



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Neuer Preis! Großes Einfamilienhaus mit Gartenparadies im Wendland



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KLG_544	Datum:	09.09.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1974
Ort:	29462 Wustrow	Wohnfläche:	280,00 m ²
Grundstücksfläche:	1.155,00 m ²	Anzahl Zimmer:	12,0
Anzahl Schlafzimmer:	6,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	2,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Preis:	380.000,00 €	Provision:	2,38% inkl.Mwst.
---------------	--------------	-------------------	------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2031-09-28
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1995
Wertklasse:	E	Befuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Endenergiebedarf:	158.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Lüneburg GmbH & Co. KG	Name:	Annette Sparr
Straße:	Rathausplatz 20	Ort:	21365 Adendorf
Telefon:	+49 4131 221 00 00	E-Mail:	annette.sparr@kensington-international.com
www:	www.kensington-lueneburg.com		

Infrastruktur:

Autobahn A:

70 km

Flughafen in :

133 km

Objektbeschreibung:

Entdecken Sie dieses großzügige Einfamilienhaus in Wustrow, das Ihnen genügend Raum für all Ihre Wohnträume bietet. Dieses gepflegte Haus aus dem Baujahr 1974 erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 280 m².

Die Immobilie eignet sich hervorragend zur Nutzung eines Mehrgenerationshauses oder für Wohngemeinschaften, die sich hier den Traum eines großen Hauses verwirklichen können. Mit insgesamt 12 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine große Familie oder zahlreiche Gäste. Die verschiedenen Bodenbeläge - Laminat, Dielen, Fliesen und Teppichboden - verleihen jedem Raum eine individuelle Note und tragen zum charmanten Gesamtbild der Immobilie bei.

Beim betreten des Hauses gelangen Sie in lichtdurchfluteten Hausflur. Von hier aus gelangen Sie in alle Räume des Erdgeschosses.

Aufgeteilt ist das Erdgeschoss mit dem großen Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse und zum traumhaften angelegten Garten. Die Küche mit Hauswirtschaftsraum und Zugang zum Teilkeller. Der teilunterkellerte Zustand des Hauses sorgt zusätzlich für mehr Stauraum und Flexibilität.

Drei weitere Räumlichkeiten die z.B. als Wohnzimmer (mit Kaminofen), Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein Gäste-WC und ein großes Duschbad stehen Ihnen zur Verfügung. Beide Bäder sind 2020 komplett saniert worden.

Eine gepflegte Terrasse mit Überdachung lädt zum Verweilen im freien ein. Der Garten ist traumhaft angelegt. Die Gehwege um das gesamte Haus, die Garagenauffahrt und der Innenhof sind mit hochwertigen Klinker und Granit gepflastert. Der Garten wirkt mit seinen Beeten, Grünflächen und vielen Bäumen wie ein Gartenparadies. Ein Teich wurde ebenfalls liebevoll angelegt.

Von Auffahrt an der Vorderseite des Hauses können Sie Ihre Autos bzw. Fahrzeuge direkt in der Doppelgarage parken. Die Garage ist sogar von der Hof- bzw. Gartenseite des Hauses begehbar.

Zurück ins Erdgeschoss des großen Wohnhauses gelangen Sie über den Eingangsbereich in das Obergeschoss des Hauses.

Das Obergeschoss bietet Ihnen ebenfalls zahlreiche Räumlichkeiten. Insgesamt können Sie fünf Räume als Wohnzimmer (ebenfalls mit Kaminofen), Kinder- bzw. Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen. Ein Duschbad und ein weiterer Raum, der zukünftig als Küche genutzt werden kann, stehen Ihnen hier zur Verfügung. Anschlüsse für die Küche sind bereits vorhanden.

Das Dachgeschoss wurde von den Eigentümern bereits zur weiteren Wohnfläche ausgebaut. Dieses erfolgte 1995 mit der Neueindeckung des Daches. Zwei tolle Räume sind hier entstanden.

Verwirklichen Sie mit diesem wirklich großen Einfamilienhaus in Wustrow Ihren Wohntraum und genießen Sie den

Komfort und die Großzügigkeit dieser besonderen Immobilie.

Lage:

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich im idyllischen Ort Wustrow.

Die kleine Stadt liegt im Süden des Landkreises Lüchow-Dannenberg jeweils etwa sechs bis acht Kilometer Luftlinie von Lüchow und Salzwedel entfernt. Hier leben circa 2.800 Einwohner. Von den 10 Ortsteilen gehören einige zu den typischen Rundlingsdörfern des Wendlands, wie zum Beispiel Güstritz, Ganse, Lensian und Schreyahn. Der Fluss „Jeetzel“ durchquert die Stadt, in ihr mündet im Norden die „Dumme“, ein ehemaliger Grenzfluss zwischen West- und Ostdeutschland. Über die 4 km westlich entlangführende B 248 erreicht man die Kreisstadt Lüchow in wenigen Minuten.

Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur. Die Einwohner finden vor Ort zwei Ärzte, einen Einkaufsmarkt, Landhandel, Tankstelle, Elektrofachgeschäft und eine Bäckerei.

Für Familien mit Kindern bietet die Stadt Wustrow (Wendland) eine Krippe, einen Kindergarten und eine Grundschule. Bequem lassen sich mit dem Schulbus auch weiterführende Schulen erreichen: Gymnasium, Fachgymnasium für Wirtschaft und Technik, Kooperative Gesamtschule Clenze, Berufsbildende Schule, Realschule, Musikschule und eine Schule für Lernbehinderte.

Die Lage besticht durch ihre ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft, die zugleich komfortable Nähe zu wichtigen Annehmlichkeiten bietet. In unmittelbarer Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Angebote zur Freizeitgestaltung, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Wustrow ist bekannt für seine naturnahe Umgebung, die zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien einlädt. Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Stadt als auch nahegelegene Städte schnell und bequem erreichbar, was eine ideale Balance zwischen ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit schafft.

Ausstattung:

Großes Einfamilienhaus mit Gartenparadies im Wendland.

Erdgeschoss

- Großer Eingangsbereich
- Großes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur überdachten Südterrasse und dem Gartenparadies mit Teich
- Küche mit Abstellraum und Zugang zum Teilkeller
- Schlaf- und Gästezimmer
- Wohnraum mit Kaminofen

Obergeschoss

- Insgesamt fünf Räume, ein Raum ebenfalls mit Kaminofen
- Duschbad
- Vorrichtung für Ausbau einer Küche vorhanden (Leitungen sind gelegt)

Dachgeschoss

- Ausgebauter Spitzboden

Außenanlagen

- Liebevoll angelegter Garten mit gepflasterten Terrassen und Gehwegen, Beeten, verschiedenen Bäumen und Teichanlage
- Zufahrt zur Doppelgarage mit elektrischen Toren
- Zwei Photovoltaik Anlagen eine auf dem Hausdach und eine auf dem Garagendach:
9,54 KW und 5,85 KW
- Steinmauern und Steinbeete

Was ist sonst noch wichtig?

- Gaszentralheizung
- Fußbodenerwärmung im Bad des Erdgeschosses
- Böden: Parkett, Laminat, Fliesen und Teppich
- Keller: 1/3 Teilkeller
- Rollläden im Erd- und Obergeschoss (manuell)
- Glasfaser im Haus
- Vollwertige Einbauküche

Sonstiges:

Einen umfassenden Eindruck der Immobilie erhalten Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Frau Annette Sparr unter der Telefonnummer +49 4131 221 00 00 gern zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage:
www.kensington-lueneburg.com

Alle Angaben zur Immobilie sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Weg Hauseingang



Eingang zum Gartenparadies



Hausansicht Straße



Wohnbereich mit Kaminofen im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Gäste WC im Erdgeschoss



Schlafzimmer im Erdgeschoss



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Gartenbeete



Gartenparadies



Steinmauer



Obstbäume



Gehwege im Garten



Treppe zum Dachgeschoss



Wohnbereich mit Kaminofen im Dachgeschoss



Schlafzimmer I im Dachgeschoss



Schlafzimmer II im Dachgeschoss



Duschbad im Dachgeschoss



Treppe zum Spitzboden



Raum ausgebauter Spitzboden



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Lageplan

