

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wolfsburg

### Schönes, gepflegtes Einfamilienhaus in Wolfsburg



Objekt-Nr. OM-451431

### Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Elvir Z.

38446 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause? Dann sind Sie mit dieser Immobilie fündig geworden. Dieses Objekt wurde ca. 1995 auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück in massiver Bauweise hergestellt. Das Haus verfügt über 2 Wohneinheiten, welche sowohl als Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus genutzt werden können. Ob als Kapitalanlage oder als Ihr neues Zuhause, hier sind keine Grenzen gesetzt!

Diese Immobilie besticht durch seine qualitative Bauweise. Es ist vielseitig einsetzbar, denn es kann als Einfamilienhaus für eine Familie oder als zwei getrennte Wohneinheiten genutzt werden. Der im Wohnzimmer befindliche Kamin verleiht eine Wohlfühlmosphäre. Das Haus ist mit soliden Fliesen sowie Laminat ausgestattet. Kompakte ca. 140 m<sup>2</sup> verteilen sich auf das gesamte Haus (ohne Keller).

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Küche und ein Wohn- und Essbereich. Genießen Sie gemütliche Abende bei Kaminfeuer und in ruhiger Atmosphäre. Vom Essbereich geht es über die überdachte Terrasse direkt in den schön gestalteten Garten. Im Außenbereich ist durch einen Abstellraum sowie ein Gartenhaus ausreichend Stauraum gegeben.

Im Dachgeschoss des Hauses können sich entweder die Kinder oder ggfs. Mieter an einer separat nutzbaren Wohnung erfreuen. Es sind 3 Zimmer, ein Bad und eine Küche vorhanden. Weitere Umgestaltungsmöglichkeiten sind gegeben.

Im geräumigen Keller des Hauses befinden sich die Waschküche, ein Bad, ein kleiner Abstellraum, zwei weitere Zimmer und ein schöner Partykeller. Der Keller ist gut gepflegt und kann zu verschiedenen Zwecken genutzt werden und bietet sehr viel zusätzliche Fläche.

Für Ihren Fuhrpark steht durch eine Garage, ein Carport sowie einen weiteren Stellplatz ausreichend Platz zur Verfügung.

Bedenken bezüglich der Nachtspeicherheizung? Kein Problem! Die Umrüstung zu effizienten Infrarotheizungen, ist mit überschaubarem Kosten- und Arbeitsaufwand zu realisieren.

Kontaktieren Sie mich gerne und wir sprechen im Detail über dieses tolle Angebot bzw. vereinbaren gerne, nach Prüfung Ihrer Bonität, einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Die Immobilie ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet sehr viele Extras:

- Eigentumsgrundstück
- Vollunterkellert
- Einbauküche
- Kamine
- Drei Bäder
- Abstellraum an der Garage
- Carportüberdachung von 2015
- Überdachte Terrasse mit Garten von 2006
- Elektrische Außenrollläden
- Wallbox
- Kameras
- Sprechanlage

-2 Glasfaseranschlüsse beantragt

-SAT Anlage

-Voll unterkellert

-Zisterne mit 1.000l Füllvermögen

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Der Stadtteil Hehlingen liegt im Südosten von Wolfsburg und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage bei gleichzeitig guter Anbindung an die Innenstadt. Diese ist in ca. 5-10 Fahrminuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufs-, Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten. Darüber hinaus ist die Anbindung zur Autobahn 2 sehr gut.

Hehlingen ist geprägt von einer gewachsenen, familienfreundlichen Struktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Vor Ort befinden sich eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule, wodurch eine gute Infrastruktur für Familien gegeben ist.

Zahlreiche Grünflächen, Spiel- und Sportmöglichkeiten sowie der beliebte Wasserpark sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Insgesamt verbindet die Lage ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt und macht Hehlingen zu einem attraktiven Wohnstandort.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Hausansicht rechts

# Exposé - Galerie



Hausansicht links 1



Hausansicht links 2

# Exposé - Galerie



Hausansicht hinten



Garten 1

# Exposé - Galerie



Garten 2



Wintergarten/Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG 1



Wohnzimmer EG 1 Zukunft

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG 2



Wohnzimmer EG 3

# Exposé - Galerie



Kamin EG



Schlafzimmer EG 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG 1 Zukunft



Schlafzimmer EG 2



Begehbarer Kleiderschrank EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG



Badewanne EG

# Exposé - Galerie



Dusche EG



Treppe DG

# Exposé - Galerie



Flur DG



Schlafzimmer DG 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG 1 Zukunft



Schlafzimmer DG 2



Schlafzimmer DG 2 Zukunft

# Exposé - Galerie



Bad DG 1



Bad DG 2

# Exposé - Galerie



Flur Keller



Partykeller 1

# Exposé - Galerie



Partykeller 2



Partykeller 3

# Exposé - Galerie



Küche Partykeller



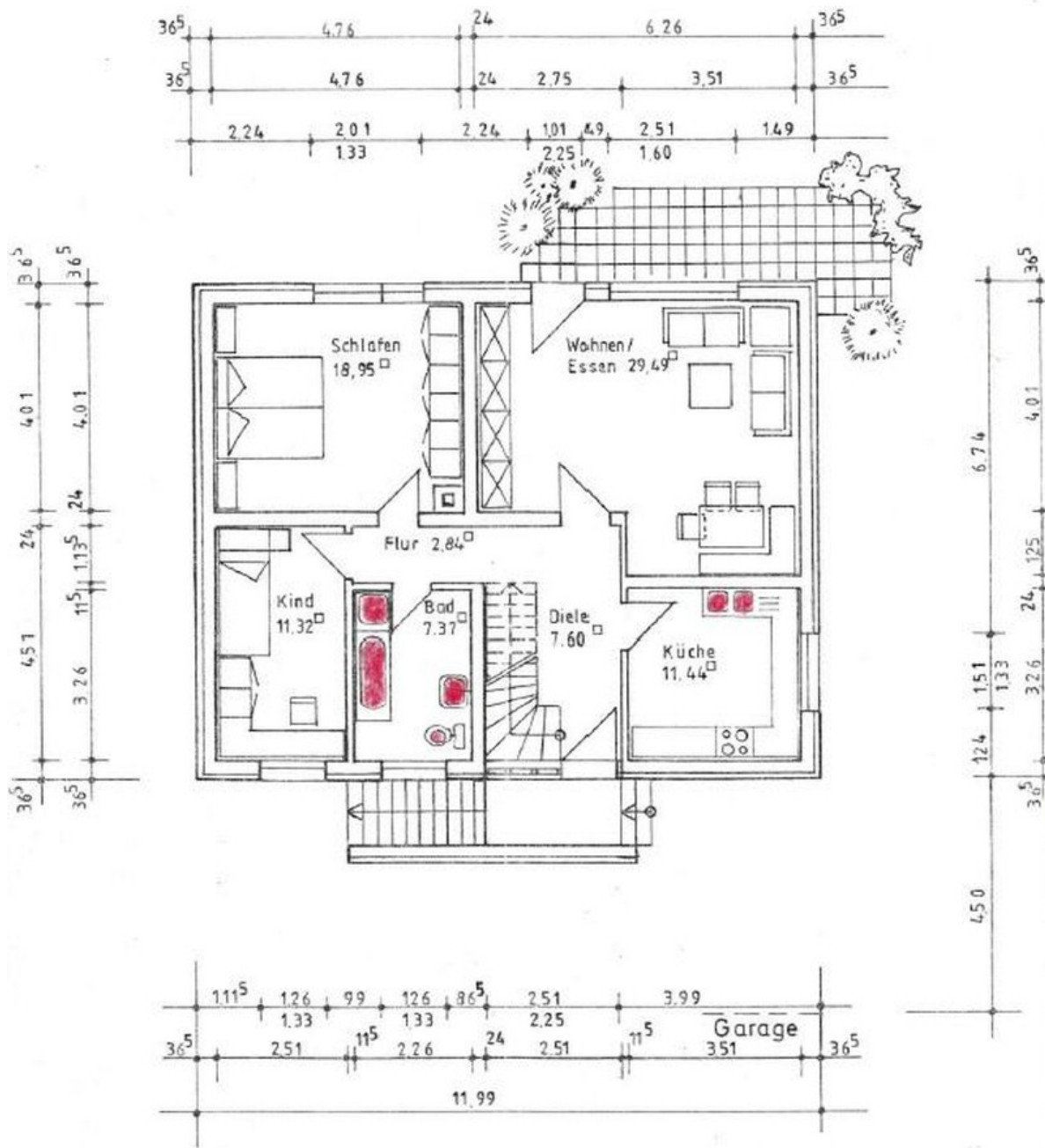
Waschkeller

# Exposé - Galerie



Bad Keller

# Exposé - Grundrisse

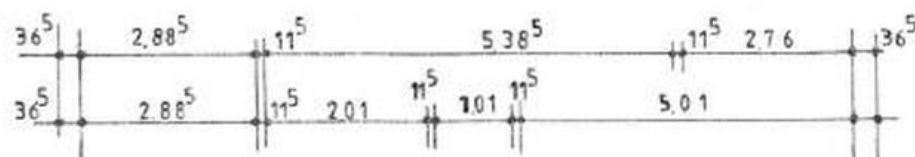
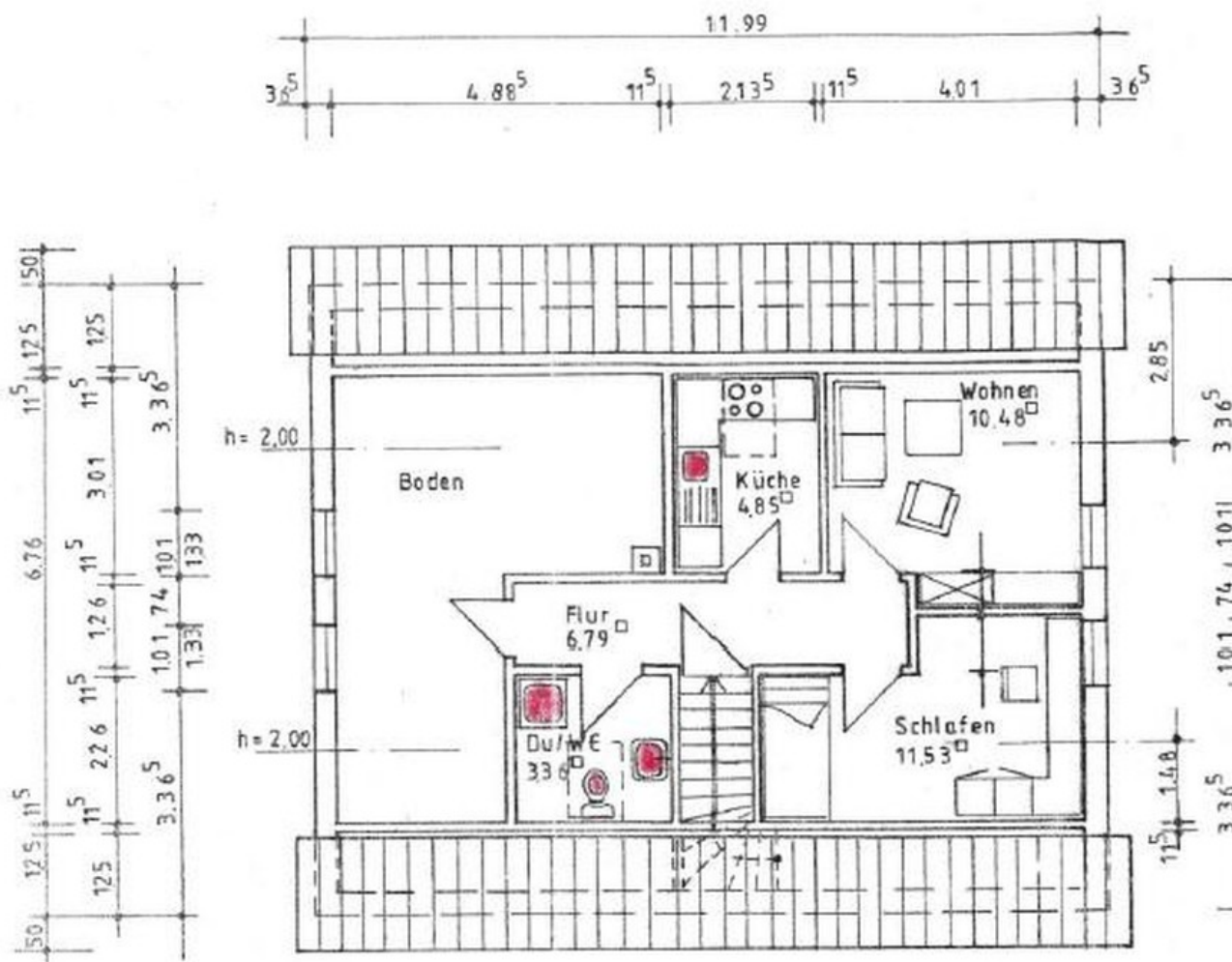


Innentüren 88<sup>5</sup>/207  
 Bad 76 / 207

Fenstermaß für  
 Hintermauerwerk

Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse

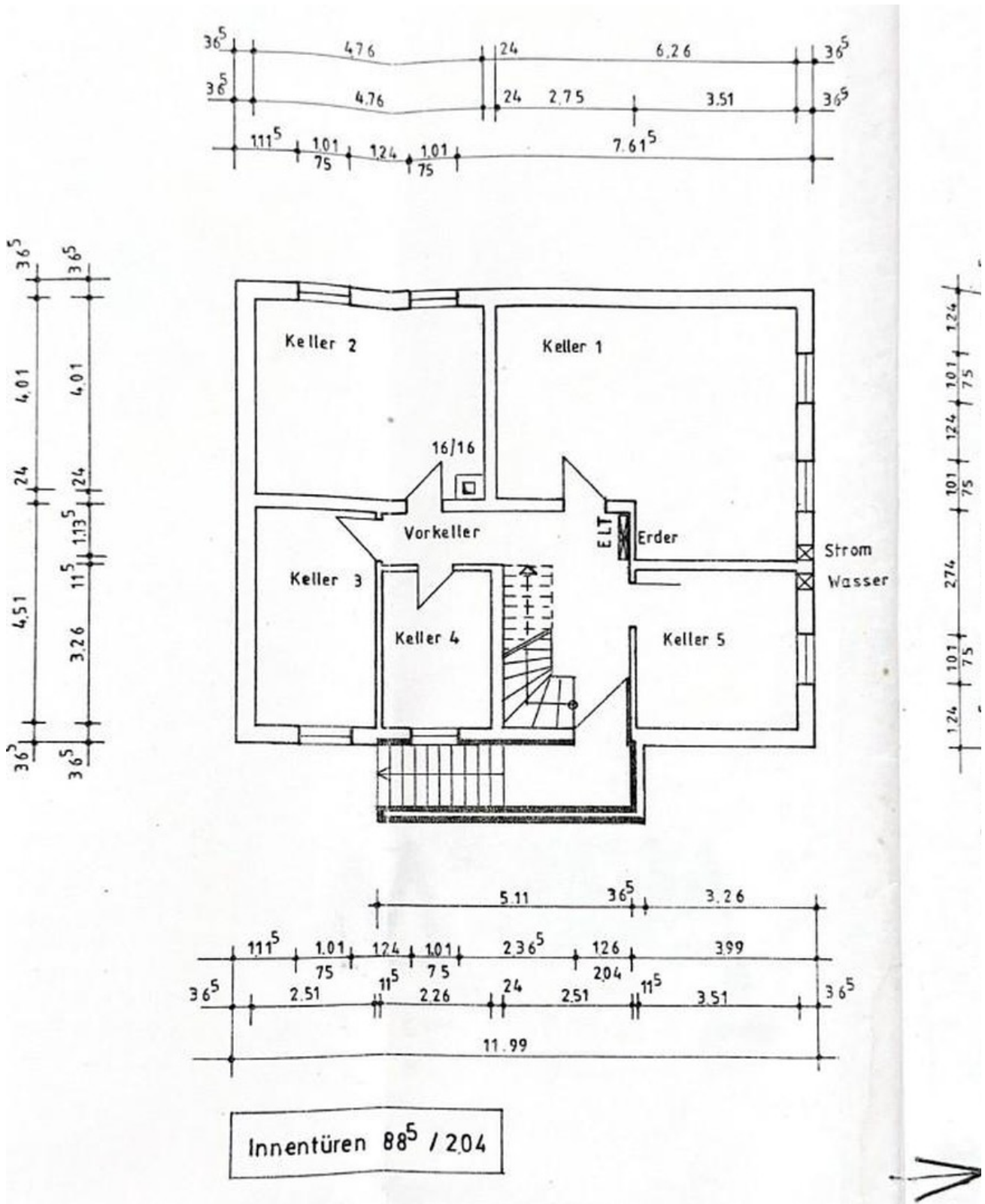


Innentüren 88<sup>5</sup> / 207  
 DU/WC 76 / 207

Fenstermaß für  
 Hintermauerwerk

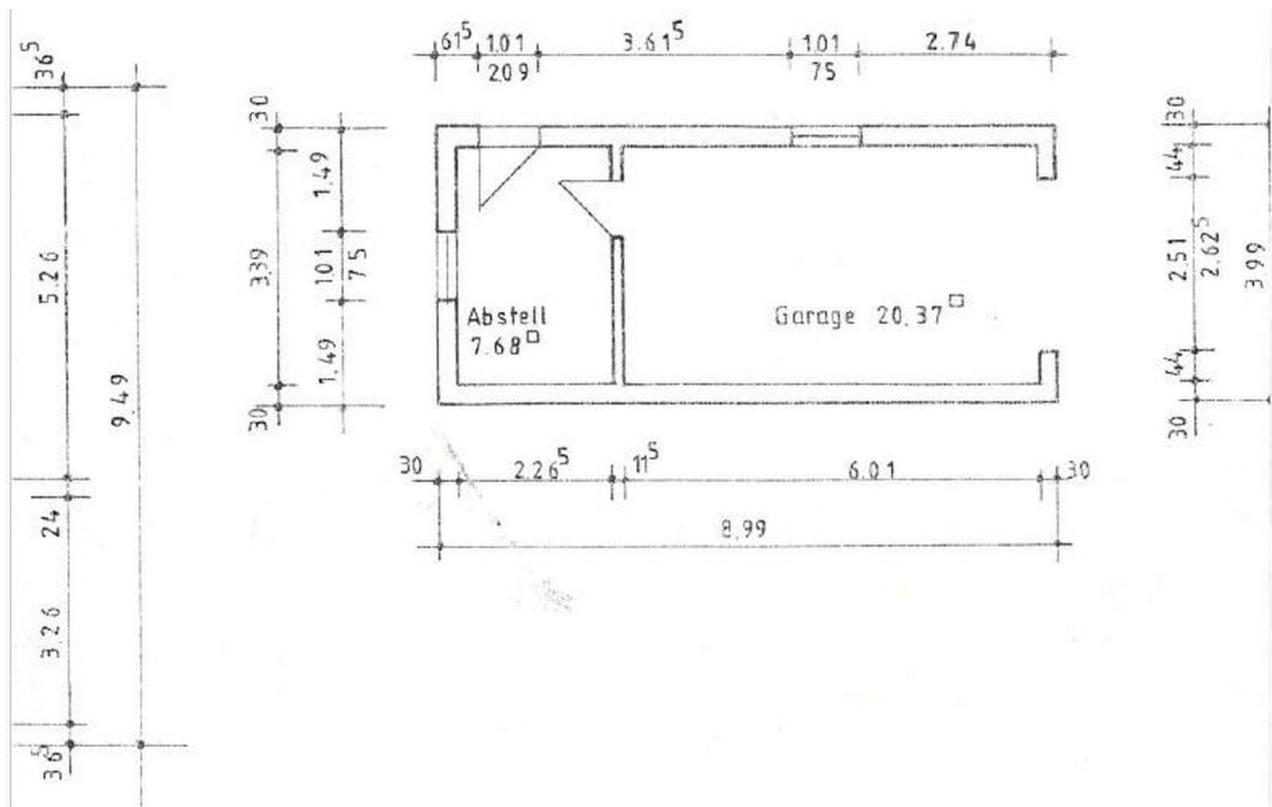
Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Garage

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

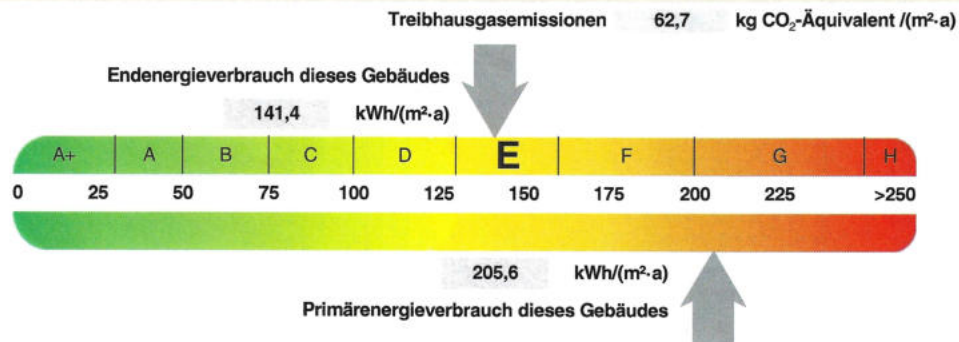
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2024-005001475

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

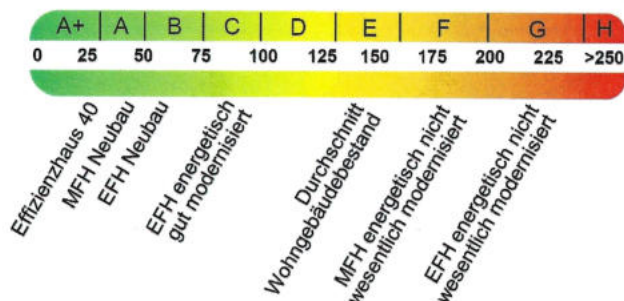
141,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Strom	1,80	51266	9882	41384	1,08
01.01.2021	31.12.2023	Stückholz	0,20	13956	—	13956	1,08

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus