

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Vechelde

**Helle und ruhige Doppelhaushälfte \*PROVISIONSFREI\***



Objekt-Nr. OM-449443

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin O. Beinlich

38159 Vechelde  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie. Eine charmante und sehr gepflegte Doppelhaushälfte in Vechelde-Denstorf aus 1. Hand. Sie ist hell, geräumig, gut geschnitten und liegt ausgesprochen ruhig. Gleichzeitig ist sie gut angebunden. Die vergleichsweise neue Immobilie wurde Ende 1999 in Massivbauweise fertiggestellt und 2000 durch die beiden Eigentümer (tierfreier Nichtraucherhaushalt) bezogen. Sparen Sie viel Geld durch das provisionsfreie Angebot. D.h. es fallen keinerlei Maklergebühren an.

Das Grundstück umfasst 300 m<sup>2</sup> inkl. Vorgarten und Hauptgarten. Die Wohnfläche beträgt 100 m<sup>2</sup> mit 4 Zimmern (die Bodenflächen sind aufgrund der Schrägen im 1. OG insgesamt größer). Die Nutzfläche (Keller und Dachboden) umfasst zusätzlich 50 m<sup>2</sup>. Zu dem Haus gehört eine gemauerte, geräumige Garage für einen PKW mit Elektrorolltor, kombiniert mit Gartengeräteräumlichkeiten und Platz für Fahrräder. Vor der Garage ist auf dem eigenen Grundstück zudem Platz für einen zweiten PKW. Der Garten in Süd-West-Lage verfügt über eine gepflasterte Terrasse mit Pergola und Markise. Er ist auch durch die Garage direkt erreichbar, so dass keinerlei Gerätschaften und Gartenzubehör durch die Wohnräume gebracht werden müssen.

Das Haus verfügt über vier Zimmer: großes Wohn- und Esszimmer, drei Schlafräume (alternativ Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer etc.), ein großes Duschbad sowie ein kleines Gäste-WC-Duschbad und eine Küche inkl. Einbaumöbel und Elektrogeräte. Das Haus ist voll unterkellert. Dort finden sich drei Räume (z.B. Partyraum/Waschküche inkl. Trockenmöglichkeit (mit Wasseranschluss), Funktionsraum und Werkstatt/Stauraum, die bei Bedarf auch als Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar sind). Alle Kellerräume verfügen über Tageslichtfenster und zwei Räume über Heizkörper. Unter der Treppe steht ein nutzbarer Flurbereich für bequemen Stauraum zur Verfügung. Alle Fenster des Hauses (inkl. Keller und Dachgeschoss) sind doppeltverglast. Das Treppenhaus besticht durch eine massive Holzterrasse (Buche gedämpft natur).

Im EG ist eine Fußbodenheizung eingebaut, OG und UG verfügen über Wandheizungen. Im Wohn- und Esszimmer ist Echtholzparkett und im weiteren EG sind schöne neutrale weiß-graue Fliesen verlegt. Das OG ist einheitlich mit Teppichware ausgestattet, das große Bad mit Marmorfliesen. Der Keller ist vollständig und einheitlich mit neutralen, weiß-grauen Fliesen verlegt. Alle Türen und Zargen sind aus einheitlichem, hellem Holz (passend zum Holz der Treppe) und die Messing-Türgriffe in den Wohnbereichen alle einheitlich.

Die Doppelhaushälfte liegt in einem äußerst ruhigen Wohnviertel in einer Sackgasse. Daher besteht kein Durchgangsverkehr. Die Annehmlichkeiten des ländlichen Wohnens verbinden sich ideal mit der Nähe zur Innenstadt von Vechelde und der direkten Nähe zu Braunschweig. Die Autobahnen A 39 und A 391 mit Zubringern zur A 2 und A 7 z.B. in die Richtungen Hannover, Hamburg, Berlin und in den Süden sind nur ca. 10 Minuten entfernt.

## Ausstattung

- Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG), Untergeschoss (UG), ausbaubares Dachgeschoss (DG)
- Glasfaseranschluss
- Fußbodenheizung im EG
- Wandheizungen in den anderen Etagen
- Außenrollläden (z.T. elektrisch) im EG
- Einbauküche
- Echtholzparkett im Wohn-Esszimmer
- einheitliche Fliesen im EG und UG
- Echtmassivholztreppe Buche natur
- Terrasse mit Pergola in Süd-Westausrichtung

- elektrische, großflächige Terrassenmarkise
- Garage für ein PKW inkl. Gartengerätestauraum
- zusätzlicher PKW-Stellplatz vor der Garage auf dem Grundstück
- Gäste-Dusch-WC
- Ausbaureserve im Dachgeschoss (bereits gedämmt und mit Tageslichtfenster)
- uvm.

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Für Fragen und Terminvereinbarungen kontaktieren Sie Martin O. Beinlich. Details besprechen wir gern persönlich. Hinweis: Es werden keine Termine mit Maklern vorgenommen.

Fordern Sie gern auch ein umfassenderes Exposé an mit weiteren Details, die hier ggf. aufgrund der Beschränkung von Bilduploads nicht dargestellt werden können.

Termine vereinbaren wir dann gern miteinander persönlich-telefonisch. D

## Lage

Vechelde-Denstorf zeichnet sich durch Ruhe und Familienfreundlichkeit aus. Es ist geprägt durch viele Ein- bis Zweifamilienhäuser, kleine Wohnanlagen, gepflegte Gärten und angenehme Nachbarschaft. Felder, Wald, Kanal und Teiche laden zu Bewegung an der frischen Luft ein.

- Spielplätze :400 m und 900 m
- KiTa: 400
- Dorfcafé: 500 m
- Fußball-/Bolzplatz: 700 m
- Tankstelle: 800 m
- Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Drogerien, Restaurants etc.: ca. 7 Minuten (Auto)/ 15 (Rad)
- Grund-, Haupt-, und Realschule: ca. 7 Minuten (Auto)/ 15 (Rad)
- Bahnhof Vechelde: ca. 10 Minuten (Auto)/ 20 Minuten (Rad)
- Innenstadt Braunschweig: ca. 20 (Auto)/ 35 Minuten (Rad)
- Autobahnen A 39 und A 391 für Anbindungen an A 2 und A 7: ca. 10 Minuten
- Braunschweig verfügt mit ca. 255.000 Einwohnern über eine hervorragende Infrastruktur mit diversen Arbeitgebern in verschiedenen Branchen, weiterführenden Schulen, Universitäten und Hochschulen, Einkaufs- und Sportmöglichkeiten, Kliniken, Ärzten, Museen, Theatern, Kinos, Restaurants und vieles mehr.

Die Anbindung an die Innenstadt Vechelde sowie nach Braunschweig ist sowohl mit Auto, Bus und Rad ideal.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	152,86 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Frontansicht mit Garage

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Pergola



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Garagezugang vom Garten



EG Eingangsbereich



Echtmassivholztreppe

# Exposé - Galerie



EG Flur



Echmassivholzterpe

# Exposé - Galerie



EG Ventile Fußbodenheizung



EG Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohn- und Esszimmer



EG Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohn- und Esszimmer



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Gäste-Dusch-Bad



EG Gäste-Dusch-Bad



OG Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 1



OG Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 2



OG Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 2



OG Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 3



OG Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 1



OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



OG Badezimmer



Zugang Dachgeschoss



DG Ausbaureserve

# Exposé - Galerie



DG Ausbaureserve



UG Kellerraum 1

# Exposé - Galerie



UG Kellerraum 1



UG Kellerraum 2

# Exposé - Galerie



UG Kellerraum 3



Garage

# Exposé - Galerie



Garage



Elektrorollto

# Exposé - Galerie



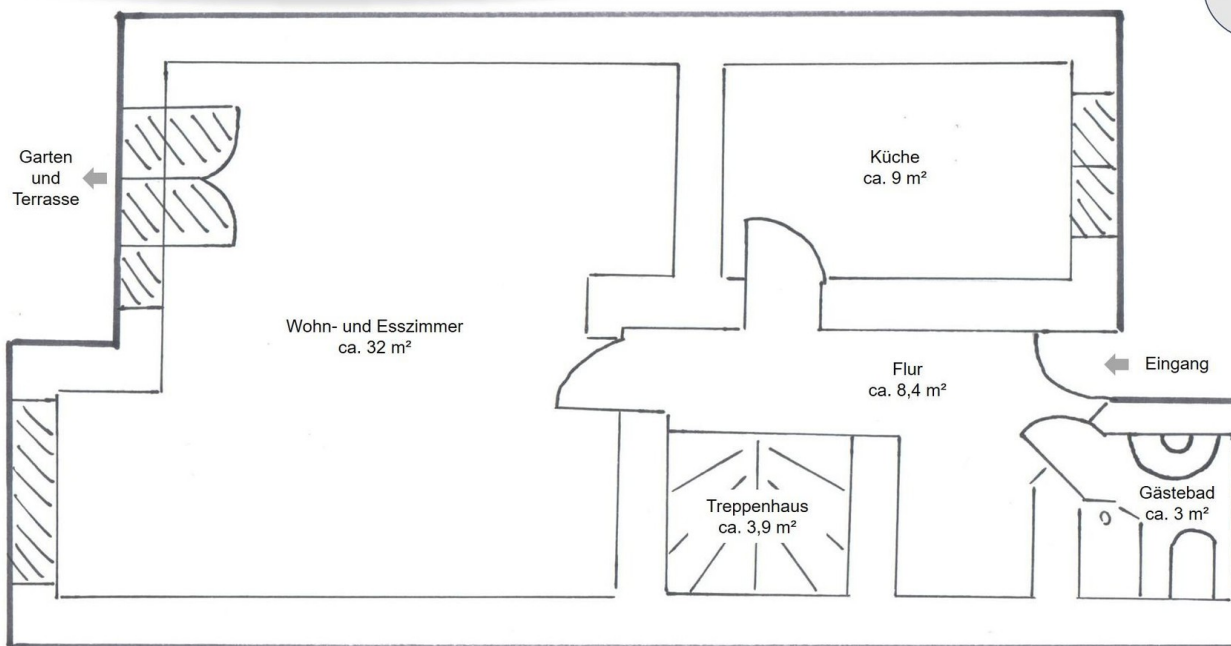
Garage mit Zugang zum Garten



Garage mit Zugang aus Garten

# Exposé - Grundrisse

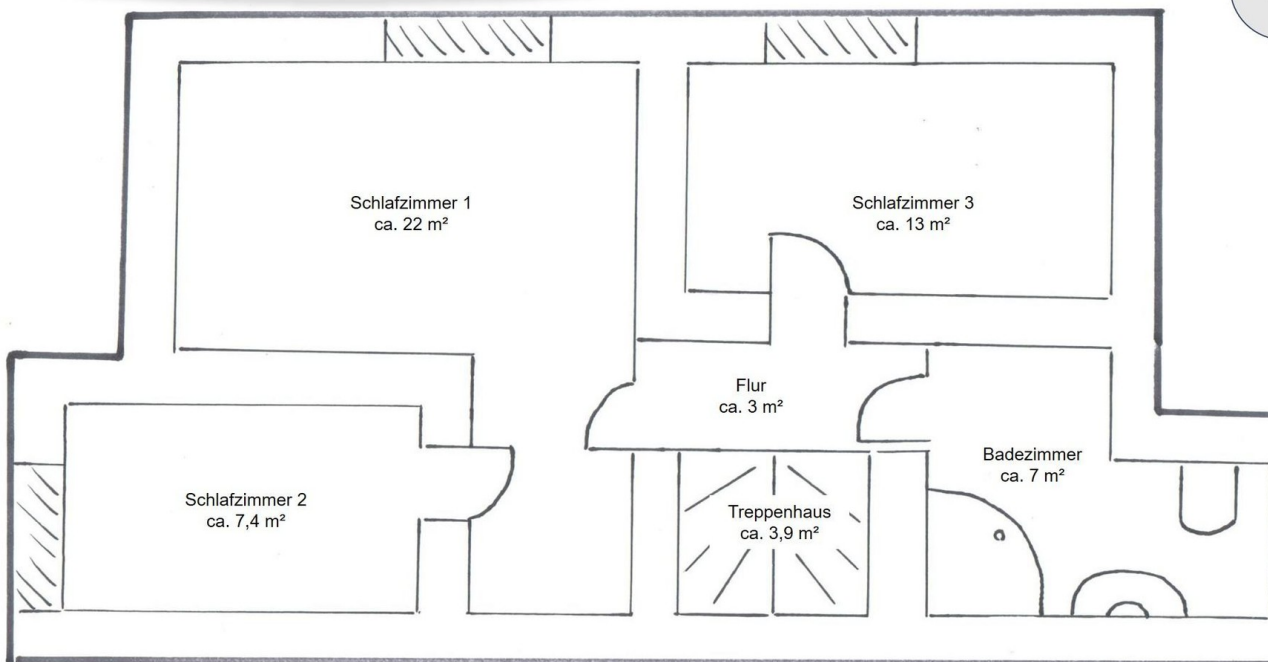
Grundriss-Skizze Erdgeschoss



Hinweis: Zirkumaße/Bodenmaße

Grundriss-Skizze EG

Grundriss-Skizze Obergeschoss

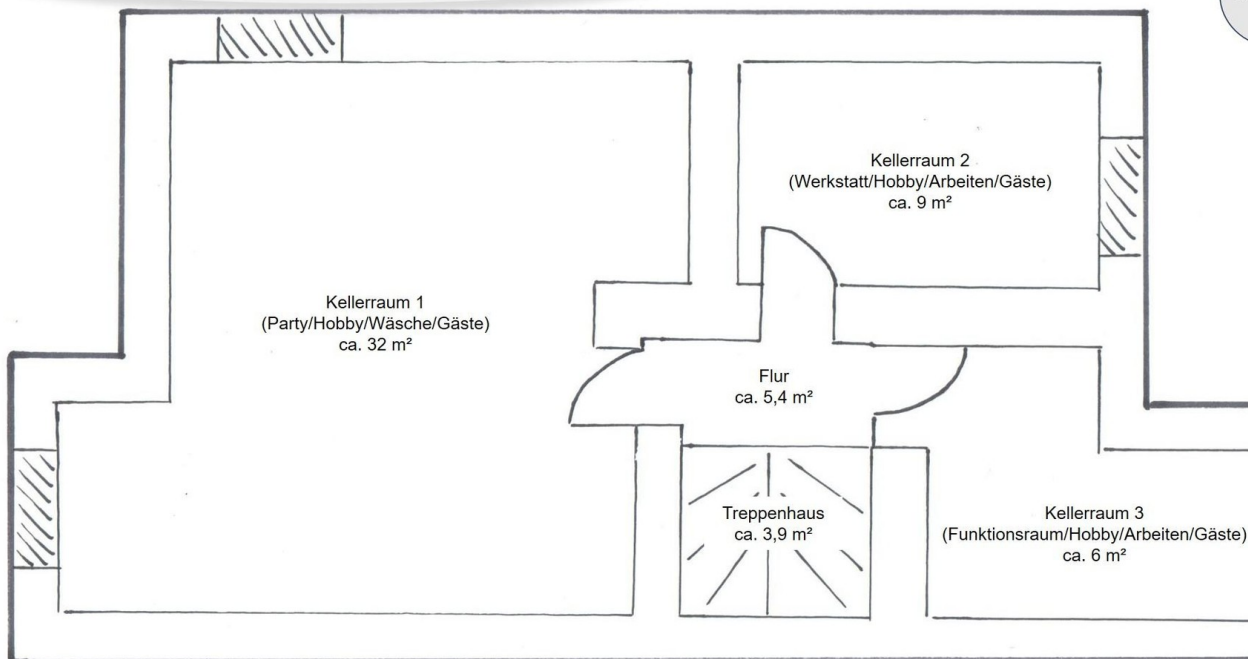


Hinweis: Zirkumaße/Bodenmaße

Grundriss-Skizze OG

# Exposé - Grundrisse

Grundriss-Skizze Untergeschoss



Grundriss-Skizze UG

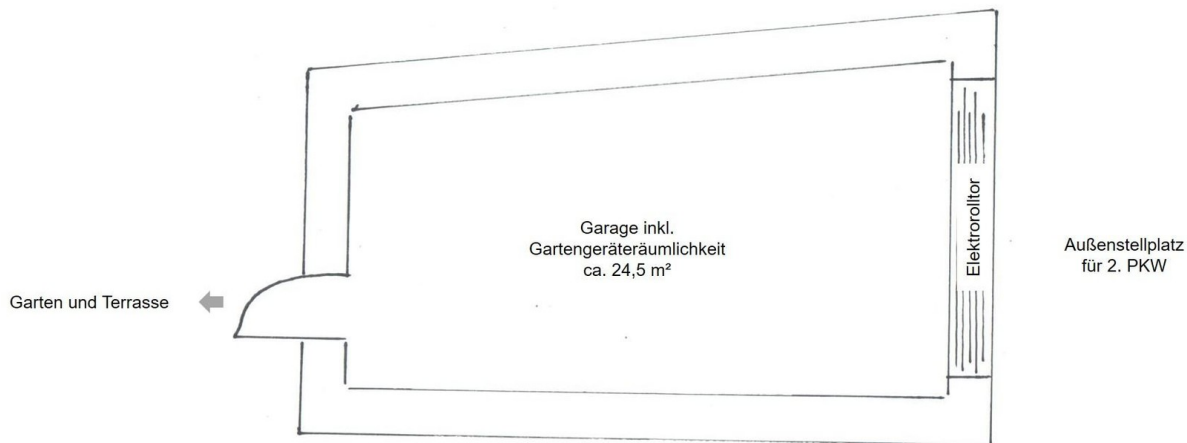
Grundriss-Skizze Dachgeschoss



Grundriss-Skizze DG

# Exposé - Grundrisse

Grundriss-Skizze Garage



Hinweis: Zirkumaße/Bodenmaße

Grundriss-Skizze Garage

Grundriss-Skizze Gesamtgrundstück

Das Grundstück umfasst 300 m<sup>2</sup> inkl. Vorgarten und Hauptgarten.  
Die Wohnfläche weist 100 m<sup>2</sup> auf.



Grundriss-Skizze Grundstück