

# Exposé

## Einfamilienhaus in Burgwedel

### Familienidylle in Fuhrberg – gepflegtes Haus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Objekt-Nr. OM-408377

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **333.333 €**

Ansprechpartner:  
Dominik Jöhrens

30938 Burgwedel  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1932	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	700,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	151,31 m²	Garagen	2
Nutzfläche	66,68 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1932 befindet sich in ruhiger und grüner Wohnlage von Fuhrberg – einem beliebten und familienfreundlichen Ortsteil nahe Großburgwedel. Das Haus verbindet den besonderen Charme eines historischen Gebäudes mit zahlreichen Modernisierungen, die in den letzten Jahrzehnten vorgenommen wurden.

Das Dach wurde 1995 vollständig erneuert und gewährleistet langfristigen Schutz und Werterhalt. Bereits 1964 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde – ideal für eine Großfamilie, ein Mehrgenerationenkonzept oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Gasheizung sowie alle Heizkörper stammen ebenfalls aus dem Jahr 1995 und sorgen gemeinsam für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung. 1997 wurde eine neue, modern gestaltete Treppe eingebaut, die sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses einfügt. Die Fassade erhielt 1996 eine hochwertige Isolierung durch Haake-Isoklinker – ein Pluspunkt sowohl für die Energieeffizienz als auch für die Optik.

Das Haus verfügt über einen praktischen Teilkeller mit zusätzlichem Stauraum. Zwei Garagen sowie zwei Außenstellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Die Immobilie zeigt sich insgesamt in einem gepflegten und soliden Zustand und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger oder Paare mit Platzbedarf.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Hinweis für Sie: Aktuell wird auf dem Grundstück hinter dem Haus gebaut. Daher ist an dieser Stelle vorübergehend eine Baustraße eingerichtet. Die reguläre Pflasterung wird im Zuge der Fertigstellung des Baus wiederhergestellt. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

## Lage

Fuhrberg überzeugt mit dörflicher Ruhe, guter Infrastruktur und der Nähe zur Natur. Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergarten, Ärzte, Apotheke sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an die A7 ist hervorragend – so erreichen Sie schnell die umliegenden Ortschaften sowie die Städte Hannover und Celle.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	194,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Seitenansicht



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad 1



Küche 1

# Exposé - Galerie



HWR



Bad 2



# Exposé - Galerie



Flur\_HWR



Bad 3

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1 - Nebenraum



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 2

# Exposé - Grundrisse

