

Exposé

Einfamilienhaus in Rábke

Von privat - VB



Objekt-Nr. **OM-367625**

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
N. Hotz

38375 Rábke
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2024 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 841,00 m ² | Zustand | Neuwertig |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 5 |
| Zimmer | 6,50 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 212,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Nutzfläche | 12,00 m ² | Heizung | Fußbodenheizung |
| Energieträger | Strom | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

-Wegen Auswanderungsplänen zu verkaufen-

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im idyllischen Rábke -

Wo andere Urlaub machen, beginnt für Sie das Leben.

Dieses lichtdurchflutete Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, stilvolle Ausstattung und ein besonderes Gefühl von Ankommen. Auf ca. 212 m² Wohnfläche erwarten Sie großzügige Räume, stimmige Materialien, eine stilvolle Einrichtung und eine durchdachte Raumaufteilung. Das ca. 841 m² große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Privatsphäre sowie Raum für kreative Gartengestaltung.

Die Immobilie wurde 2024 in einer verkehrsberuhigten Straße fertig gestellt - in Massivbauweise errichtet und überzeugt durch ihre moderne Architektur, eine offene Grundrissgestaltung sowie hochwertige Ausstattungsmerkmale. Großzügige Fensterflächen mit Südausrichtung, extra hohe Decken und Türen, sowie eine exklusive Eichenholztreppe und die zeitlose Holz Eingangstür unterstreichen den stilvollen und lichtdurchfluteten Charakter des Hauses.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Die integrierte Nolte-Einbauküche mit Geräten der Marke Siemens sowie angrenzender Speisekammer lässt keine Wünsche offen. Von hier aus gelangt man auf die ca. 24 m² große teilüberdachte Terrasse – ein idealer Ort zum Entspannen. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein separates Büro, ein modernes Duschbad, Garderobe, einen Technikraum sowie ein praktischer Stauraum.

Im Obergeschoss befinden sich vier vielseitig nutzbare Zimmer – aktuell als Atelier, Schlafzimmer mit Dachterrassenzugang, Ankleide und Sportzimmer genutzt – sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit freistehender Wanne und bodengleicher Dusche. Die ca. 26 m² große Dachterrasse ist blickgeschützt und bietet zusätzliche Privatsphäre unter freiem Himmel.

Ausstattung

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Glasfaseranschluss, Netzwerkdosen in allen Räumen und elektrische Rollläden. Ein Dachboden sowie ein ca. 12 m² großes Gartenhaus bieten zusätzlichen Stauraum. Die Außenanlage ist pflegeleicht gestaltet, die großzügige Kiesefahrt rundet das Gesamtbild ab.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

Grundstück: ca. 841 m²

Wohnfläche: ca. 212 m²

Offener Wohn-/Essbereich mit Designküche

Hochwertige Siemens-Geräte & Speisekammer

Zwei stilvolle Bäder, eines mit freistehender Wanne

Drei Zimmer im Obergeschoss plus ein Ankleidezimmer

Teilüberdachte Terrasse & die großzügige Dachterrasse

Fußbodenheizung, Lüftungsanlage, Wärmepumpe

Netzwerk in allen Räumen, Glasfaseranschluss

Nutzfläche im Dachboden & Gartenhaus

Exklusive Materialien, stilvolles Interior-Design

Ruhige Lage zum Entschleunigen

Von Makler Anfragen bitten wir Abstand zu nehmen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Zwischen Natur und Stadt:

Räbke das historische 7 Mühlendorf liegt idyllisch eingebettet zwischen sanften Hügeln, dichten Wäldern und dem Naturpark Elm Lappwald. Die Region ist ein echtes Naturparadies – Ein Gefühl wie in Schweden zu sein - mitten in Deutschland, ideal für Wanderer, Fahrradfahrer und Naturliebhaber.

Räbke zählt zu den beliebtesten Wohnorten in der Region – Und gilt als das schönste Dorf im Landkreis.

Mit einem lebendigen Dorfleben und kurzen Wegen in die Städte. Die Anbindung an die A2 sowie die Nähe zu Wolfsburg und Braunschweig machen die Lage besonders attraktiv für Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen. Im Ort befinden sich eine neue Kita, ein Freibad, ein zauberhafter Spielplatz, die Schunterquelle sowie ein Campingplatz. Ein neuer Grillplatz, Zahlreiche Wander- und Radwege führen direkt ins umliegende Elmgebiet.

Rosamunde-Pilcher-Gefühl inklusive

Herzlich. Entschleunigt. Echtes Dorfleben – mit engagierter Gemeinschaft und wunderbaren Nachbarn, die füreinander da sind und noch aufeinander achten.

Zwischen sanften Weiden und Wiesen, Seen und Bächen, Schafen und Pferden.

Bienen im Sommer, Igel im Garten – Polarlichter im Winter und manchmal klingt das Leben hier wie ein Lied aus einer anderen Zeit.

Ein Ort, an dem die Welt noch in Ordnung ist.

Wo man morgens barfuß durch den Garten geht, in der Hängematte träumt,

den Himmel beobachtet und spürt:

Genau hier darf ich einfach sein.

Besondere Extras:

Einziehen und wohlfühlen – das Haus wird teilmöbliert verkauft.

Folgende Ausstattungen bleiben u. a. im Haus:

– Möblierte Speisekammer

– Garderoben

– Hochwertige XL-Vitrine im Büro

mit LED-Beleuchtung

Gardinen, Lampen, Bilder, Spiegel

- Ankleide

– Dekorativer Kamin

- diverses Gartenzubehör (u. v. m. nach Absprache)

All zu viel wäre gar nicht mehr zu tun - einziehen und wohl fühlen - kreativ sein oder erstmal Ruhe genießen.

Bezugsfrei: Nach Absprache

Anbindung:

Wolfsburg: ca. 30 Min.

Braunschweig: ca. 30 Min.

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 18,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |



Exposé - Galerie



Blick vom Stellplatz

Exposé - Galerie



Außenansicht



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Garderobe

Exposé - Galerie



Büro



Bad EG



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Speisekammer



Ansicht Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Ankleide



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Sportraum



Atelier

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Polarnächte

Exposé - Galerie

