

Exposé

Erdgeschosswohnung in Tiddische

3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Erweiterungsoption für große Familien



Objekt-Nr. OM-442008

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **139.000 €**

Ansprechpartner:
Ute Greulich

38473 Tiddische
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,80 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	126,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	200 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dörflich leben und dennoch nah zur Stadt: 79,8 qm - Keller - Garage - in 15 Minuten in Wolfsburg

Wir verkaufen provisionsfrei eine knapp 80 qm große Erdgeschosswohnung, die im Haupthaus eines ehemaligen Bauernhofes im alten Ortskern von Hoitlingen liegt. Das Gebäude aus dem Jahr 1953 wurde im Jahr 2002/03 saniert und in vier Eigentumswohnungen umgewandelt. Zur so entstandenen Eigentümergemeinschaft gehört eine weitere Wohneinheit, die sich in einem Nebenhaus befindet.

Die Wohnung:

Der Eingang ins Gebäude ist über vier Stufen zu erreichen und dient als Zugang zu drei Wohneinheiten der Eigentümergemeinschaft. Durch einen gemeinschaftlichen Hausflur gelangt man in die Wohnung, von deren geräumigem Flur vier Türen in die verschiedenen Räume - ein Bad und drei Zimmer - führen. Gegenüber der Wohnungstür liegt das Badezimmer. Der mit 27 qm größte Raum mit Südausrichtung verfügt über eine einfache Küchenzeile und bietet Platz für Ess- und Sitzbereich. Ebenso nach Süden zeigt ein großes Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein weiterer Raum mit Fenster nach Westen eignet sich als Schlafzimmer.

Zur Wohnung gehört eine hinter dem Haus liegende Garage sowie ein großer Kellerraum (19 qm). Der Keller ist über eine auf der Westseite des Gebäudes liegende Außentreppe zu erreichen. Per Teilungserklärung ist der Wohnung ein Sondernutzungsrecht für den Gartenstreifen entlang der Hausfront (ca. 2,20 x 12 m) zugeschrieben. Er ist zur Hälfte bepflanzt und zur anderen Hälfte mit Rasen versehen. Früher stand dort ein Sandkasten für unsere Tochter.

Heizung und Hausgeld:

- Buderus-Gasheizung von 2003, beantragt ist die zukunftsfähige und den nieder-sächsischen Vorgaben zur CO₂-Neutralität bis 2040 entsprechende Nahwärmeversorgung (voraussichtlich ab 2027): Beschluss der Eigentümerversammlung liegt vor, nötige Investitionsmittel sind in der Instandhaltungsrücklage vorhanden
- Monatliches Hausgeld: 200 € (Wasser, Heizung, inklusive Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage)
- Energieausweis des Gebäudes wird bei Besichtigung vorgelegt

Ausstattung

Ausstattung:

- Fenster: Kunststoff, doppelt verglast von 2003, im Schlafzimmer dreifach verglast (2025), pro Raum ein Fliegenfenster, Plissees
- Böden: Fliesen in Flur und Bad, im Rest der Räume Laminat aus unterschiedlichen Jahren
- Bad: Wanne und Dusche (von 2003) sowie Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche von IKEA (2009) mit Herd und Kochplatten (kaum benutzt) sowie Spülmaschine. Der Kühlschrank wird vermutlich nicht mit verkauft.
- Schlafzimmer: weißer Schiebetürschrank (3 m, PAX von IKEA) wird mit verkauft, weitere Möbel können nach Absprache übernommen werden

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Option für große Familien oder mehrere Generationen:

Die Räume der angebotenen Wohnung nutzen wir im Moment nur als Arbeits- und Gästezimmer, da unsere anderen Wohnräume in der unmittelbar darüberliegenden Maisonette-Wohnung liegen. Diese steht ebenfalls zum Verkauf - bei Erwerb beider Wohnungen zusammen ergäbe sich eine auf drei Etagen verteilte, ca. 200 qm große Wohnfläche. Beide Einheiten können durch eine Innentreppe verbunden werden, z.B. für Familien mit viel Raumbedarf, oder auch getrennt, z.B. für eine große Familie mit mehreren Generationen unter einem Dach, interessant sein.

Lage

Das Dorf:

Hoitlingen gehört zur Gemeinde Tiddische, die Teil der Samtgemeinde Brome ist. Es ist ein freundliches Dorf, das sich seinen ursprünglichen Charakter weitgehend erhalten hat und über eine intakte Dorfgemeinschaft verfügt. Hier werden noch viele Traditionen gepflegt und viele Feste gefeiert, sodass Neuankömmlinge schnell Anschluss finden können.

Hoitlinger Kinder gehen für gewöhnlich in Tiddische in den Kindergarten und in Parsau zur Grundschule.

Entfernungen:

3 km / 5 Minuten bis nach Jembke (Supermarkt, Apotheke, Tankstelle)

8 km / 10 Minuten bis zur A39

12 km / 16 Minuten bis in die Innenstadt von Wolfsburg (City-Galerie)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnungseingang und -flur



Wohnzimmer m. Küchenzeile

Exposé - Galerie



... ist z.Z. ein Arbeitszimmer



Arbeitszimmer 2 Bild 1

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2 Bild 2



Schlafzimmer mit Schrank,

Exposé - Galerie



der mitverkauft wird



Bad mit Wanne



und Dusche

Exposé - Galerie



Blick vom Flur zur Haustür

Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschosswohnung 79,80 m²

