

Exposé

Einfamilienhaus in Vechelde

Modernes Einfamilienhaus (KfW 55) mit Einliegeroption in attraktiver Lage



Objekt-Nr. OM-429283

Einfamilienhaus

Verkauf: **710.000 €**

Ansprechpartner:
Ulrich Szillat

38159 Vechelde
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2017	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	628,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	221,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	48,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus im energieeffizienten KfW-55-Standard aus dem Jahr 2017. Die Immobilie überzeugt durch ihre moderne Architektur, großzügige Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus kann sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zweiparteienhaus genutzt werden. Ein separater Eingang zum Obergeschoss ermöglicht eine unabhängige Nutzung – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder ein separates Homeoffice-Konzept.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 115,99 m² Wohnfläche)

- Offene Wohnküche
- Schlafzimmer
- Gästezimmer
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum (HWR)

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur großzügigen, ca. 54 m² großen Terrasse.

Obergeschoss (ca. 105,53 m² Wohnfläche)

- Offene Wohnküche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Gästezimmer
- Badezimmer

Das Obergeschoss ist durch den separaten Eingang autark nutzbar und eignet sich hervorragend als eigenständige Wohneinheit.

Ausstattung

Ausstattung & Highlights

- Luft/Luft-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Energieeffiziente Bauweise (KfW 55)
- Heizungssteuerung vollständig ins Smarthome-System integriert
- Großzügige Terrasse (ca. 54 m²)
- 628 m² Grundstück
- Bewässerungssystem für den Garten
- Rasenmäroboter vorhanden
- Garage mit ca. 47,46 m² Fläche

- Smarthome-System mit Sprachsteuerung
- Steuerung von Jalousien
- Beleuchtung
- Haustüren
- Garagentor
- Heizungssteuerung
- Fernzugriff auch von außerhalb möglich
- Separater Eingang für das Obergeschoss

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Energieverbrauch der Wärmepumpe:

Jahresdurchschnitt: ca. 4.045 kWh

Der niedrige Energieverbrauch unterstreicht die moderne und effiziente Bauweise des Hauses.

—

Besonderheiten

Diese Immobilie vereint moderne Technik, Energieeffizienz und flexible Nutzungsmöglichkeiten in einer ruhigen, naturnahen Lage mit direkter Nähe zum Stichkanal, familienfreundlicher Infrastruktur im Ort und schneller Anbindung nach Braunschweig.

Ob als großzügiges Zuhause für die Familie oder als Kapitalanlage mit zwei separaten Wohneinheiten – hier eröffnen sich vielfältige Optionen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Wedtlenstedt, einem beliebten Ortsteil von Vechelde. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Nachbarschaftsbebauung, viel Grün und einer familienfreundlichen Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der Stichkanal in unmittelbarer Nähe. Dieser lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden am Wasser ein und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Für Familien besonders attraktiv: Eine Grundschule sowie ein Kindergarten befinden sich direkt im Ort, was kurze Wege und eine komfortable Alltagsorganisation ermöglicht.

Die Braunschweiger Innenstadt ist in nur ca. 10 Kilometern erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Gastronomie und kulturellen Angeboten. Auch Vechelde selbst verfügt über eine gute Nahversorgung und Verkehrsanbindung.

Hier wohnen Sie ruhig und naturnah – mit schneller Anbindung an die Stadt.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	30,48 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

