

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wesendorf

### Haus mit Einliegerwohnung voll unterkellert in Wesendorf



Objekt-Nr. OM-393342

### Einfamilienhaus

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Leo Geisler

Alte Heerstraße 25  
29392 Wesendorf  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Baujahr           | 1950        |
| Grundstücksfläche | 1.787,00 m² |
| Etagen            | 2           |
| Zimmer            | 14,00       |
| Wohnfläche        | 174,00 m²   |
| Nutzfläche        | 117,00 m²   |
| Energieträger     | Gas         |

|             |                |
|-------------|----------------|
| Übernahme   | sofort         |
| Zustand     | gepflegt       |
| Badezimmer  | 3              |
| Garagen     | 2              |
| Stellplätze | 4              |
| Heizung     | Zentralheizung |
|             |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus (Baujahr 1950) (Mehrgenerationenhaus) mit Einliegerwohnung (Baujahr 1958) ist voll unterkellert und liegt zentral im Ortskern von Wesendorf und bietet auch Großfamilien genügend Platz. Das Grundstück bietet mit seiner außergewöhnlichen Größe alle erdenklichen Möglichkeiten weiteren Wohnraum zu schaffen.

Der Keller mit einer Grundfläche von 117 m<sup>2</sup> hat eine Geschosshöhe von 2,3 Meter und könnte zu Wohnzwecken genutzt werden.

Im Erdgeschoß befinden sich ein Wohnbereich mit Esszimmer, Wohnzimmer, Küche und Bad. Im dazugehörigen Dachgeschoss befinden sich weitere 3 Zimmer.

Ebenfalls im Erdgeschoß befindet sich im Anbau die Einliegerwohnung ca. 87m<sup>2</sup> mit großem Wohn-Esszimmer, großem Schlafzimmer (ist teilbar), Küche, Flur und Badezimmer.

Auf dem Grundstück befinden sich 2 große Garagen und eine Sommerküche mit überdachter Terrasse.

Im Haus ist eine Gas-Zentralheizung verbaut. Zusätzlich kann ein Festbrennstoffofen für Warmwasser betrieben werden.

Wesendorf bietet mit seiner Infrastruktur alles was Mann sich wünschen kann. Von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten u.s.w.

Ein Wertgutachten liegt vor. Hier wird das Haus mit Grundstück auf 362.000 Euro Sachwert geschätzt.

Es fallen keine Provisionsgebühren an.

## Ausstattung

Es sind insgesamt 3 Einbauküchen im Haus vorhanden

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Wesendorf ist eine Gemeinde im Landkreis Gifhorn im Bundesland Niedersachsen und grenzt nördlich an die Stadt Gifhorn an. Sie liegt am südöstlichen Rand des Naturparks Südheide, etwa 68 km nordöstlich von Hannover und rund 27 km nördlich von Wolfsburg

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 482,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | F                |

## Exposé - Galerie



Luftbild



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Innenhof mit Sommerküche



# Exposé - Galerie



Luftbild



Garten und Innenhof



# Exposé - Galerie



Zugang von der Straße



Haus und Garten



# Exposé - Galerie



Garten vom Innenhof



Garten und Innenhof



# Exposé - Galerie



Innenhof zu den Garagen



Sommereküche



# Exposé - Galerie



Haus Ansicht von der Straße



Küche Anbau



# Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer Anbau



Bad Anbau



# Exposé - Galerie



Bad Anbau



Schlafzimmer Anbau



# Exposé - Galerie



Flur Anbau



Flur Haupthaus



Esszimmer Haupthaus



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Haupthaus



Küche Haupthaus



# Exposé - Galerie



Bad Haupthaus



Küche Haupthaus



# Exposé - Galerie



Treppe zum Dachgeschoss



Zimmer 1 Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Zimmer 2 Dachgeschoss



Zimmer 3 Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Zimmer 1 Keller



Zimmer 2 Keller



# Exposé - Galerie



Zimmer 3 Keller



Küche Keller



# Exposé - Galerie



Abstellraum Keller



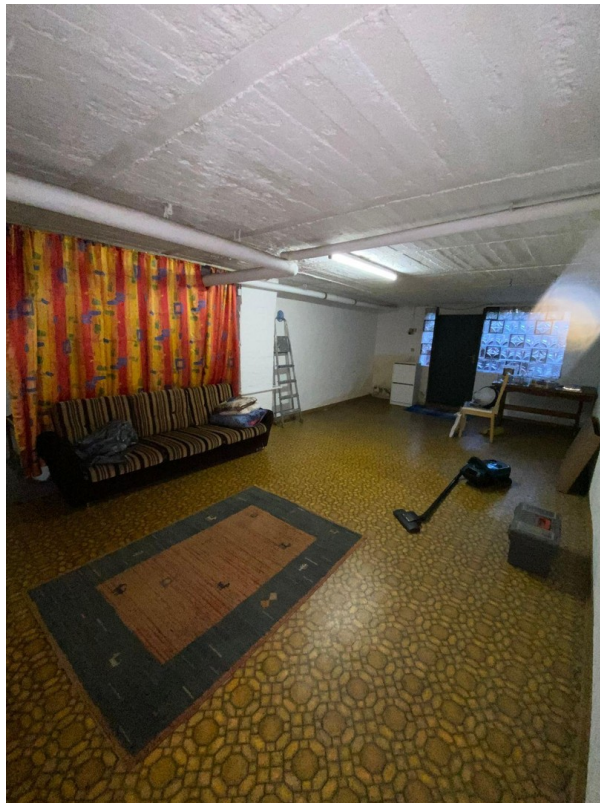
Treppe Keller



# Exposé - Galerie



Abstellraum Keller



Großer Raum Partyraum? Keller



# Exposé - Galerie



Heizungsraum Keller



Bad Keller



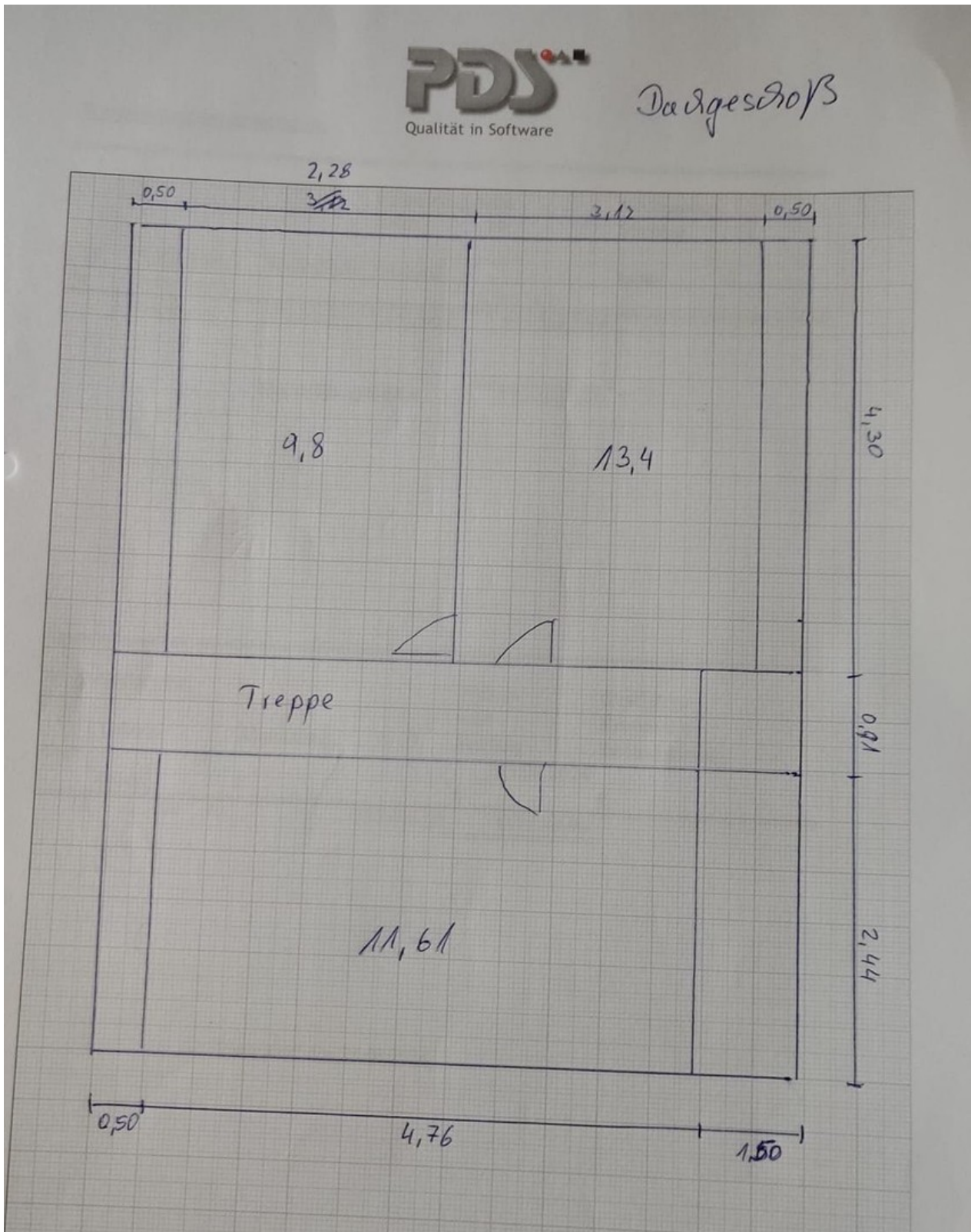
# Exposé - Galerie



Gasheizung



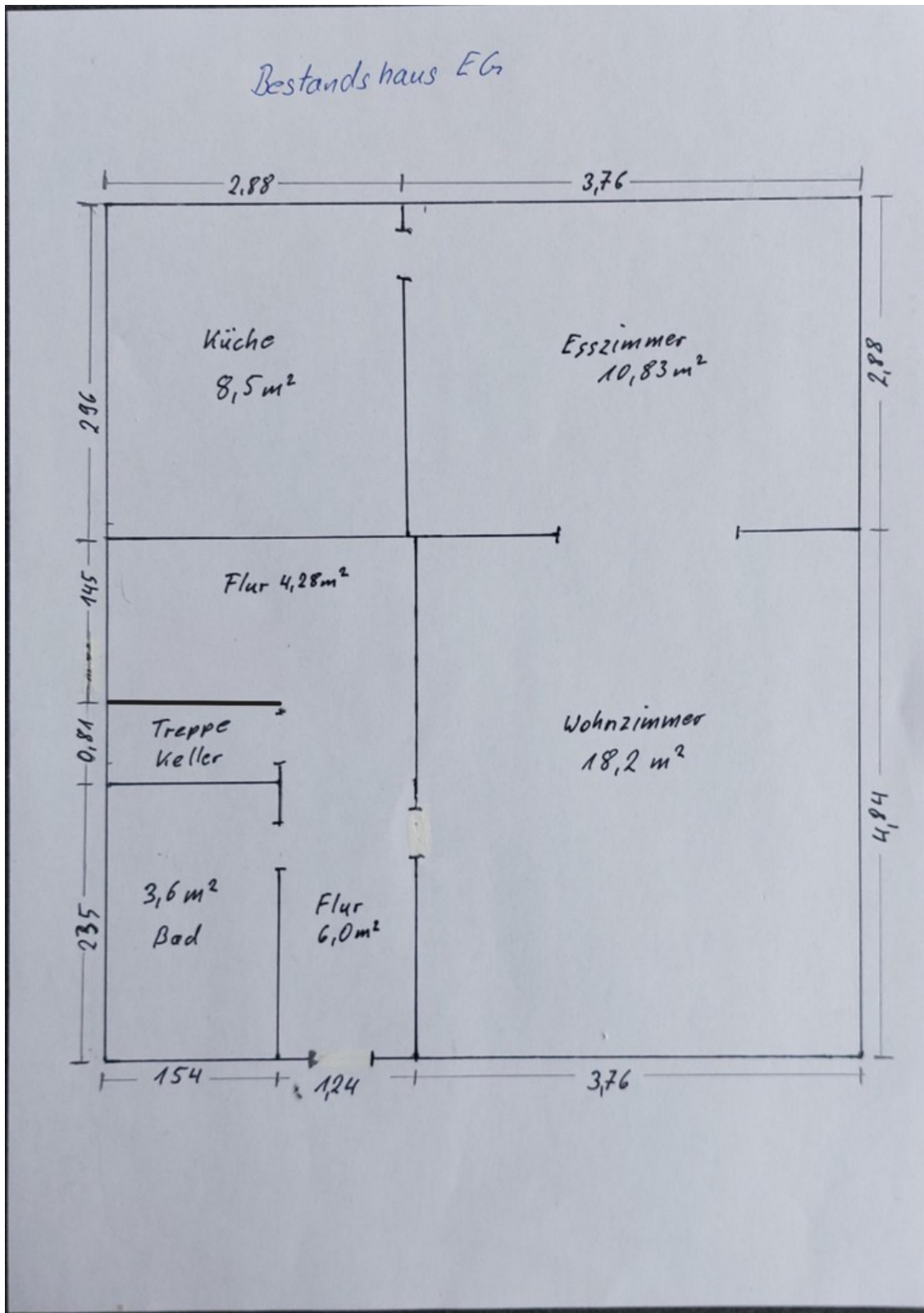
# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss Haupthaus



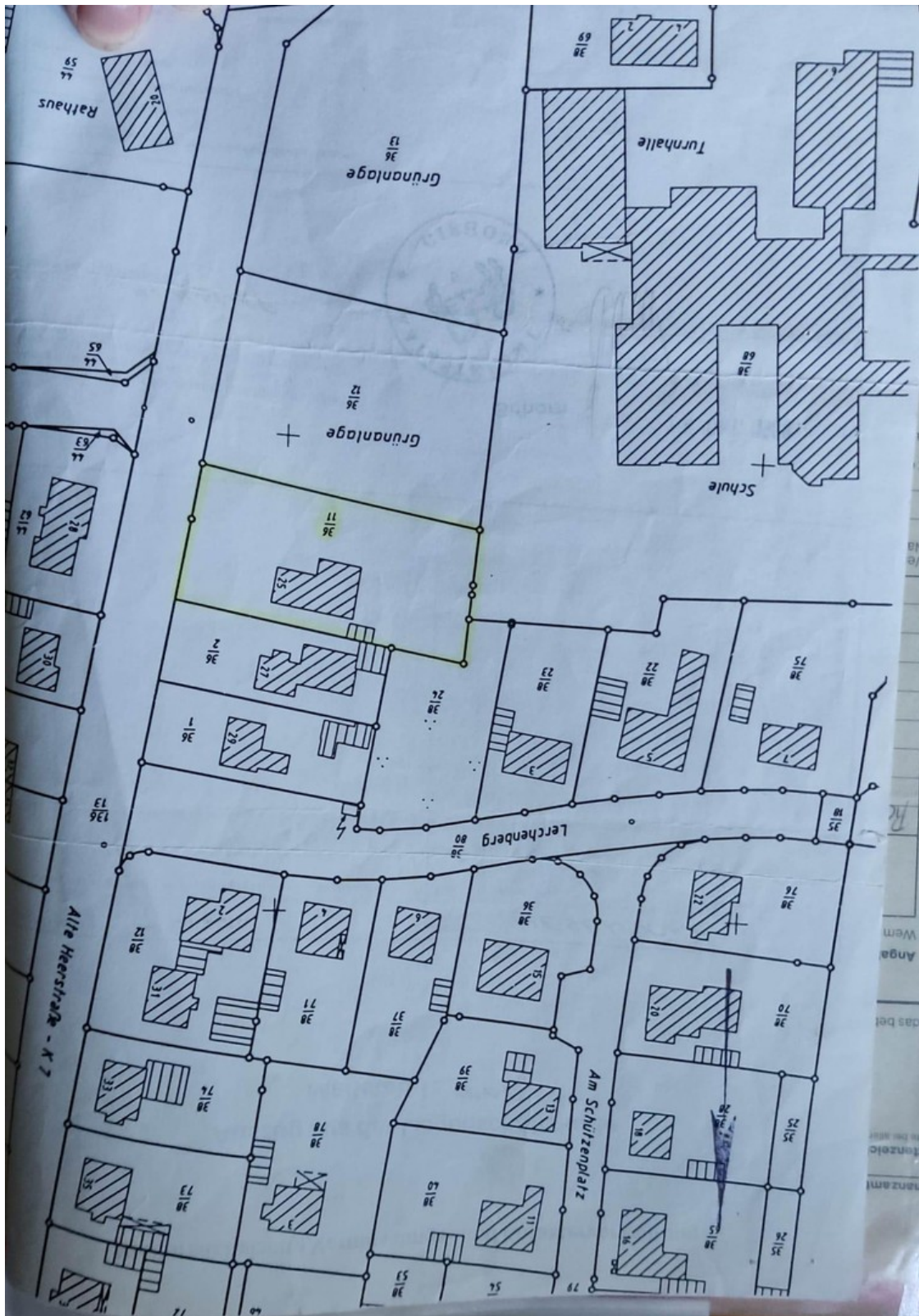
# Exposé - Grundrisse



Haupthaus EG



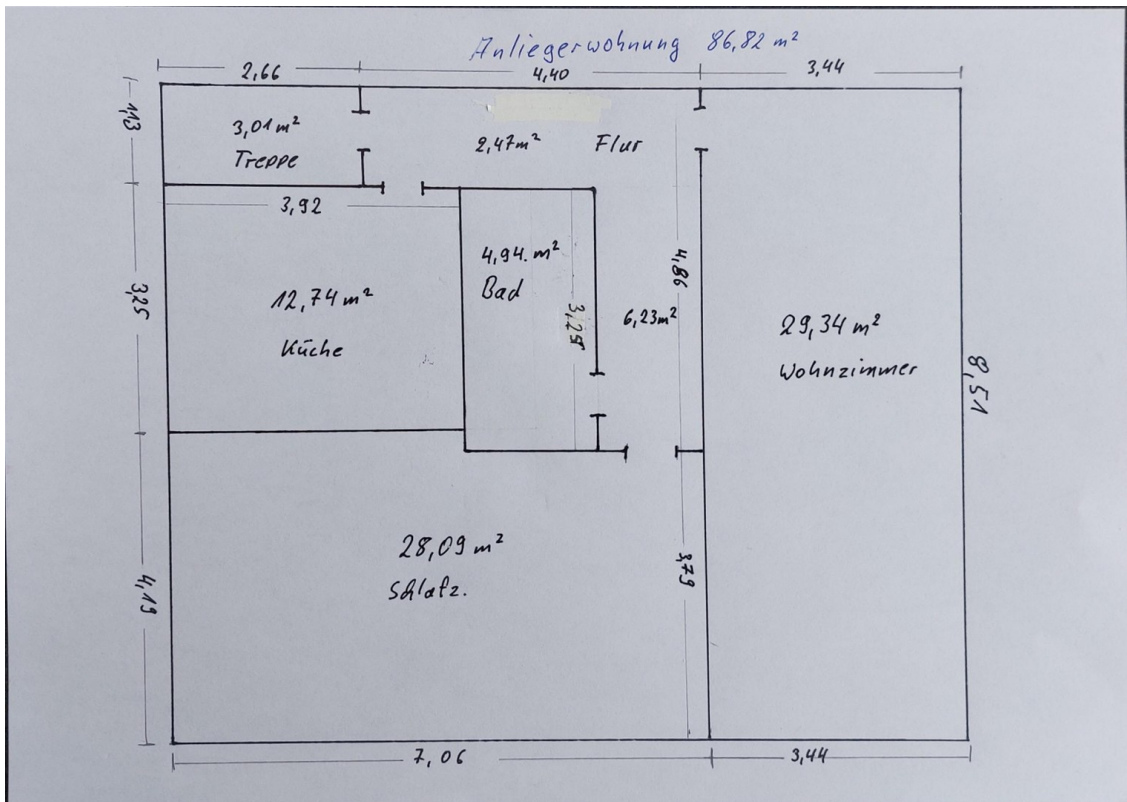
# Exposé - Grundrisse



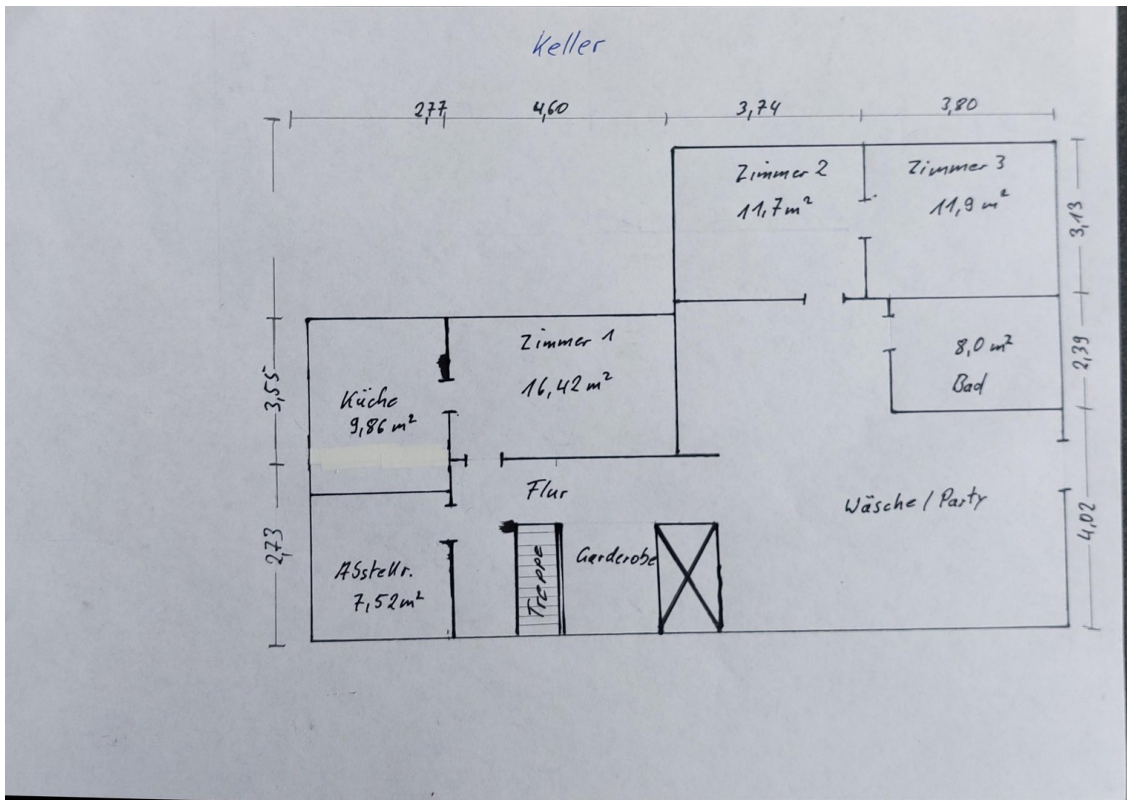
Lageplan



# Exposé - Grundrisse



Einliegerwohnung



Keller