

Exposé

Landhaus in Wahrenholz

Von privat:Wunderschönes Fachwerk-Landhaus in Wahrenholz



Objekt-Nr. OM-457130

Landhaus

Verkauf: **750.000 €**

29399 Wahrenholz
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.159,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	255,00 m ²	Carports	3
Nutzfläche	250,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in unserem Landhaus! Wir verkaufen unser wunderschönes und gepflegtes Zuhause in Wahrenholz von privat – für Sie fällt also absolut keine Maklerprovision an.

Das Haus wurde 1999 im charmanten Landhausstil erbaut und verbindet historische Optik mit modernster Massivbauweise.

Besonders hervorzuheben ist die Bauweise: Das Haus ist im Kern ein stabiler Stein-auf-Stein-Bau aus 25er Porotonsteinen, gefolgt von einer hochwertigen Isolierschicht und dem davor gesetzten Fachwerk. Für das Fachwerk wurden massive, 14 cm dicke Eichenbalken verwendet, die sogar als tragendes Fachwerk hätten genutzt werden können. Sie genießen hier also den unverwechselbaren, gemütlichen Fachwerk-Charme, profitieren aber gleichzeitig von der exzellenten Wärmedämmung und der Solidität eines modernen Massivhauses.

Auf ca. 255 m² Wohnfläche und 6 Zimmern bietet das Haus extrem viel Platz. Im Erdgeschoss bildet der offene, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit einem gemütlichen Kamin das Herzstück. Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein separates Büro (perfekt fürs Homeoffice mit Blick ins Grüne). Wer noch mehr Ideen hat: Im Dachboden stehen weitere großzügige Ausbaureserven zur Verfügung.

Das Haus ist voll unterkellert und besticht durch eine ordentliche Deckenhöhe. Hier versteckt sich ein echtes Highlight: Neben viel praktischem Stauraum finden Sie hier einen voll ausgebauten Wellnessbereich mit Sauna, Räumlichkeiten für ein Heimkino und einen Sportraum sowie einen zweiten Kamin.

Besonderer Pluspunkt – Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus:

Durch die kluge Aufteilung und die großzügigen Platzverhältnisse (inklusive des tageslichthellen Büros und des voll nutzbaren Souterrains/Kellers) lässt sich die Immobilie hervorragend als Wohn- und Geschäftshaus nutzen – ideal für Freiberufler, Homeoffice auf Premium-Niveau oder stilles Gewerbe.

Zum Angebotspreis gehört ein wunderschön eingewachsener Naturgarten mit ca. 2.200 m² Fläche. Wer noch mehr Platz sucht oder ein separates Bauprojekt plant, hat die exklusive Möglichkeit, ein direkt angrenzendes Baugrundstück (ca. 1.100 m²) optional dazu zu erwerben.

Ausstattung

Das Haus punktet mit einer hochwertigen, durchdachten und energetisch zukunftssicheren

Ausstattung:

Bauweise: Hochwertiger Massivbau (25er Porotonstein + Isolierschicht) mit vorgesetztem Fachwerk aus massiven 14-cm-Eichenbalken.

Wohnfläche: ca. 255 m² (5 Zimmer)

Grundstück: ca. 2.200 m² (optionales Baugrundstück mit ca. 1.100 m² verfügbar)

Sanitär: Insgesamt 3 Badezimmer und 2 separate Gäste-WCs.

Heizung & Energie: Fußbodenheizung (im kompletten EG, in den Bädern und im Wellnessbereich). Effizienter Endenergieverbrauch der Klasse C (99 kWh/m²a).

Autarkie: Leistungsstarke Photovoltaikanlage (11 kWp) gepaart mit einem modernen 10-kWh-Batteriespeicher.

E-Mobilität: Installierte Wallbox in der Garage.

Wellness & Freizeit: Voll unterkellert (gute Stehhöhe) mit Sauna, Platz für Sport und Kino, insgesamt 2 Kamine (im EG und im Keller).

Ausbaureserve: Im Dachboden vorhanden.

Parken: Ein riesiges Platzangebot für Fahrzeuge. Eine große Doppelgarage und ein massiver, überdachter Dreier-Carport bieten Unterstand für bis zu 5 Autos.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Da wir das Haus aus privater Hand verkaufen und den Besichtigungsprozess für alle Beteiligten so angenehm, sicher und effizient wie möglich gestalten wollen, bitten wir um Beachtung der folgenden Punkte:

1. Besichtigungstage

Da wir unsere Privatsphäre schätzen und reinen „Immobilientourismus“ vermeiden möchten, finden Besichtigungen ausschließlich an fest geplanten Termintagen statt. Das gibt Ihnen ausreichend Zeit für einen fundierten ersten Eindruck und wahrt unsere Zeit.

2. Nachweis vorab (Bonitätsprüfung)

Um den Kreis der Interessenten auf ernsthafte Anfragen einzugrenzen, versenden wir die genaue Adresse und vergeben die Besichtigungs-Zeitslots erst nach Vorlage einer unverbindlichen Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder eines entsprechenden Eigenkapitalnachweises. Wir danken Ihnen vorab für Ihr Verständnis für diese Maßnahme.

3. Keine Makleranfragen

Wir bitten Immobilienmakler ausdrücklich, von unaufgeforderten Kontaktanfragen abzusehen. Das Haus wird definitiv provisionsfrei von privat verkauft. Entsprechende Anfragen werden ignoriert.

Wenn das Haus, das Budget und die Rahmenbedingungen zu Ihnen passen, freuen wir uns sehr auf Ihre aussagekräftige Nachricht! Wir melden uns dann zeitnah bei Ihnen zurück, um die weiteren Schritte zu besprechen.

Lage

Das Haus liegt traumhaft ruhig und idyllisch am schönen Südrand der Lüneburger Heide in Wahrenholz.

Wer die Natur liebt, wird sich hier sofort wohlfühlen: Felder, Wiesen und Wälder laden direkt vor der Haustür zu Spaziergängen oder zum Sport ein.

Das Haus liegt in einer traumhaft dünn besiedelten, fast schon an eine Alleinlage grenzenden Traumstraße in Wahrenholz (Südrand der Lüneburger Heide). Hier genießen Sie absolute Privatsphäre und maximale Ruhe.

Hinter dem Haus ist die Landschaft komplett offen. Der Blick schweift über unverbaute Natur – ein absolutes Highlight sind die atemberaubend schönen Sonnenuntergänge, die Sie allabendlich direkt von Ihrem Grundstück aus in absoluter Stille genießen können.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B4 ist in wenigen Minuten erreicht. Damit sind die Städte Gifhorn, Wolfsburg und Braunschweig ideal und schnell für Pendler zugänglich. Im Ort und der direkten Umgebung finden Sie zudem eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten (Hofläden, Reiterhöfe, etc.).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

