

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Wolfsburg-Wendschott

### Schöne Doppelhaushälfte in Wolfsburg-Wendschott



Objekt-Nr. OM-449521

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Christine Blattner

38448 Wolfsburg-Wendschott  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2006	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	283,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus bietet eine gehobene Innenausstattung und erstreckt sich über 3 Etagen.

Sie betreten das Haus über einen kleinen Windfang mit Zugang zum Gäste-WC. Vom Flur haben sie Zugang zu Küche, Wohn-Esszimmer mit Blick in den eigenen Garten, zum Technik/Abstellraum und zum Treppenaufgang. Von der Küche gelangen sie in den Vorratsraum. Beim großzügigen Wohnzimmer trennt sie nur ein großes Schiebeelement vom Wintergarten.

Über eine offene Holztreppe erreichen sie das 1. OG. Hier befinden sich 2 Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Wanne und Dusche. Da hier im OG zwei Zimmer zusammengelegt wurden, können bei Bedarf problemlos auch 3 Schlafzimmer im 1. OG geschaffen werden. Im voll gedämmten Dachgeschoß befindet sich ein geräumiges Studio das als weiteres Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann.

Zu dem Haus gehören außerdem ein Carport und ein Stellplatz für ein weiteres Fahrzeug. Die großzügige Grundstücksfläche von ca. 285 m<sup>2</sup> beherbergt außerdem ein kleines Gartenhaus in dem sie bequem ihre Gartengeräte und Fahrräder unterbringen können.

Im Erdgeschoss und im Badezimmer profitieren sie von einer Fußbodenheizung. Im Badezimmer ist zusätzlich ein elektrischer Handtuchwärmer angebracht. Im Wohn- und Essbereich gelangt durch die bodentiefen Fenster ausreichend Licht in den Innenraum. Die Rolläden sind teilweise elektrisch zu bedienen.

Das Haus verfügt über eine gute Internet-Verbindung

Durch direkten Verkauf durch die Eigentümer fallen keine Maklergebühren an.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Diese gepflegte Doppelhaushälfte mit ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Zimmern befindet sich in sehr guter Wohnlage im Norden von Wendschott, einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil von Wolfsburg. Eine Bushaltestelle (Buslinie 201 nach Wolfsburg Zentrum), ein Aldi und ein Kindergarten sind innerhalb weniger Minuten zu Fuß zu erreichen. Der Stadtteil bietet eine angenehme Wohnumgebung mit Grünflächen und Spielplätzen, was ihn besonders für junge Familien attraktiv macht

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Essbereich

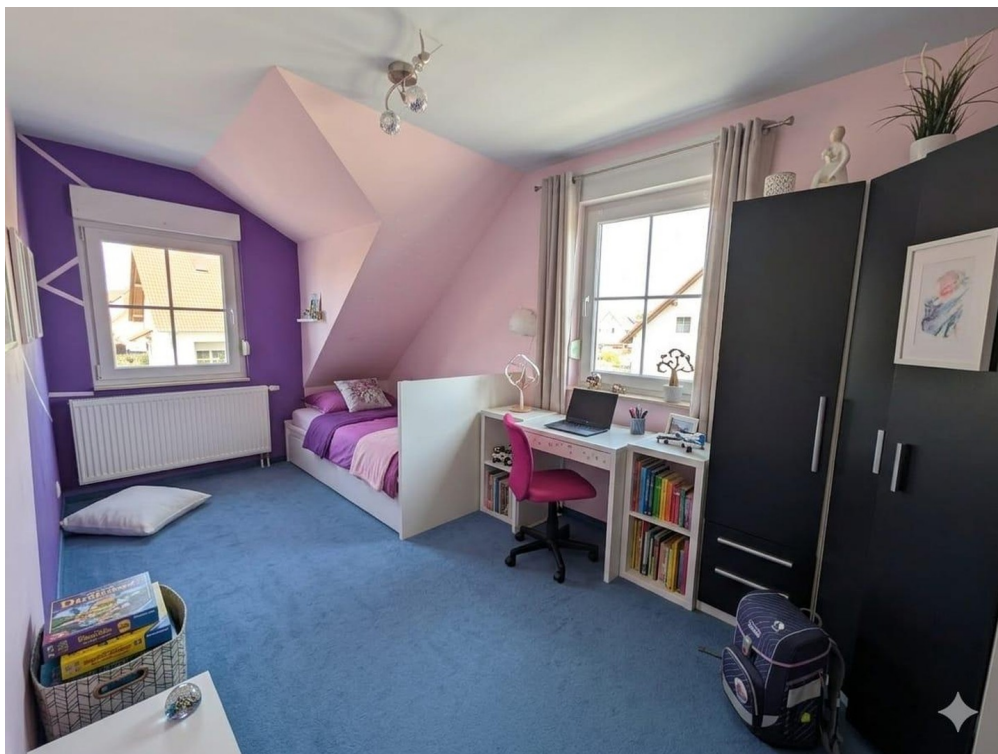


Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Ankleide-Raum

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



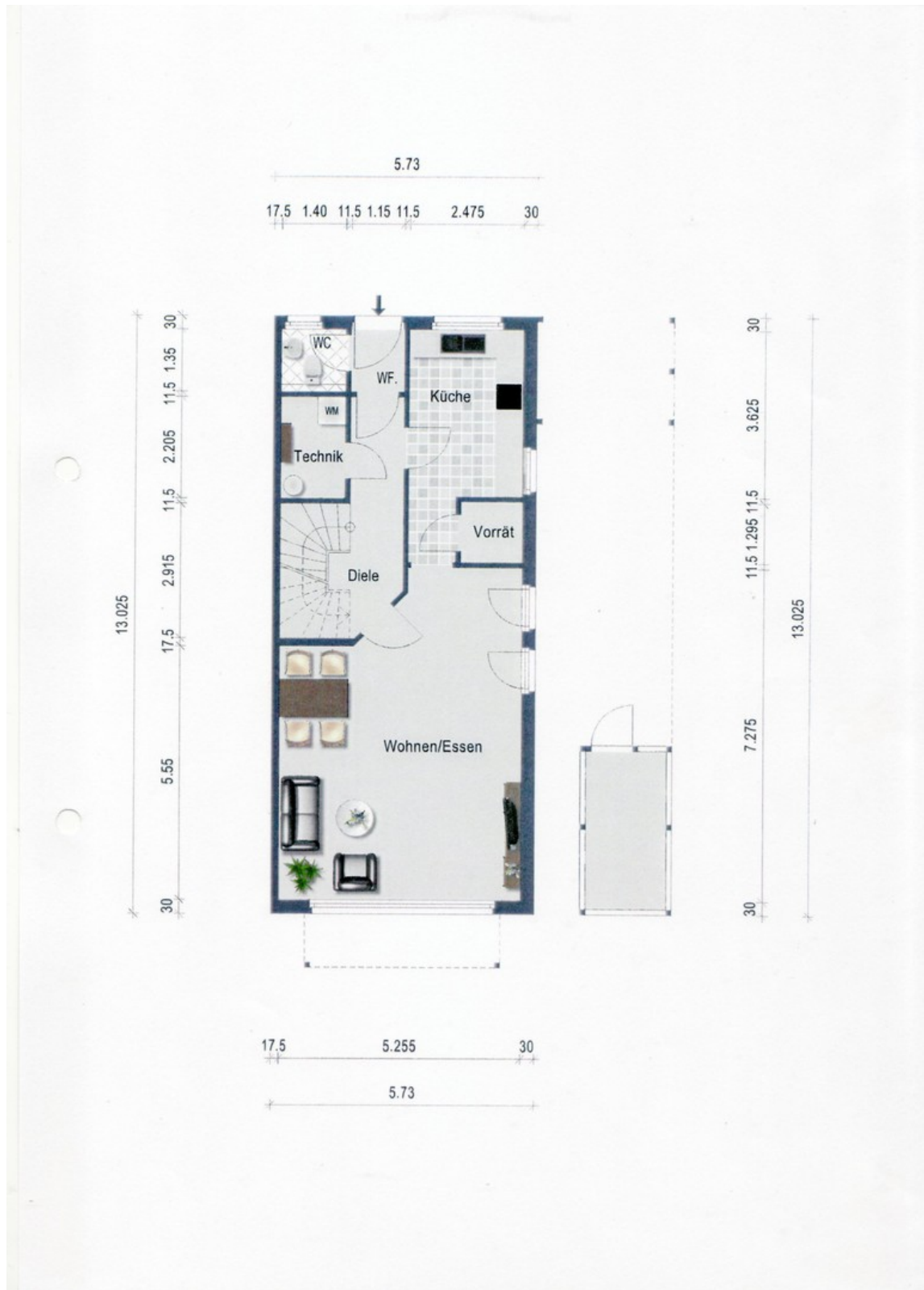
Zimmer3/Studio

# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. OG