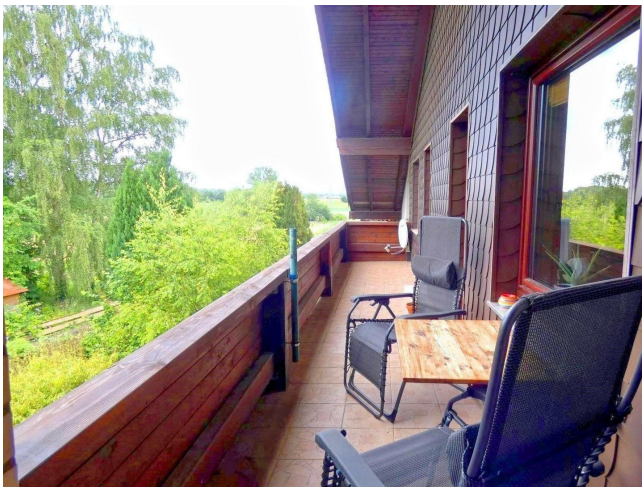


Exposé

Wohnung in Calberlah

3-Zimmer Eigentumswohnung in Feldrandlage in Calberlah



Objekt-Nr. OM-361032

Wohnung

Verkauf: **176.500 €**

Ansprechpartner:
Simon

38547 Calberlah
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	86,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 86 m² Wohnfläche. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss. Vom Treppenhaus aus betritt man zunächst den privaten Flur. Von diesem Flur gelangt man in die Küche mit Einbauküche, in das Gäste-Bad mit Waschmaschinen-Anschluss und in zwei der drei flexibel nutzbaren Schlaf-/Wohnräume, von denen einer als Durchgangsraum zum dritten Schlaf-/Wohnraum dient. Dieser dritte Schlaf-/Wohnraum liegt etwas tiefer und wird über eine Treppe betreten. Von diesem Raum aus wird das Tageslicht-Vollbad mit Eckbadewanne erreicht.

Der große Balkon liegt in Südausrichtung und hat Zugänge von jedem der Schlaf-/Wohnräume. Dort ist auch eine SAT-Schüssel installiert.

Alle Fenster und Balkontüren sind aus Kunststoff und dreifach isolierverglast. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage.

Zu der Wohnung gehören ein Kellerraum mit Starkstromanschluss und ein PKW-Stellplatz. Zudem gibt es einen gemeinschaftlich genutzten Fahrradkeller und einen kleinen Garten als Teil des

Gemeinschaftseigentums.

Das Hausgeld beträgt monatlich derzeit € 260,00 inkl. Heizkosten, Wasser, Gemeinschaftsstrom exkl. privatem Strom und Kosten für Telefon, Internet, TV o. ä.

Der ältere Gebäudeteil, in dem sich auch die Wohnung befindet, wurde 1978 in Massivbauweise errichtet und im Jahr 1992 durch einen Anbau um weitere Wohnungen erweitert, so dass das Gebäude heute acht Wohneinheiten beherbergt, deren Zugang sich auf mehrere Hauseingänge verteilt. Das Haus liegt in einer Sackgasse unweit des Elbe-Seitenkanals, den man vom Haus aus bequem zu Fuß über einen Feldweg erreicht.

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Wesentliche Energieträger: Gas

Endenergiebedarf: 88 kWh(m²*a)

Energieeffizienzklasse: C

Ausstellungsdatum: 11.09.2018

Gültig bis: 2028-09-11

Baujahr (gemäß Energieausweis): 1992

Kaufpreis: 176.500,- € VB

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Gemeinde Calberlah ist Teil der Samtgemeinde Isenbüttel, welche wiederum zum Landkreis Gifhorn gehört. Der Ort liegt verkehrsgünstig im Städtedreieck Braunschweig (ca. 25 Kilometer), Gifhorn (ca. 10

Kilometer), Wolfsburg (ca. 13 Kilometer). Nach Gifhorn und Wolfsburg verkehren Busse im stündlichen Takt. Die Haltestelle liegt quasi um die Ecke und ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Des Weiteren gibt es in Calberlah einen Bahnhaltepunkt der Regionalbahnstrecke Wolfsburg-Hannover. Dieser liegt ca. 1,5 Kilometer von der Wohnung entfernt.

Calberlah verfügt über eine gute Infrastruktur. Neben den Geschäften des täglichen Bedarfs gibt es Fachgeschäfte, mehrere Restaurants, einen Wochenmarkt, eine Bibliothek, Geldautomaten, eine Tankstelle, Ärzte sowie eine Apotheke.

In Calberlah gibt es mehrere Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie eine Realschule.

Es bestehen zudem vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Sportliche Outdooraktivitäten bieten sich besonders durch die naturnahe Lage Calberlahs an. Auch die Naherholungsgebiete Tankumsee und Bernsteinsee sind mit dem Fahrrad erreichbar und im Nachbarort Edesbüttel befindet sich ein Freibad. Die Freiwillige Feuerwehr, der Sportverein und die evangelische Kirchengemeinde bieten neben vielfältigen Engagement-Möglichkeiten für Groß und Klein auch abwechslungsreiche Veranstaltungen. Weitere Vereine und private Initiativen runden das Leben in Calberlah ab.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Gästebad

Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche



Flur

Exposé - Galerie



WohnSchlafraum 1

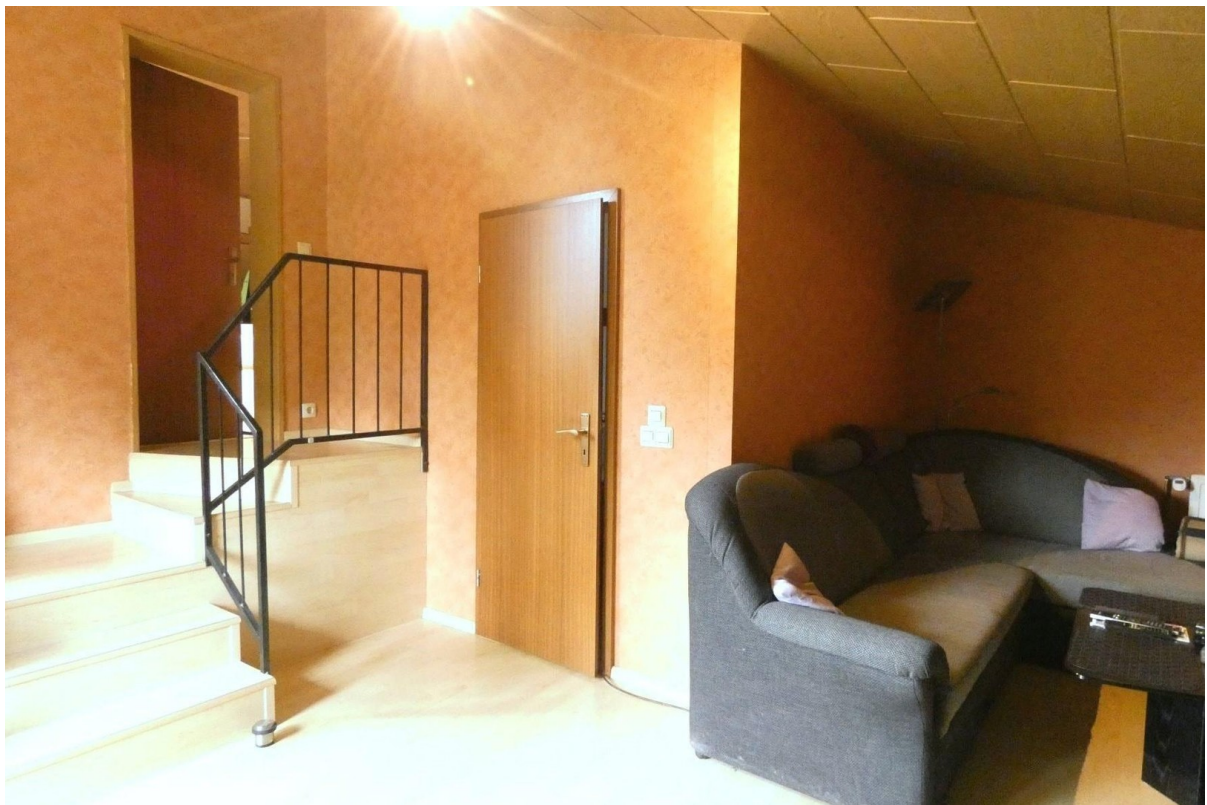


WohnSchlafraum 2

Exposé - Galerie



WohnSchlafraum 3.1



WohnSchlafraum 3.2

Exposé - Galerie

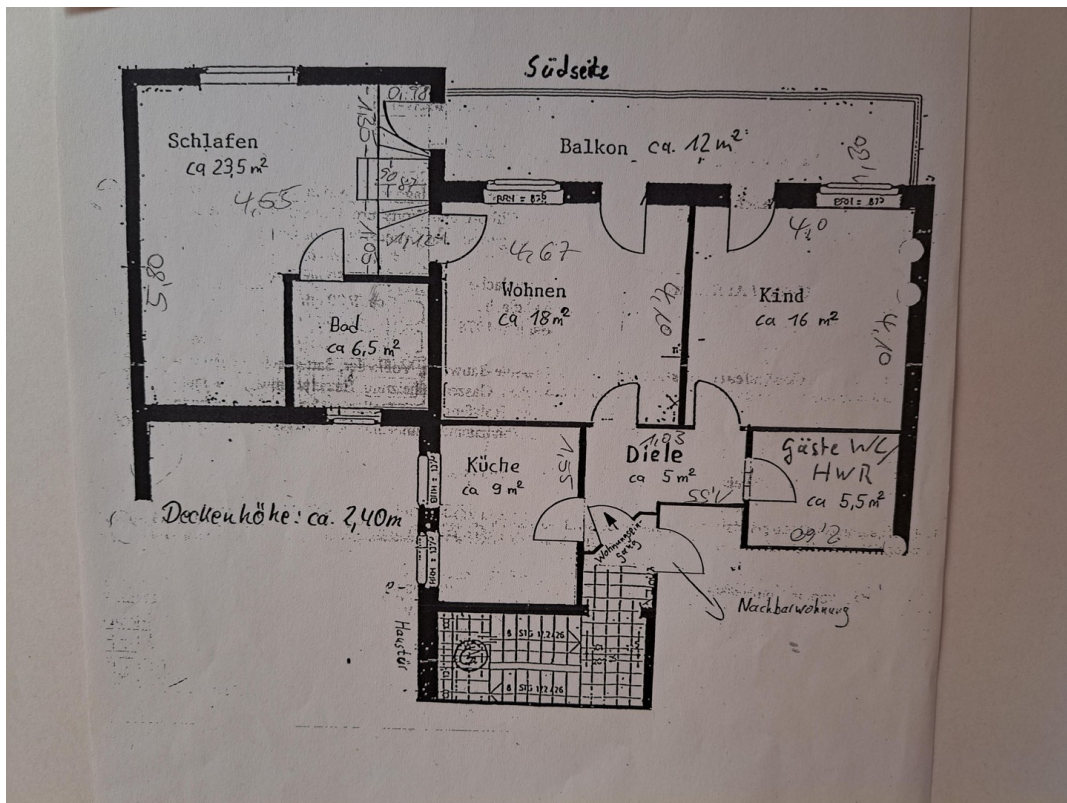


Tageslichtbad mit Eckbadewanne



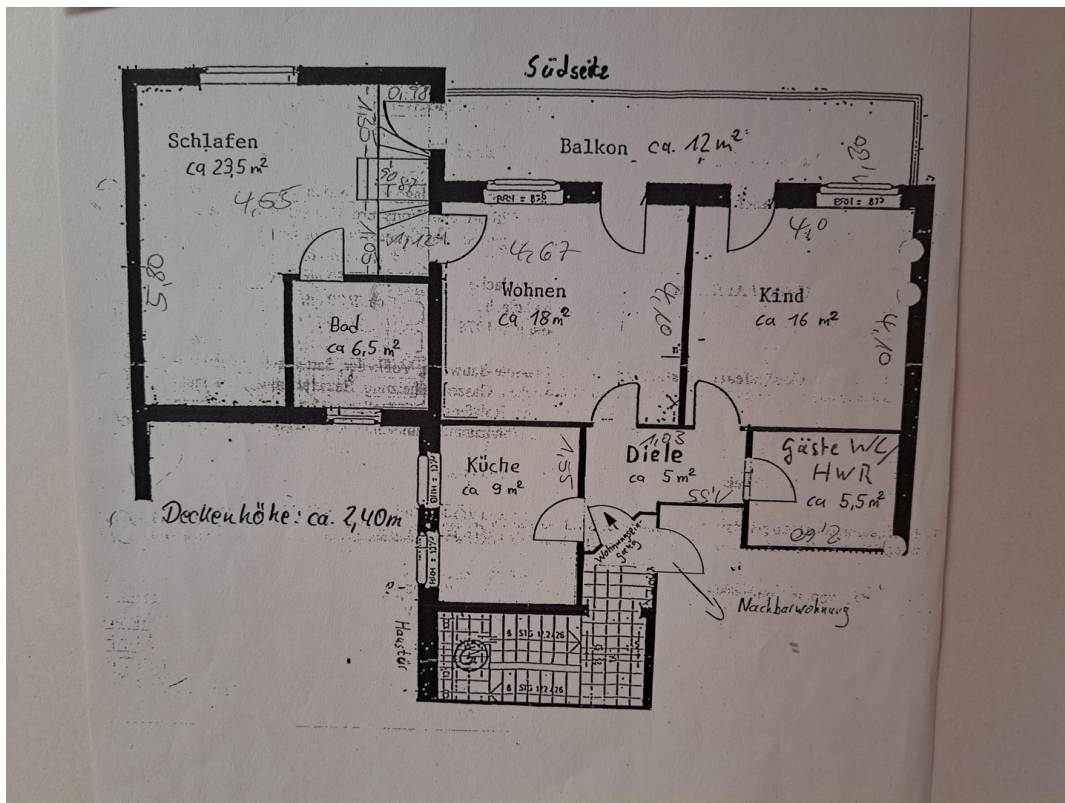
Außenansicht

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss