

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wolfsburg

### Einfamilienhaus in Fallersleben zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-445365

### Einfamilienhaus

Verkauf: **835.000 €**

Ansprechpartner:  
CoBoBo

38442 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	191,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	164,50 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Solar	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ,Vollkeller und Großraumgarage. Energieklasse A+ , PV Anlage , Solar für Warmwasser. Smart Home Ausführung.

Fast umlaufender Balkon mit Zugang aus allen Zimmern, ausgestattet mit Licht und Steckdosen.

In der Küche gibt es eine Kochinsel mit Schiebeelementen zum Wohnzimmer, um die Küche bei Bedarf abzutrennen.

Das Elternschlafzimmer ist mit einem begehbarem Schrank ( beleuchtet) und eigenem Zugang zum Bad ausgestattet.

Fußbodenheizung und Belüftungssystem mit Wärmerückgewinnung, Hausstaubsaugeranlage.

Bei zusatzbedarf ist das Haus an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Das Haus hat einen Anschluss an Kabel Deutschland und an das Glasfasernetz zusätzlich gibt es noch eine Satellitenschüssel.

Der Keller hat eine Deckenhöhe von 240 cm ,voll beheizt und als "Weiße Wanne " ausgeführt.

Die Garage kann 2 Autos aufnehmen , sowie Fahrräder und Gartengeräte. Vorbereitung für eine Wallbox ist auch vorhanden.

Die Zufahrt ist mit hochwertigem Pflaster belegt und ist beleuchtet.

Abgegrenzt wird das ganze mit einen Zaun aus Milchglas-Elementen..

Im Garten befindet sich eine Terrasseninsel, zusätzlich zur Veranda vor dem Wohnzimmer.

Weiterhin gibt es eine programmierbare Bewässerungsanlage für den gesamten Garten, bestehend aus Tropfschläuchen und Beregnungsanlage für die Rasenfläche.

Vor der Küche befindet sich ein Sitzplatz mit Blick auf einen Brunnen .

## Ausstattung

Die hochwertige Einbauküche wird mit verkauft. Die Küche ist ausgestattet mit Induktionskochfeld, Abzugshaube nach draußen, Geschirrspüler sowie Backofen und Dampfgarer sowie einer Möglichkeit Teller vorzuwärmen.

2 Badezimmer sind mit hochwertigem wasserabweisendem Holzparkett belegt.

Die Bäder sind mit Großraumduschen und im Elternbad zusätzlich mit einer freistehenden Badewanne ausgestattet.

Rollläden sind an 99% der Fenster vorhanden, zusätzlich gibt es Klappläden für den Sommer.

Pflegeleichte Fensterrahmen aus Holz / Alu Mischbauweise, dreifach verglast zum größten Teil bodentief und mit Insektenschutzgittern ausgestattet

Das Haus verfügt über eine Zentralstaubsaugeranlage mit Anschlüssen in allen Zimmern.

Im Erdgeschoß befinden sich diverse Einbauschränke sowie im Elternschlafzimmer ein begehbarer Kleiderschrank.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Lage des Objektes befindet sich in fußläufiger Nähe von Kindergarten, Grundschule, Schulzentrum und Einkaufsmöglichkeiten.

Der zentrale Arbeitgeber in Wolfsburg ist in ca. 10 min zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Einfahrt mit Glaszaun

# Exposé - Galerie



Garage



Terrasseninsel

# Exposé - Galerie



Brunnen an der Terrasse



Terrasse vor der Küche

# Exposé - Galerie



Veranda am Wohnzimmer



Sitzgelegenheit

# Exposé - Galerie



Kochinsel



Backofen und Dampfgarer

# Exposé - Galerie



Kochinsel



Dunstabzug

# Exposé - Galerie



Kochinsel mit Sitzgelegenheit



Küche

# Exposé - Galerie



Essgelegenheit



Gästebad



WZ Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie

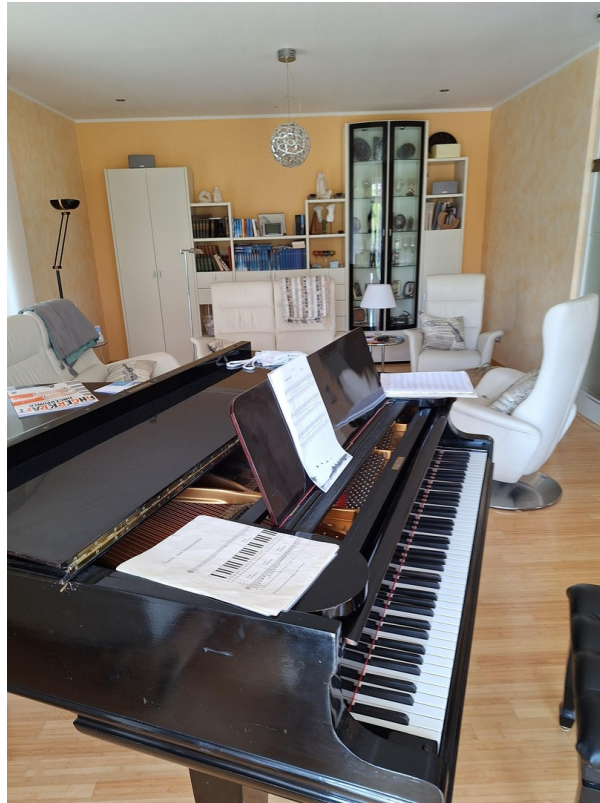


Einbauschuhschrank



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Dusche Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Elternbad



Schlafzimmer mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



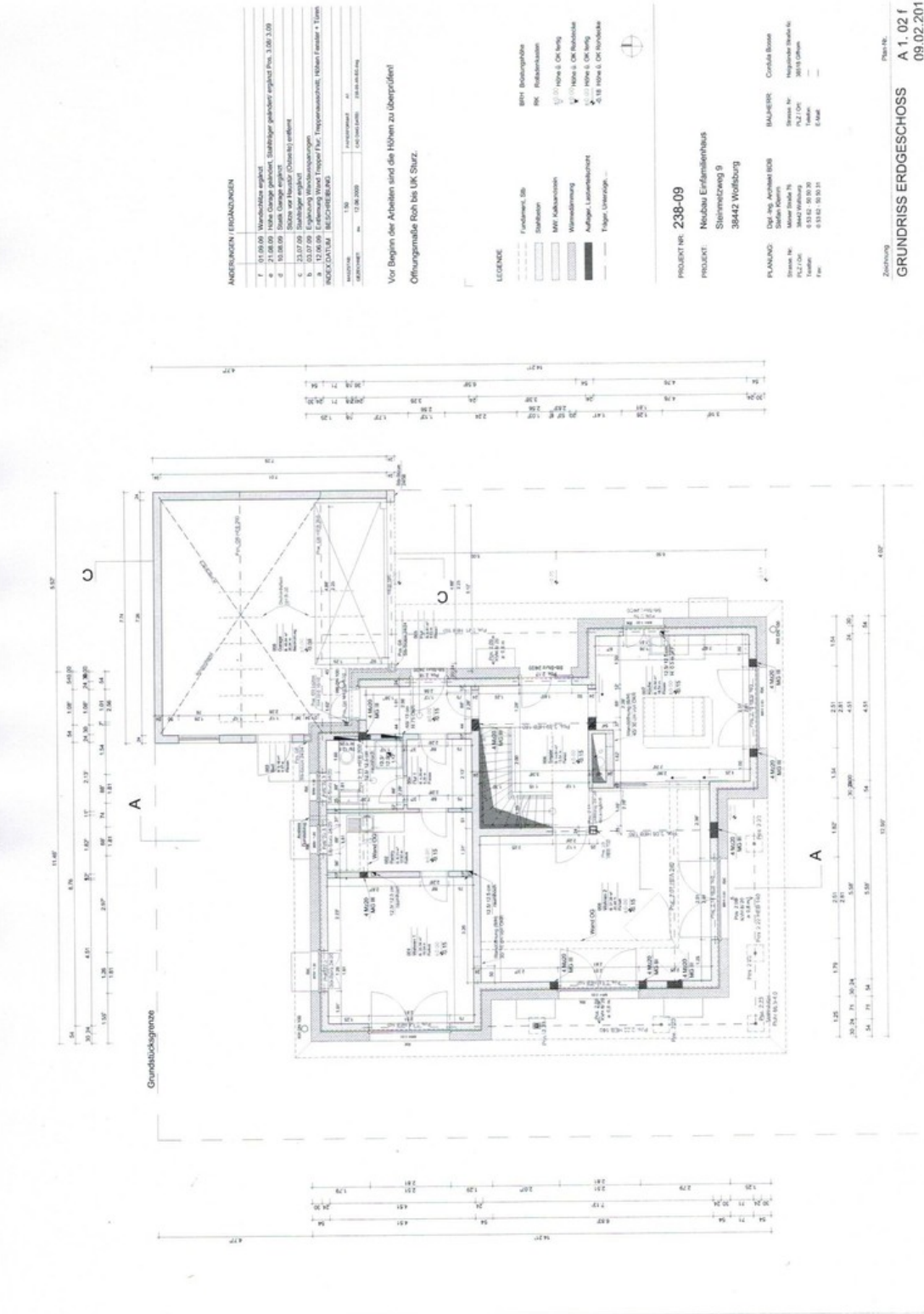
Treppenhaus



Studio im DG

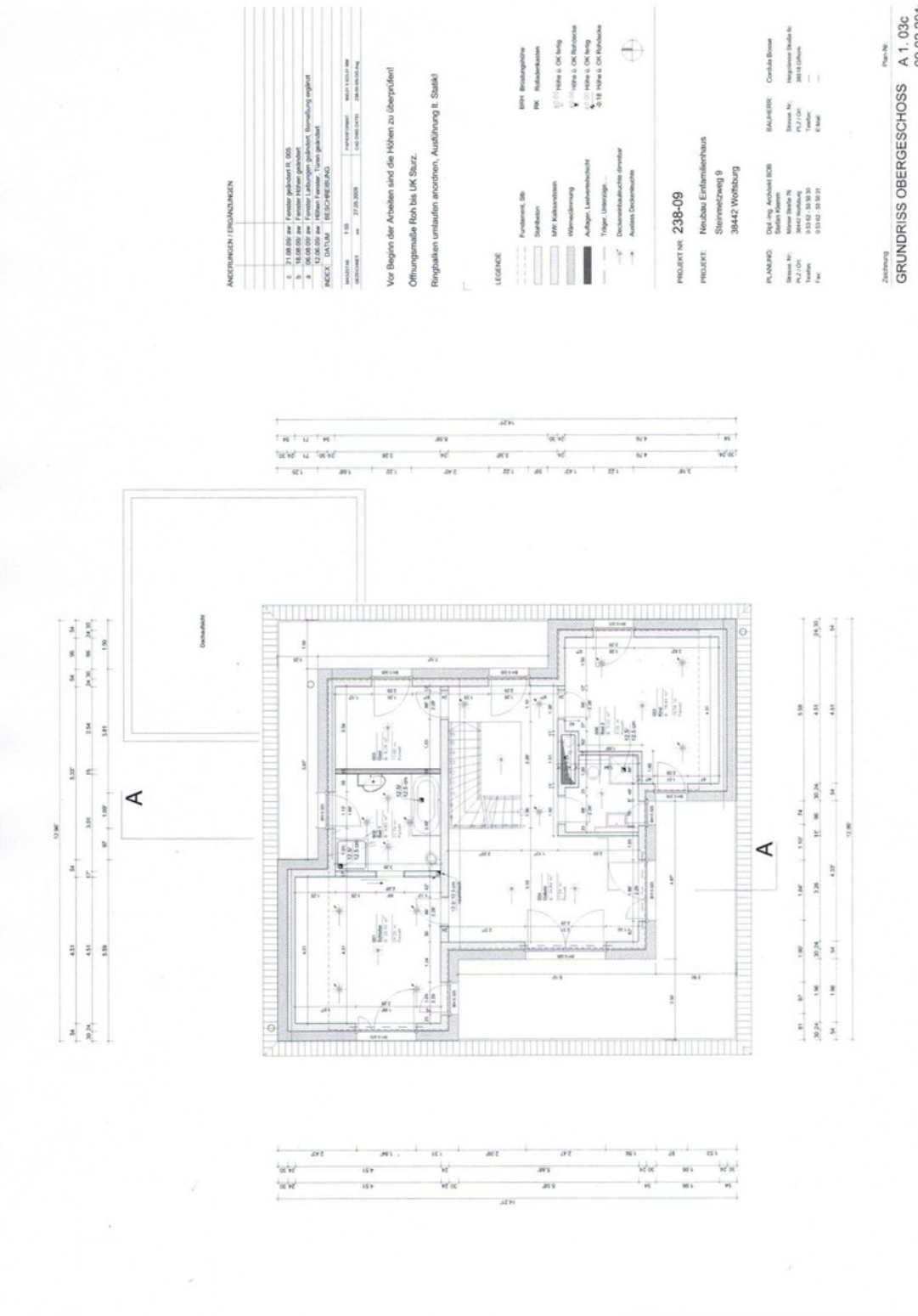


# Exposé - Grundrisse



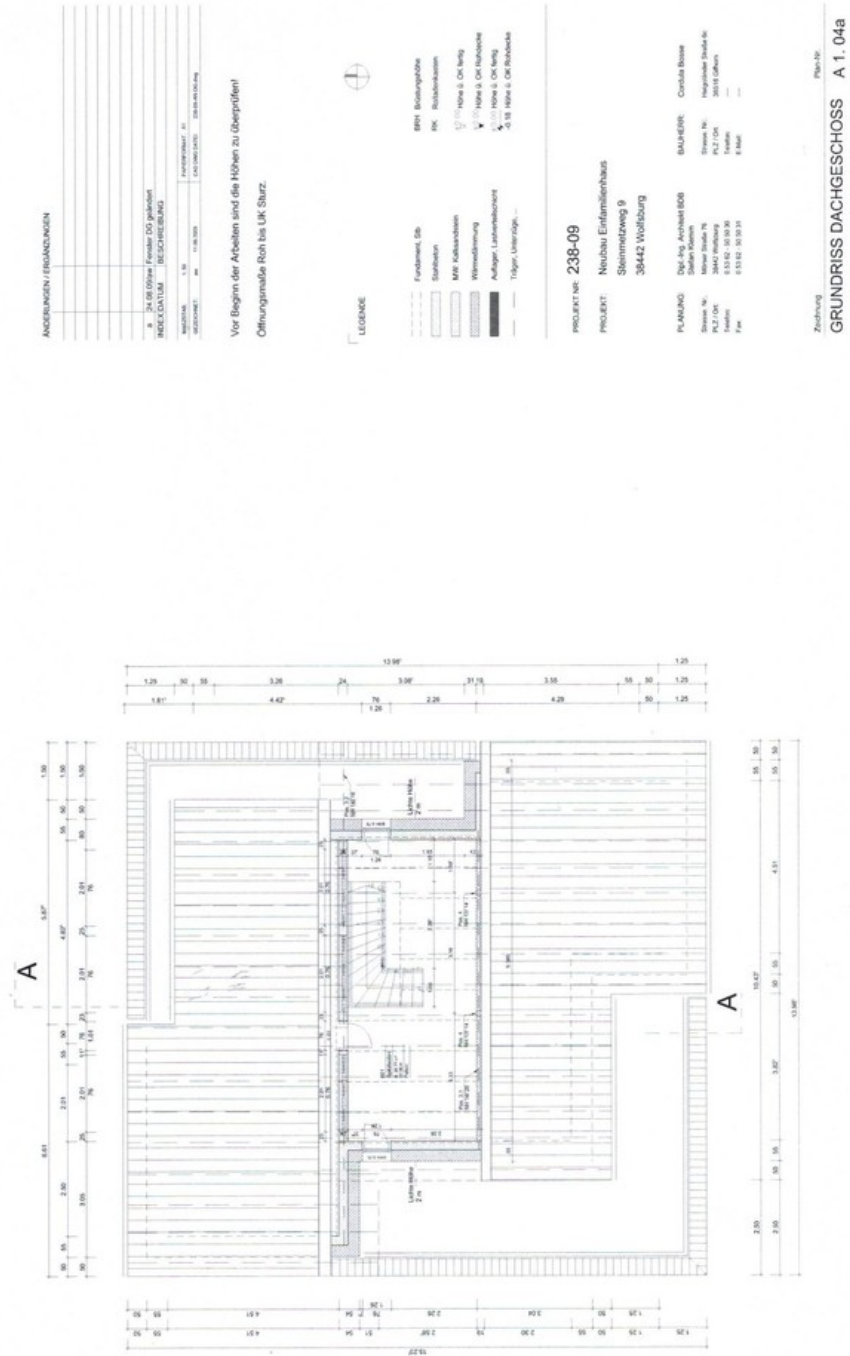
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG