

Exposé

Einfamilienhaus in Wagenfeld

Einfamilienhaus mit zusätzl. Wohneinheit, Terrasse und Nebengebäude 49419 Wagenfeld, Niedersachsen



Objekt-Nr. OM-429133

Einfamilienhaus

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:
Katjana

49419 Wagenfeld
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.200,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	8,00	Carports	1
Wohnfläche	167,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	40,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein freistehendes Wohnhaus in Wagenfeld. Das Gebäude umfasst eine Hauptwohneinheit im Erdgeschoss sowie eine zusätzlich nutzbare Einheit im Obergeschoss. Die Immobilie eignet sich für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Das Wohnhaus wurde ca. 1953 errichtet und ca. 1965 mit dem Nebengebäude erweitert.

Grundstück:

Grundstücksgroße ca. 1.200 m² mit Wohnhaus, Nebengebäude, Garage, Carport, überdachter Terrasse sowie weiteren nutzbaren Außenflächen.

Wohnflächen:

Erdgeschoss ca. 101 m²

Obergeschoss ca. 66 m²

Gesamt ca. 167 m²

Zusätzlich vorhanden:

Teilkeller ca. 55 m²

Nebengebäude ca. 40 m² + geräumiger Dachboden

Garage ca. 17 m²

Aufteilung und Nutzung:

Erdgeschoss mit 4 Zimmern, Einbauküche einschließlich Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten, direkter Zugang zur großzügigen überdachten Terrasse mit Wintergarten.
Obergeschoss mit 4 Zimmern, eigenständig als Wohneinheit nutzbar. Eine Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz besteht nicht. Der Verkauf erfolgt als einheitliches Wohnhaus.

Ausstattung

Ausstattung und Zustand:

Das Gebäude befindet sich in einem altersentsprechenden Zustand mit solider Grundsubstanz. In den vergangenen Jahren wurden Modernisierungs- und energetische Maßnahmen an Dach, Außenwänden, Fenstern und Heiztechnik durchgeführt. Thermografische Untersuchungen der Gebäudehülle zeigten keine auffälligen energetischen Schwachstellen an den überprüften Bauteilen. Die ausgewiesenen Kennwerte des Energieausweises basieren auf einer rechnerischen Bedarfsermittlung nach standardisierten Annahmen des Gebäudeenergiegesetzes.

Heizung und Versorgung:

Anschlüsse für Strom, Gas und Wasser vorhanden. Getrennte Verbrauchserfassungen bestehen für Erdgeschoss und Obergeschoss bei Gas, Wasser und Strom.

- Glasfaseranschluss
- Gas Brennwertheizung Erdgeschoss Baujahr 2011.
- Gas Brennwertheizung Obergeschoss Baujahr 2019.
- Photovoltaikanlage mit ca. 2 kWp

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Verkaufsmodalitäten:

Der Verkauf erfolgt von privat ohne Makler.

Rechtliche Hinweise:

Der Verkauf erfolgt im gegenwärtigen Zustand. Einrichtungsgegenstände und Mobiliar wurden abweichend von den Fotos weitgehend entfernt. Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung. Alle Angaben in dieser Anzeige wurden nach bestem Wissen erstellt. Sie dienen der ersten Information und stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung oder Garantie im Sinne des Kaufrechts dar. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen..

Besichtigungen:

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung. Eine Vorauswahl der Interessenten wird vorgenommen.

Lage

Lage:

Das Objekt befindet sich in Wagenfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden. Die genaue Adresse wird im Rahmen einer Kontaktaufnahme mitgeteilt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	240,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Terasse mit Wintergarten

Exposé - Galerie



Blick auf Garten vom OG



EG Küche



EG Einbauküche

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Diele



EG Badezimmer

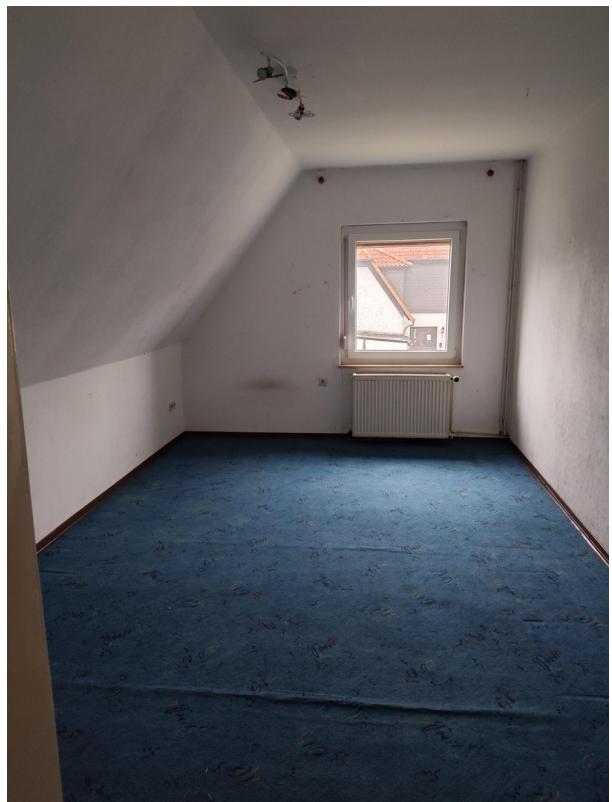
Exposé - Galerie



EG Esszimmer



OG Zimmer



OG Zimmer

Exposé - Galerie



OG Badezimmer