

Exposé

Einfamilienhaus in Velpke

Charmantes Haus in Velpke mit Sanierungskonzept & attraktiver KfW-Förderung jetzt sichern!



Objekt-Nr. **OM-444835**

Einfamilienhaus

Verkauf: **299.900 €**

Ansprechpartner:
Sekura Bauservice - Herbert Flegel

38458 Velpke
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	518,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 überzeugt durch eine solide Bauweise, einen durchdachten Grundriss sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das vorhandene Ausbau- und Modernisierungspotenzial, das Raum für individuelle Wohnkonzepte bietet.

Highlights im Überblick:

- ca. 84 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
- ca. 17 m² Wintergarten
- ca. 59 m² Wohn-/Nutzfläche im Dachgeschoss (Individueller Grundriss möglich)
- ca. 75 m² Nutzfläche im Vollkeller mit Partyraum, WC und Hauswirtschaftsbereich
- Grundstück ca. 513 m² mit Südausrichtung
- Heller Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Neue Einbauküche (2025) inkl. neuer Fliesen
- Badezimmer mit Dusche & Badewanne (modernisiert)
- 2 Schlafzimmer im Erdgeschoss
- 3-fach verglaste Fenster mit Rollläden (2024/2025)
- Gasheizung (2014)
- Garage mit direktem Zugang zum Garten + zusätzlicher Stauraum
- Solide Bauweise (massiver Keller, Holzrahmenkonstruktion mit Klinkerfassade)
- Glasfaseranschluss möglich

Besonderheit:

Als Projektentwickler bieten wir Ihnen auf Wunsch ein individuelles Sanierungs- und Modernisierungskonzept inkl. Förderberatung (z. B. über die KfW-Bank), sodass Sie Ihr zukünftiges Zuhause gezielt planen und optimal finanzieren können.

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine gelungene Kombination aus solider Substanz und bereits durchgeführten Modernisierungen, die ein komfortables Wohnen ermöglichen und gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltung lassen.

- Hochwertige, neue Einbauküche (2025) mit modernen Fliesen
- Stilvolles Badezimmer mit Dusche & Badewanne (modernisiert, WC neu 2024)
- Großzügiger Wintergarten als lichtdurchflutete Erweiterung des Wohnbereichs
- Wohn- und Essbereich mit Kaminanschluss für eine behagliche Atmosphäre
- Energetisch optimierte 3-fach verglaste Fenster mit Rollläden (2024/2025)
- Zeitgemäße Bodenbeläge: neue Fliesen, Klick-Vinyl (2023), Laminat und Teppich
- Vollkeller mit vielseitig nutzbaren Räumen, inkl. Partyraum und separatem WC
- Effiziente Gasheizung (2014)

- Fußbodenheizung
- Ausgebauter Spitzboden mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial für weitere Wohnräume
- Garage mit direktem Zugang zum Garten sowie praktische Nebenflächen für Geräte & Fahrräder
- Sonniges Grundstück mit Südausrichtung und eigenem Brunnen zur Bewässerung
- Wertige Bauweise mit massivem Keller und Klinkerfassade
- Zukunftssicher durch mögliche Glasfaseranbindung

Besonderer Mehrwert:

Auf Wunsch entwickeln wir für Sie ein individuelles Sanierungskonzept – abgestimmt auf Ihre Vorstellungen und inklusive Beratung zu attraktiven Fördermöglichkeiten.

Beispielförderung unverbindlich:

KfW-Programm 308 - Wohneigentum für Familien für Bestanderwerb

Kredithöhe max. bis 150.000 €

0,76 % Zinsen

Tilgungsnachlässe möglich

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Als Projektentwickler begleiten wir Sie auf Wunsch von der ersten Idee bis zur Umsetzung und erstellen gemeinsam mit Ihnen ein individuelles Sanierungs- und Modernisierungskonzept – inklusive Beratung zu attraktiven Fördermöglichkeiten (z. B. KfW) und einer soliden Finanzierungsgrundlage. So erhalten Sie von Anfang an maximale Transparenz und Planungssicherheit für Ihr zukünftiges Zuhause.

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf den Informationen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Vermittlungsgebühr für Käufer: 3,57% vom Verkaufspreis

Lage

Velpke überzeugt als attraktiver Wohnstandort im direkten Einzugsgebiet von Wolfsburg (ca. 15 Minuten). Die Gemeinde bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten sowie einer soliden Verkehrsanbindung über die B 244 und den öffentlichen Nahverkehr.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeitwert: Die „Velpker Schweiz“ mit Seen, Wander- und Radwegen liegt praktisch vor der Tür und lädt zur Erholung im Grünen ein.

Gleichzeitig profitiert der Standort von einer wachsenden Glasfaserinfrastruktur und entwickelt sich zunehmend zu einem gefragten Wohnort im Wolfsburger Speckgürtel – ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit stadtnaher Anbindung verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	169,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Schönes Tageslichtbad

Exposé - Galerie

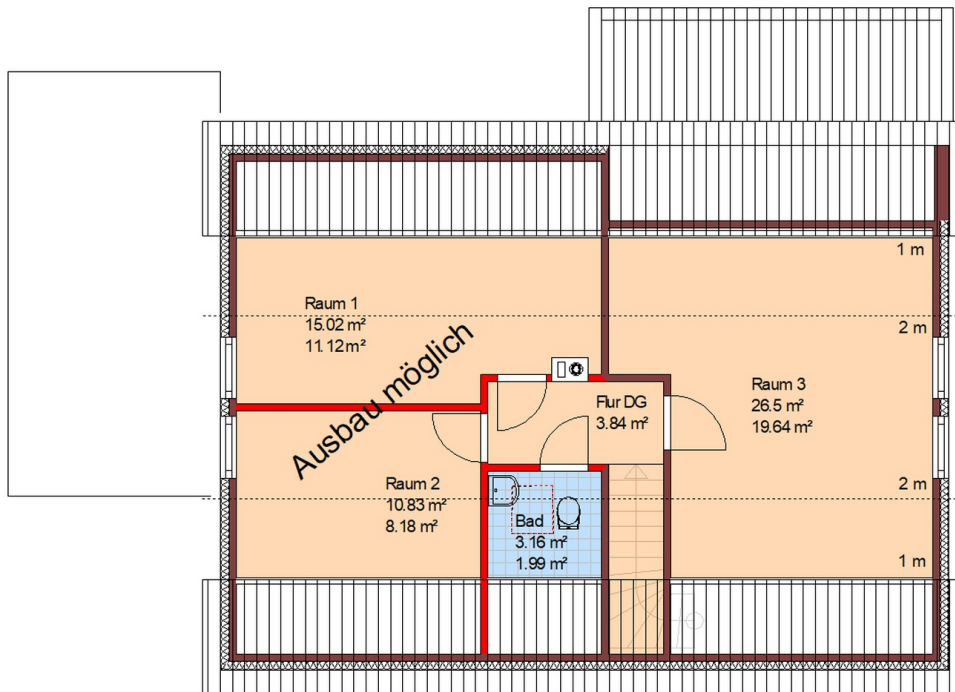


Hausansicht mit Einfahrt

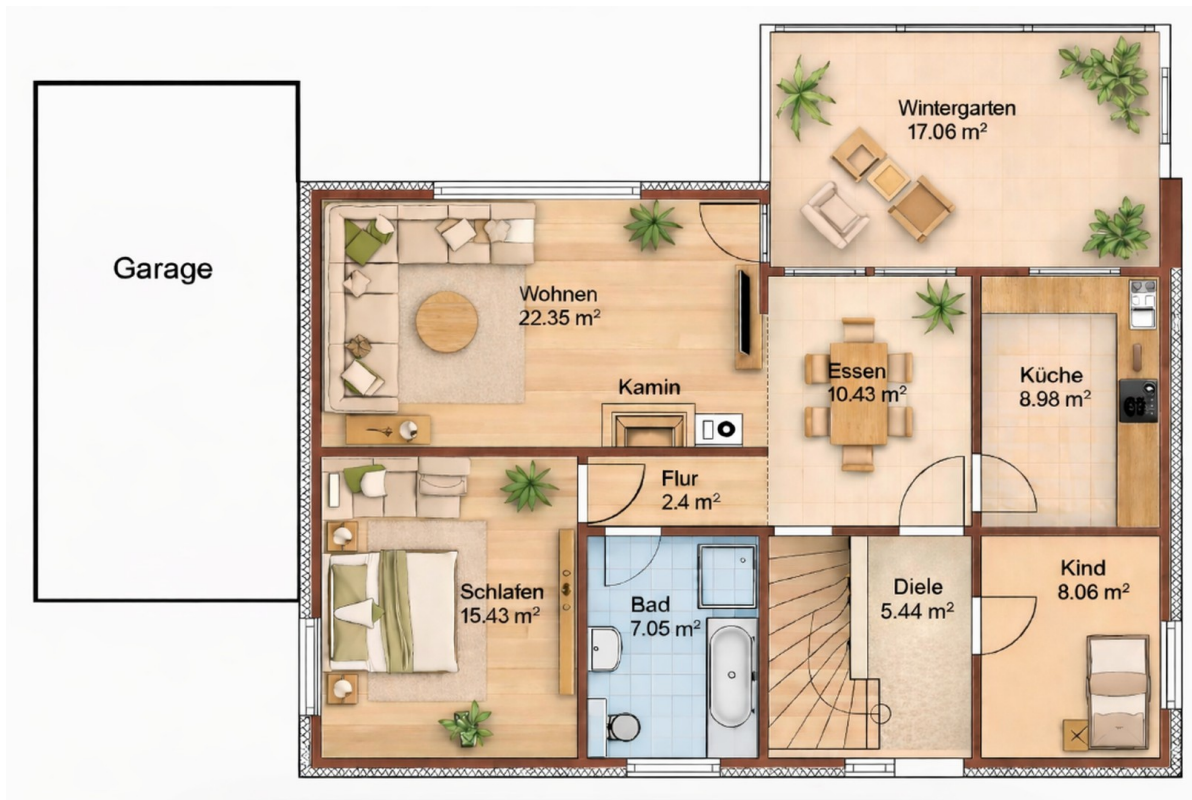


Hausansicht Süd

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss evtl. Ausbau



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

