

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wolfsburg

**Neuwertiges Haus in Top Lage Wolfsburgs mit exklusiver Ausstattung**



Objekt-Nr. OM-421449

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **745.000 €**

38440 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.164,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	204,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	350,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus besticht durch seine zentrale, aber ruhige Lage auf einem Eigentumsgrundstück, mit nicht einsehbarem Garten in Wolfsburg, in der Nähe vom Salzteich.

Ursprünglich als Architektenhaus in den 50er Jahren erbaut, wurde es 2016 nicht nur kernsaniert, sondern energetisch und technisch auf den neuesten Stand gebracht.

Neben aufwendiger Dämmung des Hauses, Dach, und Keller bis zur Sohle, dreifach-verglasten und einbruchshemmenden Fenstern und Türen, wurden Rollläden und Vertikal-Jalousien mit Zentralsteuerung, eine Alarmanlage, Solarthermie und hochwertiger Parkettboden im gesamten Haus verbaut.

## Ausstattung

### Erdgeschoss:

Vom offenen Eingangsbereich haben sie einen Blick in den nicht einsehbaren, wunderschönen Garten, der von grossen Bäumen eingerahmt ist. Auf der linken Seite finden sie ein barrierefreies Duschbad und ein Gästezimmer, auf der rechten Seite ist der Flur mit Zugang zum grossen beheizten Keller und ein weiteres Zimmer.

Sie gehen geradeaus in das grosse Wohnzimmer mit Essbereich, welcher direkt mit der offenen, hellen und zum Garten ausgerichteten Küche verbunden ist.

Zum Garten können sie über die Terrasse vom Wohnzimmer gelangen, oder alternativ aus der Küche über die Frühstücksterrasse.

Der von aussen nicht einsehbare Garten ist pflegeleicht mit einer Bewässerungsanlage und Mähroboter ausgestattet.

### Dachgeschoss:

Im neu gestalteten Dachgeschoss befinden sich zwei grosse Schlafzimmer und das Masterbad mit Wanne und Dusche.

### Keller und Garage:

Der sehr grosse vollständig sanierte Keller ist beheizt und gefliest. Alle neuen Fenster sind entsprechend mit Dämmglas und Einbruchssicherungen ausgestattet. Neben ausreichend Abstellmöglichkeiten bietet der Keller zusätzlichen Platz für Hobby, Sport oder Wellness.

Über eine Treppe kommt man direkt in die rechte Garage.

Eine weitere Garage wurde auf der linken Seite nachträglich auf einem von der Stadt zusätzlich über Erbpacht erworbenen Grundstück gebaut, dieses gilt noch bis zum Jahr 2075. Dieses 154qm grosse Grundstück kann von der Stadt vom Käufer für ca. 25.525 Euro erworben werden, oder alternativ das Erbrecht fortführen. Die jährlichen Gebühren betragen 50,30 Euro.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Aufwendig energetisch und technisch saniertes freistehendes EFH

Von aussen nicht einsehbares durch Mähroboter und Bewässerungsanlage pflegeleichtes Grundstück.

Hochwertiges Eichenparkett im gesamten Haus

Exklusive Einbauküche

Fernwärme

Glasfaser

Alarmanlage

Elektrische Rollläden und Vertikal-Jalousien mit Zentralsteuerung

Beheizter Vollkeller

Solarthermie

Die Immobilie ist derzeit vermietet. Aus Respekt vor den Mietern zeigen wir keine weiteren Bilder.

Der Mietvertrag kann übernommen werden, alternativ sind die Mieter bereit auszuziehen. Näheres gerne in einem persönlichen Gespräch.

## **Lage**

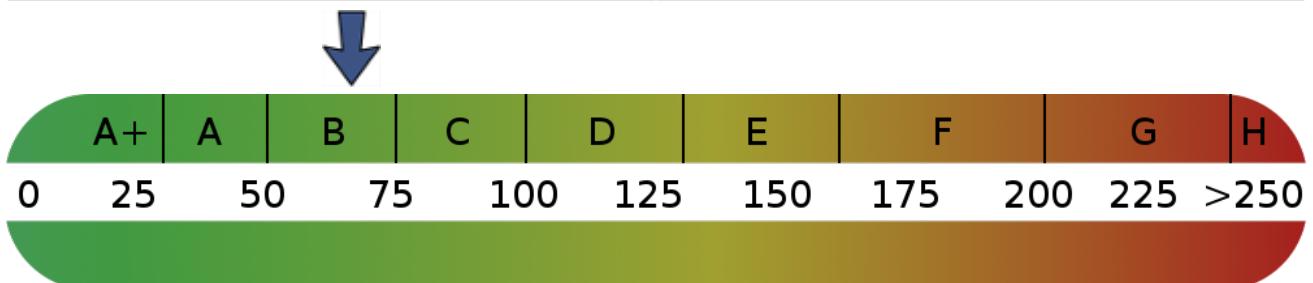
Das freistehende Haus befindet sich direkt am Salzteich im Stadtteil Wohltberg. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergarten. In das Zentrum und zum Bahnhof sind es lediglich 15 Gehminuten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	68,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Rückseite



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

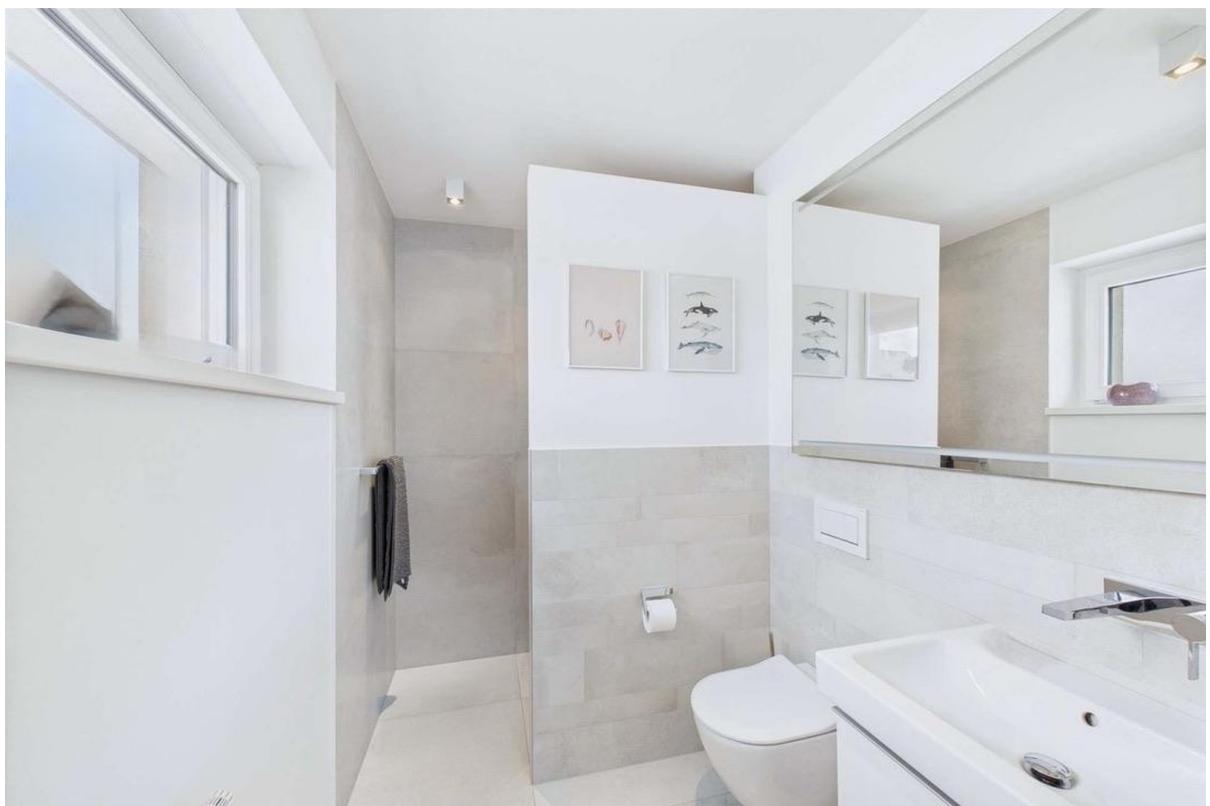


Blick in die Küche

# Exposé - Galerie

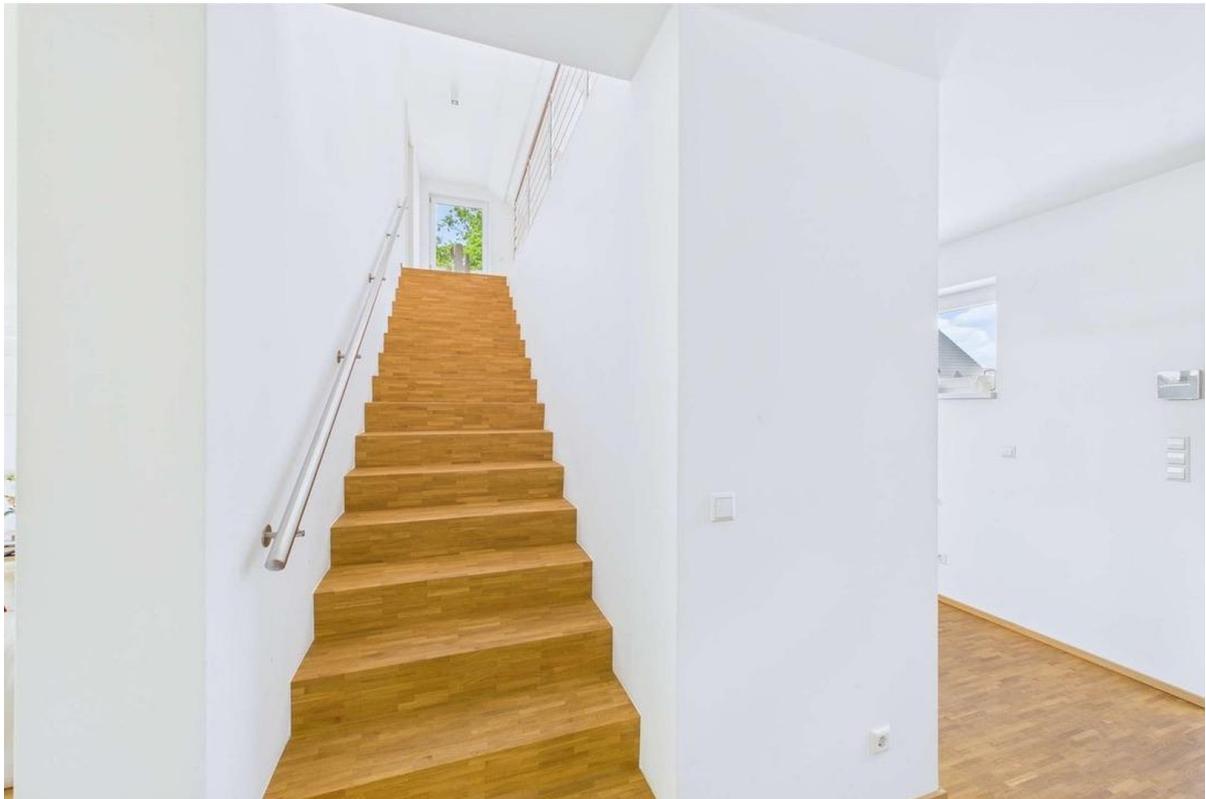


Wohnzimmer



Duschbad EG

# Exposé - Galerie



Flur



Obergeschoss Flur

# Exposé - Galerie



Masterbad



Masterbad

# Exposé - Galerie

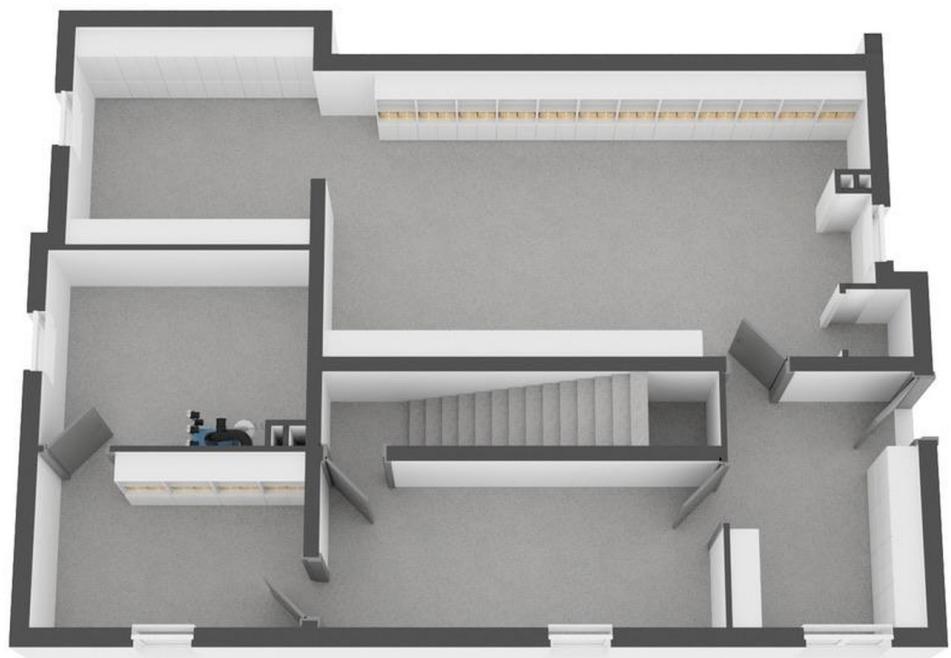


Grundriss EG



Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse

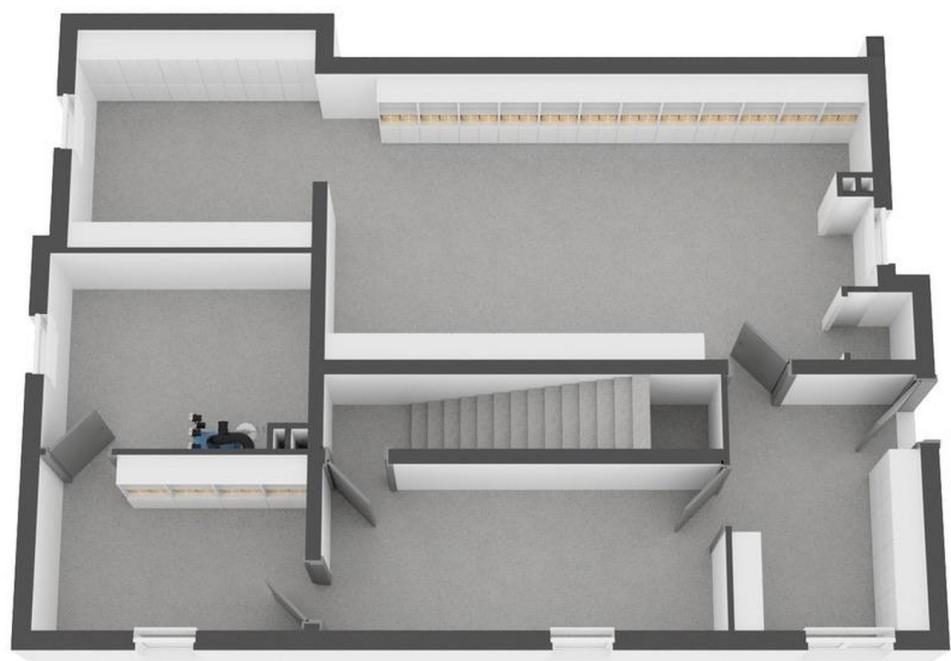


Grundriss EG



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Keller