perfekt für entspannte Stunden im Grünen. Die Küche ist separat gelegen und über den Flur erreichbar. Ebenfalls mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ein Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC ergänzen das Raumangebot. Über den Flur ist auch der Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet und vielseitig nutzbar ist, zu erreichen.

Die zweite Wohneinheit befindet sich vollständig im Obergeschoss und ist ebenfalls über einen eigenen Eingang zugänglich. Der Wohnbereich ist mit dem Schlafzimmer verbunden und bietet eine angenehme Atmosphäre. Hier könnte man Optional auch wieder eine Wand ziehen, um die Räume wieder zu trennen. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sorgen für komfortables Wohnen. Die Küche liegt separat und ist vom Flur aus erreichbar. Eine Einbauküche ist hier nicht verbaut, die Anschlüsse sind allerdings vorhanden.

Der Außenbereich ist liebevoll gestaltet und umfasst eine gepflegte Rasenfläche, zwei großzügige Terrassen, eine davon überdacht, sowie zwei Holzschuppen. Für Fahrzeuge stehen ein Carport und eine Garage mit zur Verfügung.

Das Haus bietet durch seine getrennten Wohneinheiten ein hohes Maß an Privatsphäre und Flexibilität.

Bitte beachten Sie, dass wir das Objekt erst vor kurzem in die Vermarktung genommen haben. Unterlagen wie der Energieausweis und weitere Unterlagen liegen uns derzeit noch nicht vor. Aus diesem Grund behalten wir uns Änderungen vor.

#### Lagebeschreibung:

Gute Lage in Osterholz-Scharmbeck

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Supermärkte, ein Schwimmbad, Kindergärten, Schulen, Bäckereien, Hausärzte so wie die Anbindung an den ÖPNV sind binnen weniger Minuten fußläufig erreichbar.

#### Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Angebot beruhen auf Angaben des Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung.



# Bildergalerie:

# Außenaufnahmen



Vorderansicht



Vorderansicht







Vorderansicht mit Blick auf die Garage und das Carport







Rückansicht

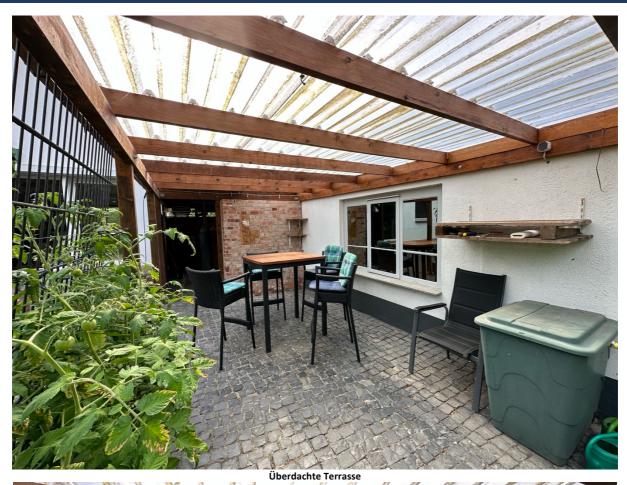






Rückansicht







Überdachte Terrasse





Schuppen angrenzend an die Überdachte Terrasse









Garage





Kleiner Schuppen



Blick auf den Garten



Blick auf den Garten/Bach



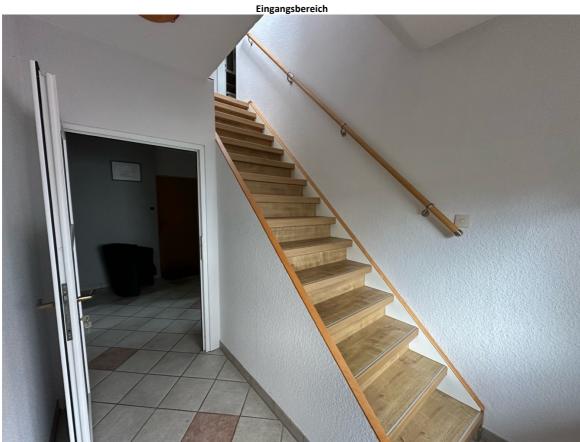


Bach hinter dem Garten



## Innenaufnahmen





Eingangsbereich



# **Erdgeschoss**



Flur Erdgeschoss





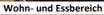
Schlafzimmer



Schlafzimmer









Wohn- und Essbereich





Badezimmer







Küche



# Obergeschoss

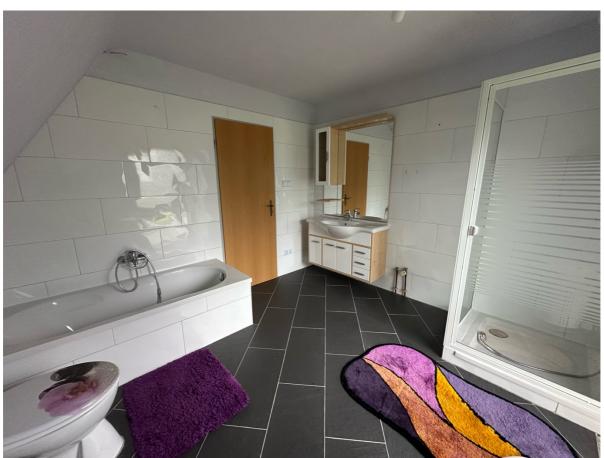


Schlafzimmer/Wohnzimmer



Schlafzimmer/Wohnzimmer





Badezimmer



Badezimmer







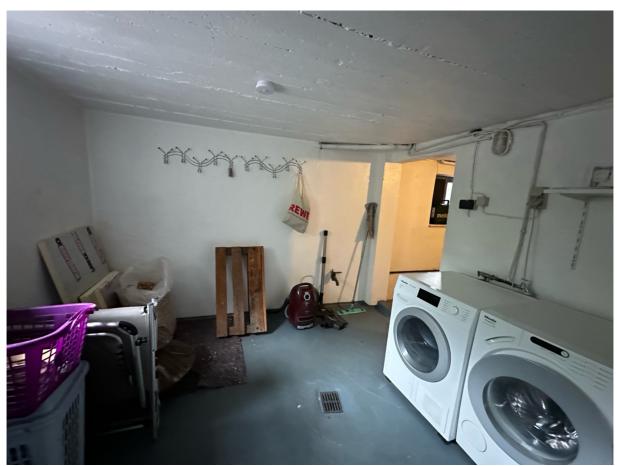
Küche

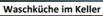




Dachboden









Keller





Heizungsraum



# **Grundriss EG**





## **Grundriss OG**

