

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Meine OT Bechtsbüttel

### Hochwertige Erdgeschosswohnung mit Penthouse-Flair



Objekt-Nr. **OM-451470**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **525.000 €**

38527 Meine OT Bechtsbüttel  
Niedersachsen  
Deutschland

|               |                       |              |                   |
|---------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 2018                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 2                     | Zustand      | Neuwertig         |
| Zimmer        | 4,00                  | Schlafzimmer | 3                 |
| Wohnfläche    | 133,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 2                 |
| Nutzfläche    | 15,00 m <sup>2</sup>  | Etage        | Erdgeschoss       |
| Energieträger | Strom                 | Stellplätze  | 2                 |
| Hausgeld mtl. | 240 €                 | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein besonderes Zuhause das modernes Wohnen, Komfort und Wohlfühlen auf einer Ebene optimal vereint. Hier stimmt die Basis, moderne massive energieeffiziente Bauweise und was man als Eigennutzer draus gemacht hat, sodass man sich jeden Tag aufs Neue dran erfreuen kann. Es gibt viele sinnvolle Extras wie Smart Home, die Ausstattung ist sehr umfangreich und von sehr hoher Qualität. Alles wurde mit durchdachten Details verschönert und befindet sich in einem sehr neuwertigen Zustand. Hier kann man gleich los wohnen und genießen, dazu ist sie noch PROVISIONSFREI zu haben.

Die ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet viel Raum zum Leben und Wachsen, erstreckt sich über die gesamte Etage und wirkt dadurch besonders großzügig und offen. Da sich keine Nachbarn direkt auf derselben Ebene befinden, genießt man so auch ein hohes Maß an Privatsphäre. Durch die umlaufende Lage hat man nicht nur von allen Seiten Fensterflächen, sondern auch beinahe das Gefühl freistehend zu Wohnen. Mit dem dazugehörigen gepflegten Außenbereich sind das perfekte Bedingungen für ein entspanntes Familienleben.

### Wohn-/Ess-/Kochbereich (43 m<sup>2</sup>)

Der elegante offene Wohnbereich begeistert durch große Fensterfronten nach Osten, Süden und Westen und gibt den Blick frei auf den eigenen Garten – ein Stück Natur, das Sie vom Esstisch oder beim Kochen immer begleitet. Für Gemütlichkeit sorgt der Design-Kamin. Die maßgefertigte exklusive Einbauküche mit Markengeräte von Neff und Bosch bringt noch eine tolle Kochinsel als optisches Highlight mit. Diese bietet zusätzlich Abstellfläche von allen Seiten, massenhaft Stauraum, dazu noch zwei Sitzplätze für das schnelle Frühstück.

### 2 Terrassen

Die große Terrasse in Süd-West-Ausrichtung schafft trockenen Wohnraum im Freien. Wetterschutz bietet die hochwertige Alu-/Glas- Überdachung mit elektrischer Markise und Glasschiebewand. Grill und Lounge-Möbel können auch im Winter stehen bleiben. Dazu noch eine kleine Frühstücksterrasse in Süd-Ost-Ausrichtung.

### Penthouse Charakter

Lichtdurchflutete Räume durch überwiegend 2,25m hohe Bodentiefe Fenster, sehr viele doppelte Elemente, einige zum Aufschieben, dazu die luftige 2,60m Raumhöhe. Hier wurde mit Fenstern und intelligenten Rollläden nicht gespart. Sehr praktisch ist der Zugang rundherum, aus fast jedem Zimmer, nach Draußen, wenn man schon so einen großzügigen Außenbereich hat.

### Glücklich mit Garten

Der dazugehörige Garten, 229m<sup>2</sup> zur alleinigen Nutzung, ist ein echtes Juwel – selten in dieser Form zu finden, das eigene grün umrahmt die gesamte Wohnung von drei Seiten. Weg von der Straße gelegen, kommen hier keine Fußgänger vorbei, kein Blick auf parkende Autos - man hat seine Ruhe. Eine wertvolle Umgebung für Kinder, können jederzeit sicher draußen spielen, auch mal unbeaufsichtigt in diesem ganz privaten Bereich, sodass es eine Entlastung für die Eltern ist. Ideal auch für Tierbesitzer, da komplett eingezäunt. Die liebevoll gestalteten Beete schaffen Struktur und Blütenschmuck das ganze Jahr.

### Drei Schlafzimmer

Eltern-Schlafzimmer mit separaten begehbaren Ankleidebereich. Zwei weitere gut dimensionierte Kinder/-Arbeitszimmer variabel nutzbar, eins davon mit eigener Terrasse.

### Zwei zeitgemäße Tageslichtbäder

Hauptbad mit edlem Waschtisch, Marken- Armaturen, Badewanne & bodengleicher Walk-In-Regendusche „Smart Control“. Außerdem ein weites voll ausgestattetes Duschbad für den Übernachtungsbesuch.

### Hauswirtschaftsraum:

Waschmaschine/Trockner perfekt platziert, kein Platzverlust im Bad, mit Fenster & Stauraum

# Ausstattung

Ausstattung:

ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche, barrierefrei

plus ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche

43 m<sup>2</sup> großer offener Wohn-/Essbereich

Exklusive Küche mit Kochinsel

2 Terrassen

Design-Kamin

3 Schlafzimmer, eins mit angrenzender Ankleide

2 Tageslichtbäder

Hauswirtschaftsraum mit Fenster

229 m<sup>2</sup> Garten zur Alleinnutzung

Gardena Bewässerungssystem unterirdisch verlegt

Gartenhaus sorgt für Ordnung im Außenbereich

2 Stellplätze

Zukunftssichere Technik:

Luft-Wärmepumpe, Energieklasse A

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung

Smart-Home-System

Glasfaseranschluss für schnelles Internet

LAN in allen Räumen

Fenster 3-fach-Wärmeschutzverglasung

Alu-Rollläden, elektrisch, in allen Zimmern,

steuerbar intelligent per App oder Schalter

sorgen für Abdunklung und Sicherheit.

Moderne Alu-Sicherheitshaustür

mit Finger-Print-Sensor und Video-Überwachung

Dimmbare LED-Decken-Strahler schaffen zusätzlich Atmosphäre

## **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

## **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

# Sonstiges

Fazit:

Ein durchdachtes Zuhause für Menschen mit Anspruch, sehr komfortabel und zukunftssicher. Hier kann man ohne Treppen und Stufen nicht nur barrierefrei, kindgerecht, sondern gleichzeitig sehr modern, ansprechend und stilvoll bis ins hohe Alter leben. Eine Wohnung die nicht nur heute begeistert, sondern auch noch morgen perfekt zum Leben passt.

Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf, auch Menschen mit Handicap, die Wert auf Design, Langlebigkeit der Materialien, Funktion und Lebensqualität legen. Zwei eigene Stellplätze garantieren jederzeit einen Parkplatz bequem vor der Tür. Das Umfeld ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt und bietet ein angenehmes Wohnen in einer kleinen Eigentümergemeinschaft.

Sonstiges:

Im Kaufpreis sind die beiden PKW-Stellplätze

und die Einbauküche bereits enthalten

Verfügbar nach Vereinbarung

Makler Anfragen nicht gewünscht

## **Lage**

Lage:

Bechtsbüttel ist ein Ortsteil der Gemeinde Meine, im Landkreis Gifhorn, grenzt direkt im nördlichen Teil an Braunschweig an. Genießen Sie die Vorteile des Ländlichen, während die Stadt Braunschweig sehr nah ist. Über die A391 erreicht man zügig den Süden von Braunschweig/Salzgitter. Bis zur Braunschweiger Innenstadt braucht man nur 12 Fahrminuten. Die Verkehrsanbindung zur A2 (Hannover-Wolfsburg-Berlin) ist bestens. Durch die Lage nahe der B4 ist eine gute Anbindung nach Meine/Gifhorn gewährleistet.

Im 2,5 km entfernten Braunschweig-Wenden finden Sie eine vollständige Infrastruktur für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Fachgeschäfte, Restaurants, Banken, Schulen und vieles mehr.

Eine Bushaltestelle ist in der Nähe, so können auch Schüler unabhängig mobil sein. Der Bus fährt u.a. direkt zur Schule. Der Kindergarten ist fußläufig zu erreichen. Man kann ab hier sofort schön spazieren gehen, die Feldwege sind quasi nebenan, schnell mal eine Runde mit dem Hund durch den Wald.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 32,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



Wohlfühlambiente

# Exposé - Galerie



Kamin



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Zweites Zimmer



Drittes Zimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Frühstücksterrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse überdacht



Sonnenterrasse

# Exposé - Galerie



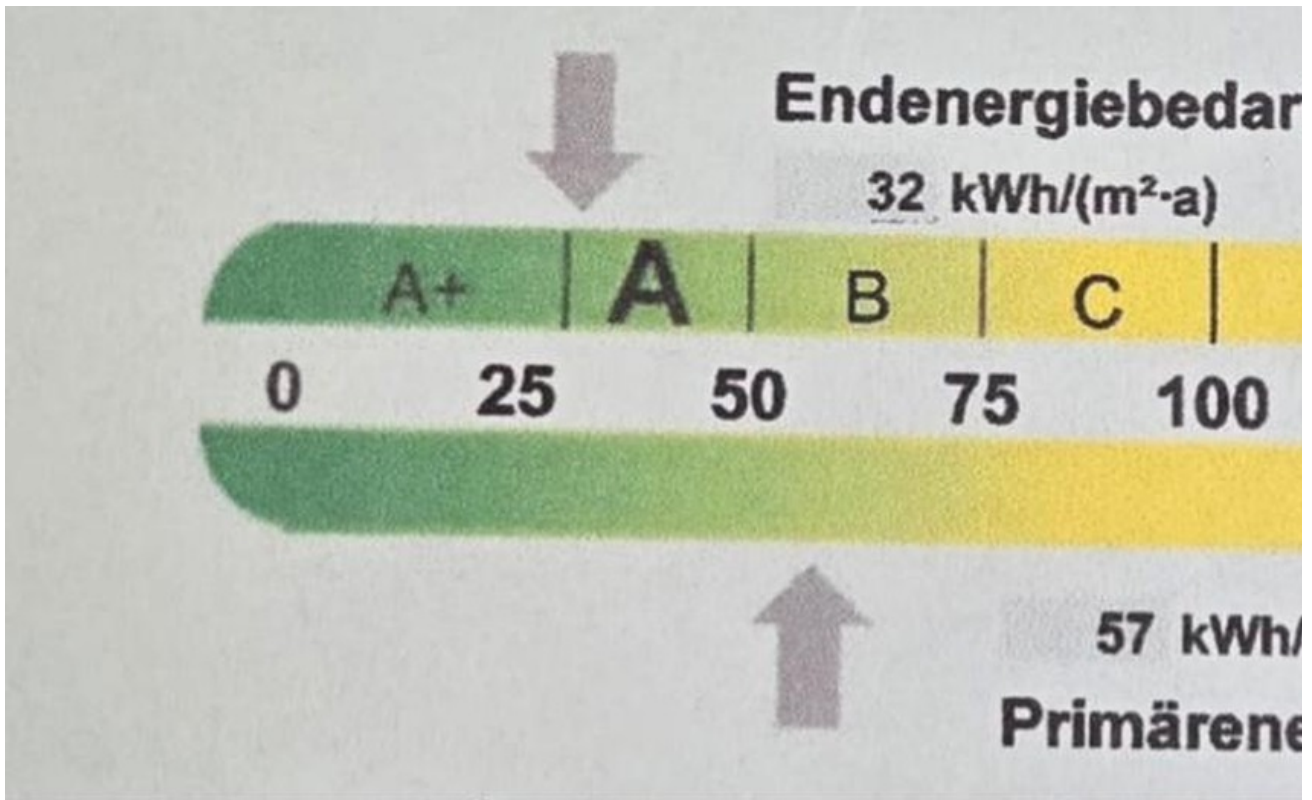
Garten  
auf der  
Ostseite

Gartenseite Ost



Garten  
auf der  
Südseite

Gartenseite Süd



Energiebedarf

# Exposé - Grundrisse



Grundriss