



**Erdwig Holste**

Auktionen u. Immobilien GmbH

La Bazoge 28  
27327 Martfeld

Telefon +49 4255-9990050  
Mobil +49 172-9348884  
Fax +49 4255-1616

info@hofauktion.de  
www.hofauktion.de

# Einfamilienhaus mit charmantem Garten, zentral in Eystrup



18.07.2024

Einfamilienhaus in zentraler Lage Eystrups mit  
872 m<sup>2</sup> Grundstück

# Einfamilienhaus in zentraler Lage Eystrups mit charmantem Garten

## Am Winkelberg 2, 27324 Eystrup

### Lage

Eystrup ist eine malerische Gemeinde im Landkreis Nienburg in Niedersachsen. Die Lage direkt an der Weser und die umgebende Natur machen Eystrup zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Eystrup bietet zudem eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Insgesamt ist Eystrup ein Ort, der Ruhe und Entspannung in ländlicher Umgebung verspricht und gleichzeitig eine gute Anbindung an größere Städte wie Nienburg und Bremen, durch eine direkte Bahnanbindung sowie eine Bundesstraße bietet.

### Haus & Garage

Dieses massivgebaute Einfamilienhaus mit Walmdach, Baujahr 1957, verfügt über insgesamt 5 Zimmer sowie Küche, Bad und Gäste-WC. Es liegt auf einem 872m<sup>2</sup> großen Grundstück in bester Lage in Eystrup. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt über eine integrierte Sauna.

Der parkähnliche Garten mit Teich und großer Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen in der Natur ein. Die anliegende Garage bietet Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum.

Das Haus ist massiv gebaut, was für eine solide Bauweise und Langlebigkeit spricht. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine ideale Umgebung für Familien oder Personen, die die Natur lieben. Der Bahnhof ist fußläufig zu erreichen und 500m entfernt.

Kommen Sie vorbei und entdecken Sie dieses einzigartige Einfamilienhaus .

### Baubeschreibung

Das Baujahr des Hauses ist 1957. Es wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Außenfassade ist mit cremefarbenem Strukturputz versehen. Die Eindeckung besteht aus unterstrichenen Tonziegeln. Anliegend befindet sich eine Flachdachgarage, sowie im hinteren Bereich eine geflieste Terrasse. Im Haus bestehen die Fußbodenbeläge überwiegend aus Teppichboden, Fliesen und Laminat. Die Fenster sind größtenteils doppeltverglast und älteren Baujahres. Die Heizung wird mit Gas betrieben. Das Gebäude ist vollunterkellert. Um das Haus dem derzeit gültigen energetischem Standard anzupassen, bedarf es einiger Modernisierungen.

### Energie:

Heizung: Erdgas  
Energieverbrauch lt. Energieausweis: 345,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Weitere Informationen finden Sie im angefügten Energieausweis.

## Übersicht Flächen

### Wohnfläche:

Wohnbereich (Erdgeschoß)	ca. 84m <sup>2</sup>
Obergeschoss	ca. 36m <sup>2</sup>

### Grundfläche

Erdgeschoss inkl. Garage	ca. 118m <sup>2</sup>
Obergeschoss	ca. 59m <sup>2</sup>
Keller	ca. 105m <sup>2</sup>

**Gebäude- und Freifläche:** 872 m<sup>2</sup>

## Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **230.000 € (VB)**.  
zzgl. Maklergebühr von 3,57 % (einschließlich Mehrwertsteuer)

## Unsere Geschäftsbedingungen

Wir versuchen, alle Angaben so korrekt wie möglich zu machen. Da wir uns hierbei auf Informationen verlassen müssen, die wir vom Eigentümer, von Behörden und sonstigen Dritten erhalten und die wir nicht immer selber prüfen, können wir keine Gewähr und keine Haftung übernehmen.

Alle Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf begründen keinen Anspruch auf Schadenersatz. Unsere Angebote sind nur für Sie bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Das Widerrufsrecht entnehmen Sie bitte unseren Geschäftsbedingungen auf [www.hofauktion.de](http://www.hofauktion.de).

Unser Vertragspartner gemäß EU-Verbraucherrichtlinie ist ausschließlich der Eigentümer / Verkäufer.

## Besichtigungen

**Bei Interesse vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin auf ausdrücklichen Wunsch des Verkäufers nur mit Erdwig Holste.** Bitte bringen Sie zur Besichtigung die durch Ihre Unterschrift zur Kenntnis genommene Widerrufsbelehrung mit, die Sie im Anhang des Exposé's finden.



**Erdwig Holste**

Auktionen u. Immobilien GmbH

La Bazoge 28  
27327 Martfeld

Telefon +49 4255-9990050

Mobil +49 172-9348884

Fax +49 4255-1616

[info@hofauktion.de](mailto:info@hofauktion.de)

[www.hofauktion.de](http://www.hofauktion.de)

**Fotos:**



















## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Erdwig Holste Auktionen u. Immobilien GmbH  
La Bazoge 28  
27327 Martfeld  
Telefon +49172 9348884  
Fax 04255 1617  
E-Mail: [info@hofauktion.de](mailto:info@hofauktion.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Bitte quittieren Sie durch Ihre Unterschrift die Kenntnisnahme der Widerrufsbelehrung.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftraggeber

\_\_\_\_\_  
Name in Druckbuchstaben



---

**Erdwig Holste**

Auktionen u. Immobilien GmbH

La Bazoge 28  
27327 Martfeld

Telefon +49 4255-9990050

Mobil +49 172-9348884

Fax +49 4255-1616

[info@hofauktion.de](mailto:info@hofauktion.de)

[www.hofauktion.de](http://www.hofauktion.de)