



Objektnummer 1115

**Osterholz-Scharmbeck - \*\*\* Schnuckliges Einfamilienhaus mit viel Potenzial in absoluter TOP Lage von Scharmbeckstotel\*\*\***

**Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**250.000,00 €**  
**3,57% inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**



<b>Wohnfläche</b>	<b>130,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>848,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>20,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1952</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1980</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich, Kunststoff</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuernng</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Carport</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>09.04.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>490,3</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>09.04.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**



## **Lage**

*Scharmbeckstotel ist ein kleiner Ort im Landkreis OHZ im Bundesland Niedersachsen, Deutschland. Er liegt etwa 15 Kilometer nordwestlich von Bremen, was ihn zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht, die in der Hansestadt arbeiten. Die Umgebung ist geprägt von einer ländlichen Idylle, die durch Wiesen, Felder und kleine Wälder charakterisiert ist.*

*Die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur ist gut. Scharmbeckstotel ist über die Bundesstraße B74 erreichbar, die eine direkte Verbindung nach Bremen und in die umliegenden Städte bietet. Zudem gibt es in der Nähe Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr, die es den Bewohnern ermöglichen, bequem in die Stadt zu gelangen.*

*Im Ort selbst finden sich einige grundlegende Einrichtungen, darunter Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Schulen und Kindergärten, die für Familien wichtig sind. Die ruhige und freundliche Atmosphäre macht Scharmbeckstotel zu einem beliebten Wohnort für Menschen, die die Natur schätzen und gleichzeitig die Vorzüge einer Stadt in der Nähe haben möchten.*

*Die Nachbarschaft ist von einer starken Gemeinschaft geprägt, und es gibt verschiedene Freizeitmöglichkeiten, wie Rad- und Wanderwege, die die Umgebung erkunden lassen. Insgesamt bietet Scharmbeckstotel eine harmonische Mischung aus ländlichem Leben und städtischer Nähe.*



## **Objektbeschreibung**

*Sie suchen einen echten Rohdiamanten? Ein schickes Einfamilienhaus mit direktem Blick ins Grüne und lichtdurchflutetem Wohnbereich? Einen ausbaubaren Dachboden für noch mehr Fläche, auf der Sie Ihre Träume verwirklichen können? Ein Objekt von dem Sie fußläufig zu Grundschule, Lebensmittelmarkt und Bäcker gelangen können? Dann heiße ich Sie herzlich Willkommen zu dieser tollen Gelegenheit in Scharmbeckstotel!*

*Das Erdgeschoss begrüßt Sie mit einem Flur von dem Sie direkt rechts ab ins große Wohnzimmer gelangen. Dieses versprüht mit zwei großen Tageslichtfenstern und dem direkten Zugang zur Terrasse schon Wohlfühlatmosphäre. Gerade aus liegt die helle Küche mit genügend Platz für eine Essbank und Tisch, hier lässt es sich gut "schnacken". Ein eventuelles Büro und der Zugang zum Badezimmer, mit Tür Richtung Terrasse, sind hier ebenfalls zu finden.*

*Vielleicht eine kleine Sauna integrieren und direkt in den Garten gehen. Hier werden Wünsche wahr!*

*Vom Flur aus gesehen links befindet sich ein weiterer Raum, der ohne Probleme auch als Schlafzimmer genutzt werden kann. Ebenerdiges Wohnen und Schlafen ohne Treppe im Alter? Ist hier möglich!?*

*Im Obergeschoss sind drei weitere helle Zimmer und das zweite geflieste kleine WC-Bad mit Fenster. In einem der Schlafzimmer ist der Zugang zum Südbalkon, dieser versprüht zusätzlichen Charme.*

*Ein schöner Flur, der ausbaufähige Dachboden und der Keller, in dem sich praktisch alle Lebensmittel aber auch Haushaltsgeräte verstecken lassen, und außerdem noch die Heiztherme installiert ist, runden diesen Familientraum ab.*

*Im Außenbereich finden Sie den Garten, inklusive Garage und zwei weiteren Nebengebäuden, die zusätzlichen Stauraum bieten. Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!*



## **Ausstattung**

**Circa 130 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche aufgeteilt in:**

**Erdgeschoss:**

**Eingangsflur**

**Badezimmer**

**großes Wohnzimmer**

**Gästezimmer**

**Büro**

**1. Obergeschoss:**

**Flur**

**Zimmer 1**

**Zimmer 2**

**Zimmer 3**

**WC-Bad**

**Balkon**

**Dachgeschoss:**

**Ausbaubar**

**Plus:**

**Keller**

**Außenstellplatz**

**Garage**

**Nebengebäude**

**\*\*\*Alle Highlights auf einen Blick\*\*\***

**- Garage**

**- TOP Lage**

**- Nebengebäude**

**- Garten zur Südseite**

**- Ausbaufähiger Dachboden**









