

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rätzlingen

**PROVISIONSFREI! Haus mit Einliegerwohnung, PV & Top-Lage am Ende der Straße**



Objekt-Nr. OM-405271

### Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Tom Przibilla

39359 Rätzlingen  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.200,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	2
Wohnfläche	273,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI – Großzügiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung / Gewerbeeinheit in ruhiger Lage am Ende einer Anliegerstraße.

Dieses frisch modernisierte Wohnhaus bietet Ihnen ca. 273 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 11 Zimmer, verteilt auf flexible Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als Einfamilienhaus mit viel Platz, für Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination Wohnen & Arbeiten unter einem Dach – die vorhandene Einliegerwohnung / Gewerbeeinheit mit separatem Eingang macht dieses Objekt besonders vielseitig.

Der Mittelpunkt des Wohnbereichs ist die moderne Einbauküche mit Neff-Einbauherd (2021) und großem Side-by-Side Kühlzschrank, direkt angrenzend an den beheizten Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit als erweiterter Wohnraum genutzt werden kann.

Das Grundstück umfasst ca. 1.200 m<sup>2</sup> mit einem geschützten Gartenbereich hinter dem Haus – ideal für Familien, Gäste oder entspannte Stunden im Grünen.

Die Lage am Ende einer ruhigen Anliegerstraße sorgt für Privatsphäre und ungestörtes Wohnen.

Für Fahrzeuge stehen eine eigene Auffahrt, mehrere Stellplätze sowie eine doppelte Tiefgarage zur Verfügung.

Besonders attraktiv für die Zukunft:

Die PV-Anlage (9,12 kWp, Inbetriebnahme 2022) inklusive 10 kW Speicher sowie die moderne BOSCH Wärmepumpe (2023) reduzieren die Energiekosten erheblich und machen das Haus technisch zeitgemäß ausgestattet.

Highlights im Überblick

- Provisionsfrei – Kauf direkt vom Eigentümer
- ca. 273 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 11 Zimmer
- Einliegerwohnung / Gewerbeeinheit mit separatem Eingang
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Beheizter Wintergarten als zusätzlicher Wohnraum
- PV-Anlage (9,12 kWp) + 10 kW Speicher
- Moderne Wärmepumpe (BOSCH, 2023)
- Doppelte Tiefgarage + eigene Auffahrt + Stellplätze
- Ruhige Lage am Ende einer Anliegerstraße
- Großer Garten, nicht einsehbar
- 1x Bad mit Wanne, 2x Bad mit Dusche

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

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

## **Lage**

Rätzlingen liegt nur ca. 20 Minuten von Wolfsburg entfernt und verfügt über einen eigenen Bahnhof mit direkter Anbindung nach Wolfsburg und Magdeburg.

Kindergarten und Grundschule befinden sich im Ort.

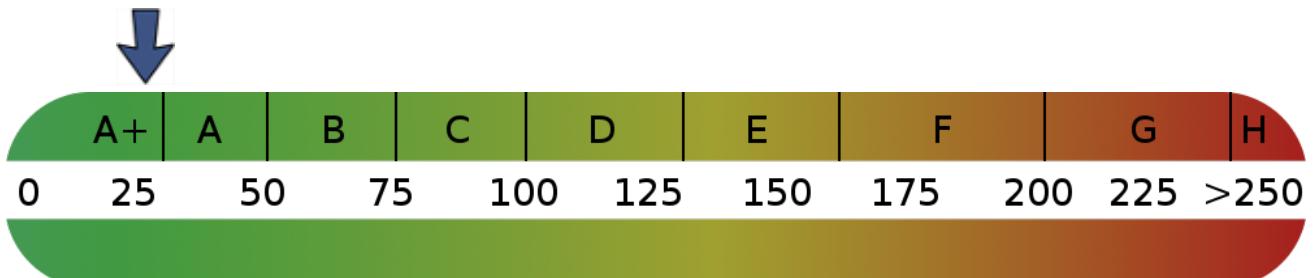
Die Autobahn A2 ist ebenfalls gut erreichbar.

## **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,22 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wintergarten und Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten mit Blick auf's Haus



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Garten



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn-und Essbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie

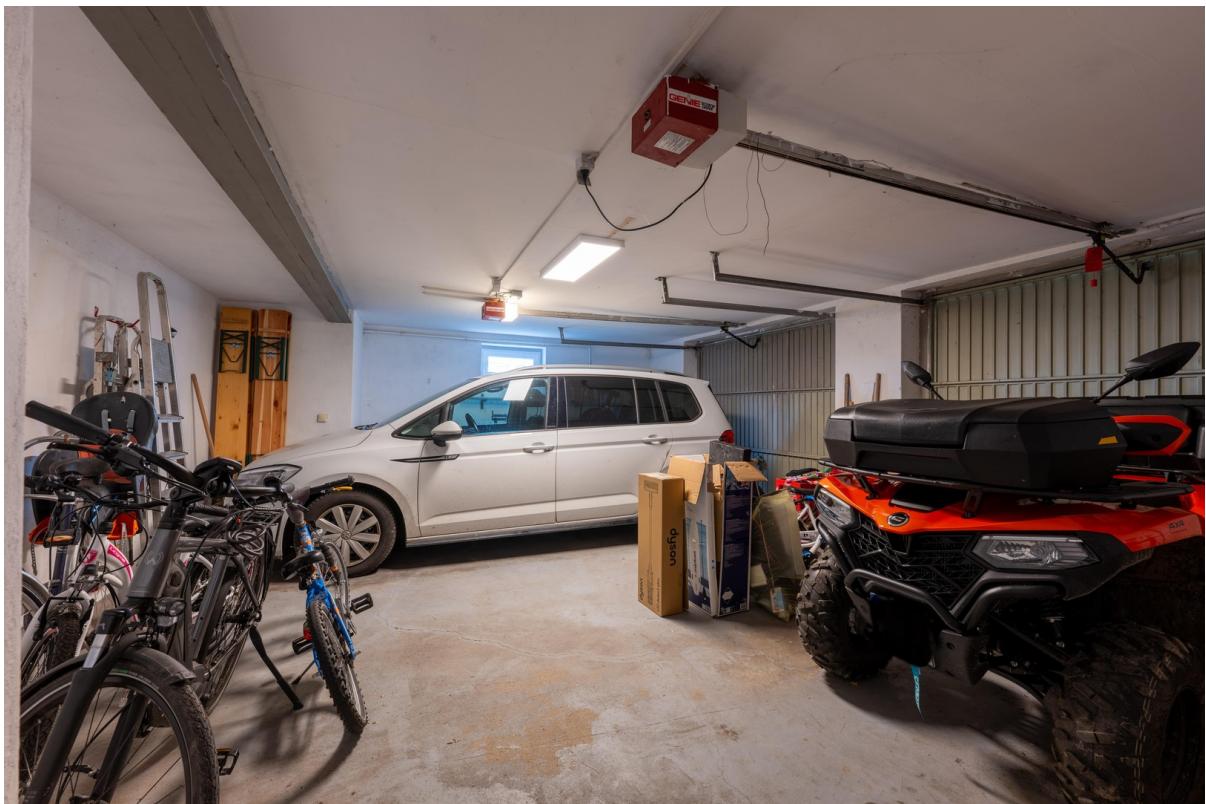


Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Wärmepumpe von Bosch



Wohnhaus mit Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller