

Exposé

Einfamilienhaus in Wolfsburg

Top gepflegtes Einfamilienhaus in Ehmén



Objekt-Nr. **OM-289354**

Einfamilienhaus

Verkauf: **559.000 €**

38442 Wolfsburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	625,00 m ²	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	158,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Top gepflegtes Einfamilienhaus in Ehmén

Ehmén ist eines der attraktivsten Ortsteile Wolfsburgs. Von hier aus erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Minuten Fallersleben und die Wolfsburger Innenstadt. Zudem sind zwei Bushaltestellen unterschiedlicher Buslinien in wenigen Gehminuten erreichbar.

Dieses Haus ist auch ideal für junge Familien, da der Kindergarten ca. 400m und die Grundschule ca. 300m entfernt sind. Diese sind sehr gut fußläufig zu erreichen ohne dass eine Straße überquert werden muss. Außerdem ist das Haus in einer Seitenstraße und somit nicht direkt an einer Hauptstraße.

In der Nähe (ca. 700m) befinden sich zwei Nahversorger, Ärzte, zwei Apotheken, eine Bank, ein Restaurant und eine Tankstelle.

Das Haus wurde 1988 gebaut und 1996 um einen Anbau erweitert. Das Haus ohne Anbau ist voll unterkellert. Das gesamte Haus ist als Massivhaus mit einer Klinkerfassade ausgeführt. Die Innenwände sind ebenfalls gemauert.

2010 wurde eine neue Öl-Brennwertheizung eingebaut. Im gesamten Erd- und Obergeschoss ist eine Fußbodenheizung verlegt.

Im Keller befinden sich ein großer Partyraum, ein Abstellraum und ein HWR mit WC, Waschbecken, Waschmaschine und Trockner. Jeder Kellerraum hat einen Heizkörper und weißgraue Fußbodenfliesen.

Das Haus ist komplett saniert und modernisiert. Zum Obergeschoss führt eine Granittreppe mit einem Geländer aus Edelstahl und Glas. Das Schlafzimmer hat einen Balkon ebenfalls mit einem Geländer aus Edelstahl und Glas.

Das ca. 60 m² große Wohnzimmer inklusive Esszimmer führt Sie durch zwei große Schiebetüren auf die große Terrasse. Die Terrasse befindet sich in südlicher und westlicher Ausrichtung.

In der Nähe befindet sich ein wunderschönes Waldgebiet, welches zu Waldspaziergängen einlädt.

Ausstattung

Eigentumsgrundstück

Massivbau mit Klinkerfassade

größtenteils unterkellert (64 m²)

gemauerter Carport

Kunststofffenster 2-fach verglast

überwiegend elektrische Rollläden

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen separat temperierbar

Fußbodenbelege: Granitfliesen, Fliesen und Laminat

2 Bäder (1 Masterbad mit Dusche, Badewanne, Handtuchheizkörper sowie hochwertige eckige Armaturen, 1 Gäste-WC mit Dusche)

1 WC im Keller

hochwertige Einbauküche mit Siemens Elektrogeräten

Innentreppe mit Granitstufen, Geländer mit Edelstahl und Glas

Kellertreppe mit Granitfliesen und Edelstahlhandlauf

Balkon im Dachgeschoss, Geländer mit Edelstahl und Glas

ca. 44 m² Terrassenfläche

Satellitenschüssel

Wallbox

Anschluss an das Glasfasernetz

Außensteckdosen auf der Terrasse, beim Carport und auf dem Balkon

Außenzapfstelle zur Bewässerung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Überprüfung nach AwSV der Heizölverbraucheranlage im August 2022 durch einen Sachverständigen.

Fernwärmeanschluss wäre leicht möglich, da eine Fernwärmeleitung bereits auf dem Grundstück vorhanden ist.

PROVISIONSFREI! Bei diesem Angebot fällt für Sie keine zusätzliche Maklerprovision an!

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen!

Gern können Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren, um sich von dieser modernen Immobilie zu überzeugen.

Lage

Lage (Ehmen):

Einer der großen Vorteile dieses Standortes ist die exzellente Infrastruktur. Nur wenige Minuten entfernt liegen Fallersleben und das Zentrum von Wolfsburg mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Designer Outlet, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen.

Das benachbarte Fallersleben bietet eine schöne Altstadt, Schwefelbad, Schlosspark u.v.m.

In Ehmen sind Sportvereine vorhanden, um Fußball, Tennis, Handball u.v.m. zu spielen.

Ehmen liegt im Südwesten der Stadt Wolfsburg. Schnellstraße und Autobahn sind gut zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,34 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Haus Gartenseite

Exposé - Galerie



Haus Frontansicht



Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie

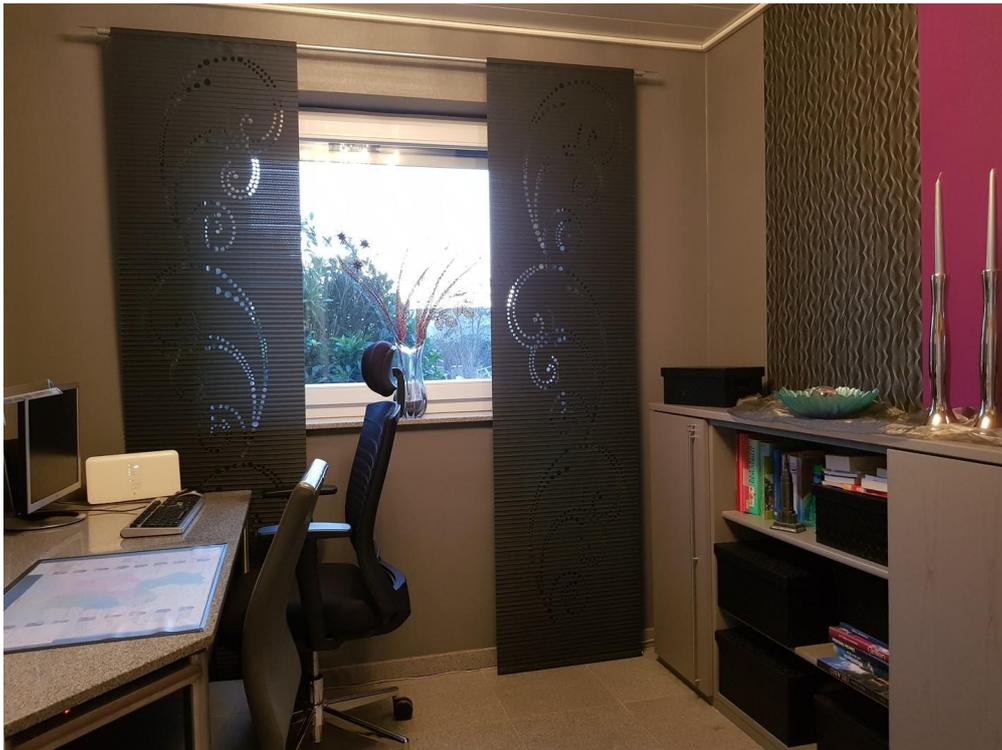


Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Granittreppe zum Obergeschoss

Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Bad Obergeschoss

Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Partyraum



HWR mit WC