

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wendeburg

Mehrgenerationenwohnen | Mehrfamilienhaus mit Traumgarten | Baugrundstück in Wendeburg



Objekt-Nr. **OM-459155**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **389.000 €**

38176 Wendeburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1925	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.079,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	311,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Träumen Sie von einem Zuhause, das mit Ihren Plänen wächst? Ob als großzügiges Nest für die Großfamilie, als idyllisches Mehrgenerationen-Projekt, in dem alle unter einem Dach leben und dennoch ihre Privatsphäre genießen, oder als clevere Lösung für Ihr Eigenheim: Dieses charmante Mehrfamilienhaus in Wendeburg-Zweidorf eröffnet Ihnen genau diese Möglichkeiten.

Ursprünglich im Jahr 1925 erbaut und in den 50er und 60er Jahren behutsam erweitert, bietet Ihnen dieses Haus heute eine beeindruckende Gesamtwohnfläche von rund 311 m², die sich auf drei separate Wohneinheiten verteilt (Erdgeschoss und zweimal 1. Obergeschoss). Das Beste daran: Alle Einheiten sind aktuell frei und bezugsfertig, sodass Sie direkt mit der Umsetzung Ihrer Wohnträume beginnen können – ohne lange Kündigungsfristen oder komplizierte Absprachen.

Das Herzstück der Immobilie ist das 1.079 m² große Grundstück. Hier erwartet Sie ein weitläufiger, grüner Garten, der nicht nur reichlich Platz zum Spielen, Entspannen und Gärtnern bietet, sondern auch eine wertvolle Überraschung bereithält: Der Gartenbereich ist ein separates Grundstück und offiziell als Bauland ausgewiesen. Ein positiver Bauvorbescheid für ein weiteres Wohnhaus liegt bereits vor. Dies schenkt Ihnen außergewöhnliche Flexibilität: Bauen Sie ein neues Zuhause für Familienmitglieder, realisieren Sie ein weiteres Mietobjekt zur Altersvorsorge oder verkaufen Sie das Bauland, um Ihr eigenes Wohnprojekt zu finanzieren.

Dieses Angebot ist weit mehr als nur ein Haus – es ist eine Investition in Ihre Lebensqualität und eine seltene Chance auf finanzielle Freiheit. Stellen Sie sich vor: Sie beziehen mit Ihrer Familie das großzügige Erdgeschoss mit direktem Zugang zum Garten. Die beiden Wohnungen im Obergeschoss vermieten Sie. Die Mieteinnahmen aus diesen beiden Einheiten decken einen erheblichen Teil Ihrer Baufinanzierung ab, sodass Sie Ihr Eigenheim mit einer Leichtigkeit abbezahlen, die bei einem klassischen Einfamilienhaus kaum denkbar wäre.

Oder Sie suchen ein echtes Mehrgenerationen-Haus, in dem Großeltern, Eltern und Kinder zusammenleben, sich gegenseitig unterstützen und dennoch jeder seinen eigenen Rückzugsort mit eigener Haustür hat? Hier ist es möglich!

Und vergessen Sie nicht den Joker in Form des Baugrundstücks: Ob als grüne Spielwiese für die Kinder, als Platz für ein zukünftiges Haus für die nächste Generation oder als sofortige Kapitalquelle durch einen Verkauf – Sie haben alle Optionen in der Hand.

Nutzen Sie diese außergewöhnliche Gelegenheit in einer der beliebtesten Lagen zwischen Hannover und Braunschweig. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom Potenzial dieses Zuhauses begeistern!

Ausstattung

Das Haus präsentiert sich in einem einfachen, aber gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand, der Ihnen den Raum lässt, eigene Gestaltungsideen nach und nach umzusetzen.

Richtig viel Platz: Ca. 311 m² Wohnfläche, verteilt auf 3 separate Wohnungen – ideal für Familien oder zur Teilvermietung.

Volle Flexibilität: Abgeschlossenheitsbescheinigungen liegen vor – die Wohnungen könnten somit auch einzeln weiterverkauft werden.

Ihr grünes Paradies: 1.079 m² Grundstücksfläche, inklusive eines großen Gartens, der viel Raum für Erholung bietet.

Wertvolles Bauland inklusive: Das Gartengrundstück ist baureif (separates Flurstück) und verfügt über einen positiven Bauvorbescheid für ein Wohnhaus.

Luftige Freiräume: Ein sonniger Balkon an einer der oberen Wohnungen lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Solide Basis: Das Dach wurde 2007 erneuert und ist unverschattet – perfekte Bedingungen für die Installation einer eigenen Photovoltaik-Anlage zur Senkung der Energiekosten.

Moderne Wärmeerzeugung: Drei separate, moderne Gasheizungen aus dem Jahr 2019 sorgen für effiziente Wärme in jeder Einheit.

Elektrik: Die elektrische Anlage wurde Anfang der 1990er Jahre erneuert.

Glasfaseranschluss im Haus

Praktischer Stauraum: Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet zusätzlichen Platz.

Sicher parken: Eine Garage mit einem danebenliegenden Stellplatz gehört ebenfalls zum Angebot.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten

Lage

Ihr neues Zuhause liegt im beschaulichen und überaus gefragten Wendeburg, im Ortsteil Zweidorf. Diese Lage vereint auf ideale Weise die Vorzüge des ruhigen, familienfreundlichen Landlebens mit einer erstklassigen Infrastruktur und hervorragenden Verkehrsanbindungen.

Familien finden hier das perfekte Umfeld: Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen (bis einschließlich Sekundarstufe II) befinden sich direkt im Ort und gewährleisten kurze, sichere Wege für Ihren Nachwuchs.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Geschäfte sind schnell erreicht. Die medizinische Versorgung ist durch diverse Hausarztpraxen, einen Zahnarzt sowie Apotheken vor Ort hervorragend abgedeckt.

Für die Freizeitgestaltung und Naherholung bleiben in Wendeburg keine Wünsche offen. Ein sehr aktives Vereinsleben, Sportvereine und das beliebte Freibad (Auebad) bieten vielfältige Möglichkeiten für Jung und Alt. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer exzellenten Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene A2 erreichen Sie die Zentren von Braunschweig und Hannover in kürzester Zeit. Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass auch Pendler hier voll auf ihre Kosten kommen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	268,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Hauseingang



Eingang EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG (2)



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Küche-> Wohnzimmer EG



Wohnzimmer-> Küche EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer-> Wintergarten

Exposé - Galerie



Treppe OG vorne



Esszimmer OG vorne

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG vorne



Dachterrasse OG vorn

Exposé - Galerie



Treppe DG vorn



Arbeitszimmer DG vorn

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG vorn



Ankleidezimmer DG vorn

Exposé - Galerie



Treppe OG hinten



Flur OG hinten

Exposé - Galerie



Bad OG hinten



Schlafzimmer OG hinten

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG hinten



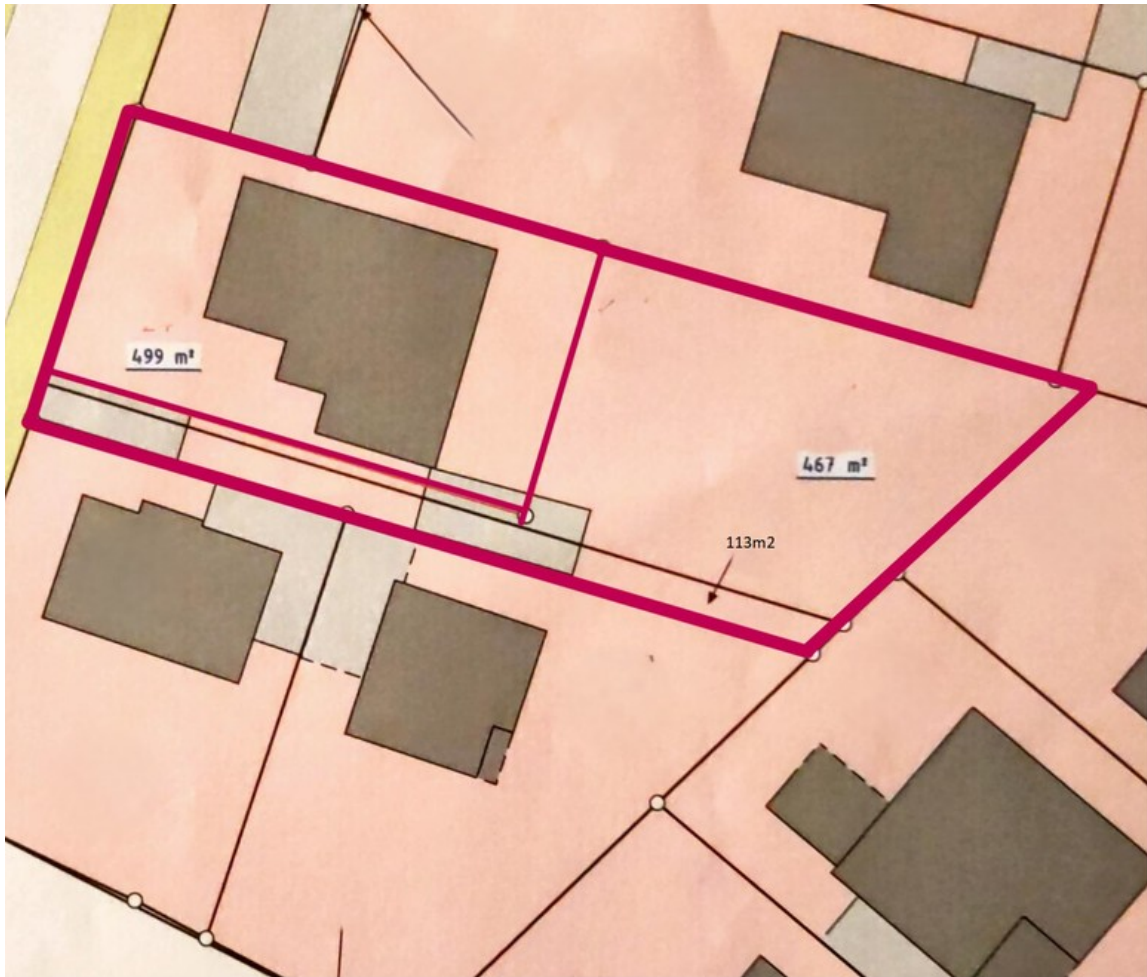
Küche OG hinten

Exposé - Galerie



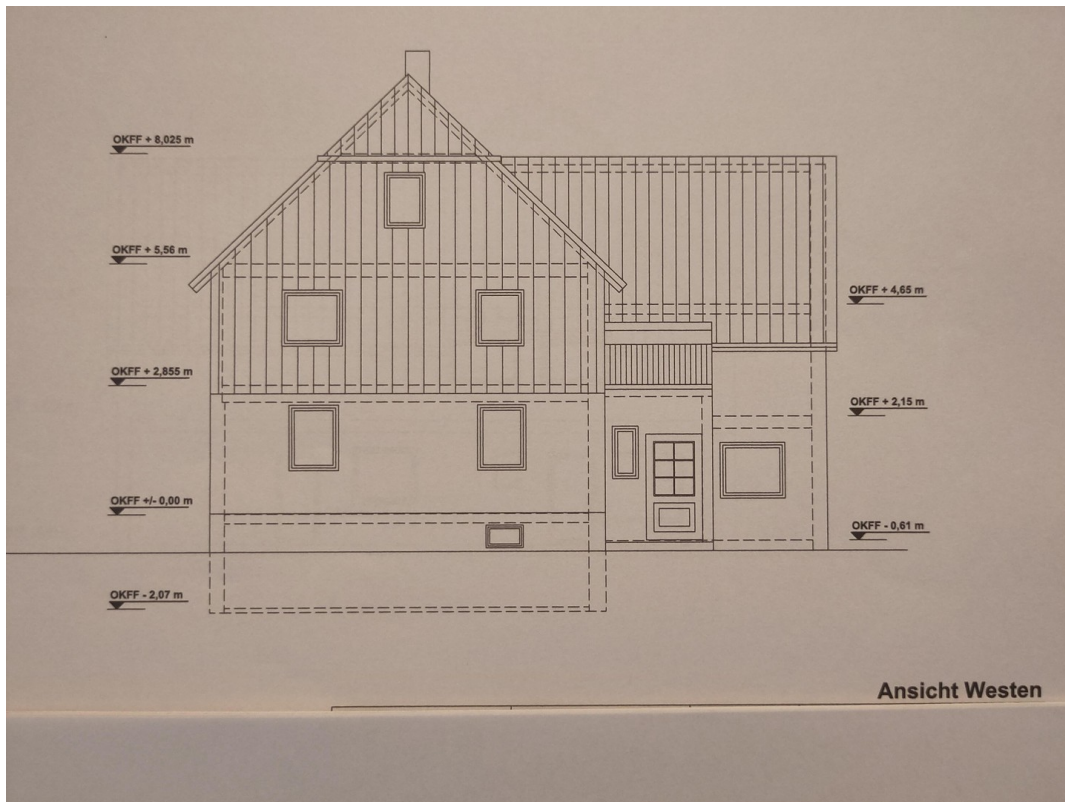
Wohnzimmer OG hinten

Exposé - Grundrisse

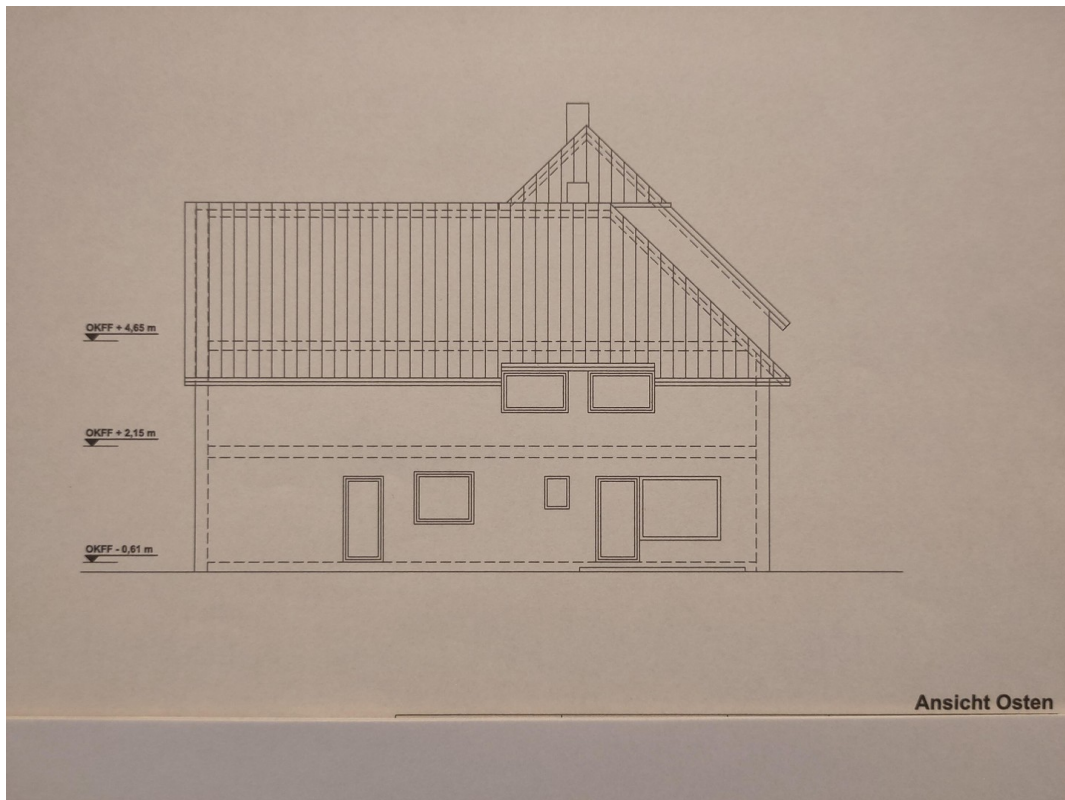


Liegenschaftskarte

Exposé - Grundrisse

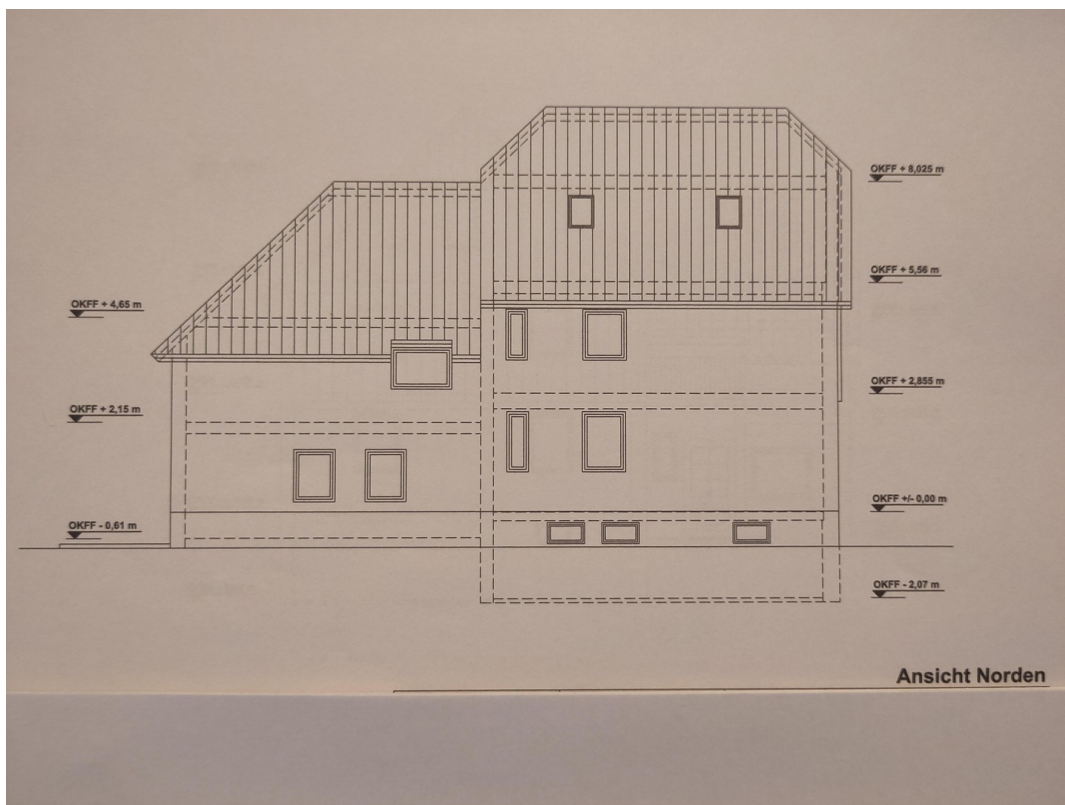


Ansicht Westen (Strasse)

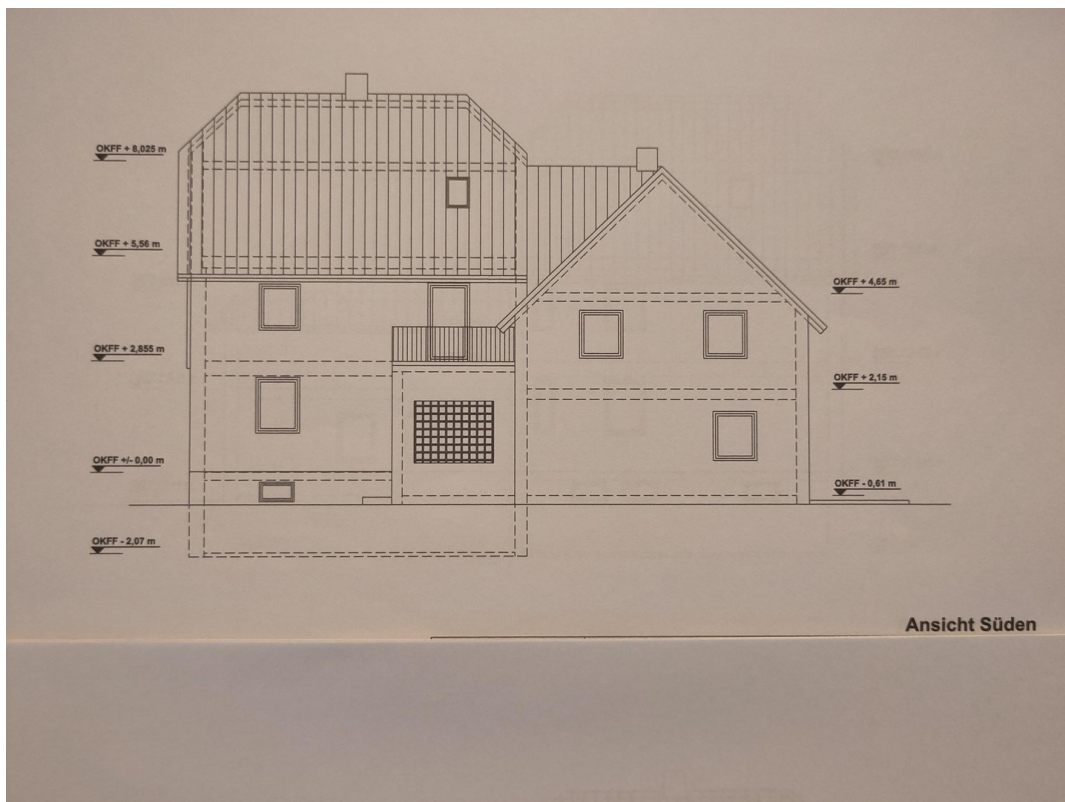


Ansicht Osten (Garten)

Exposé - Grundrisse

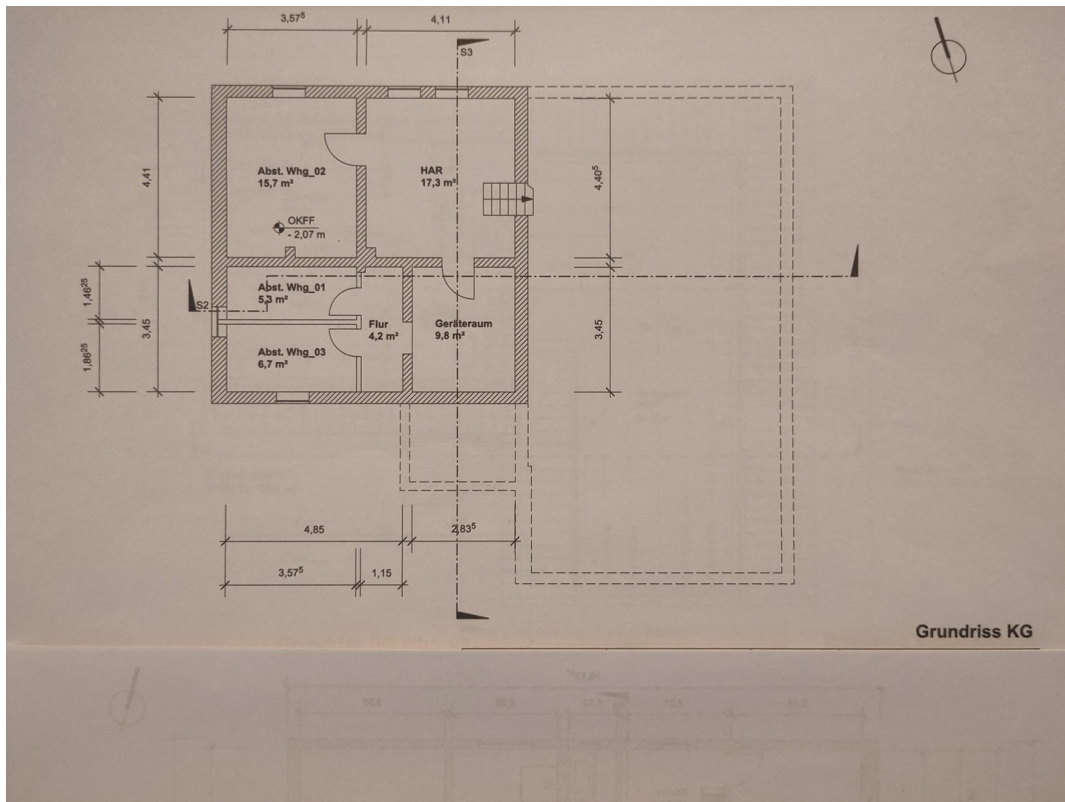


Ansicht Norden

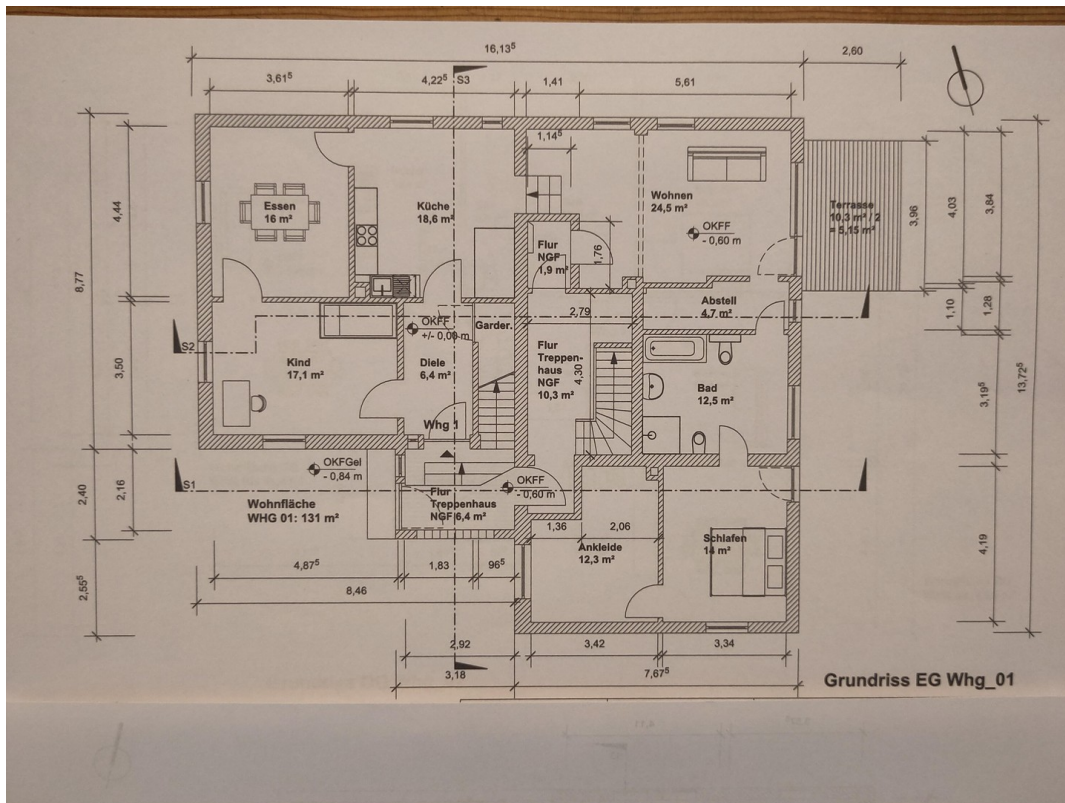


Ansicht Süden

Exposé - Grundrisse

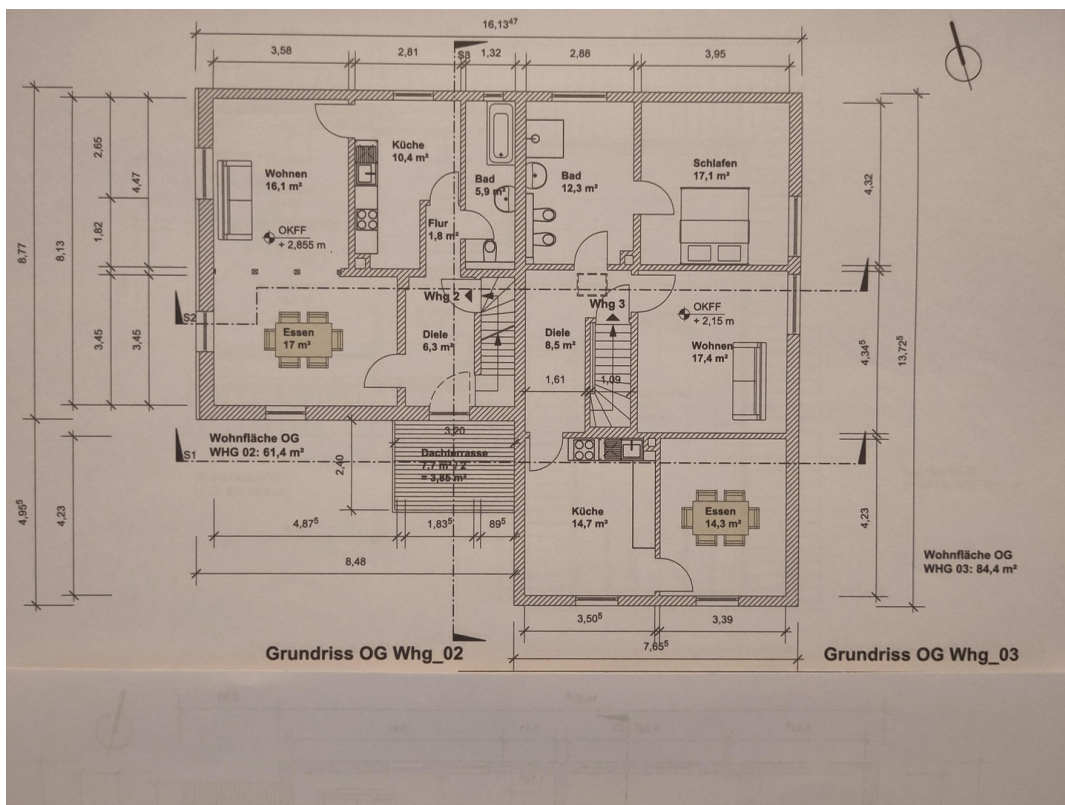


Keller

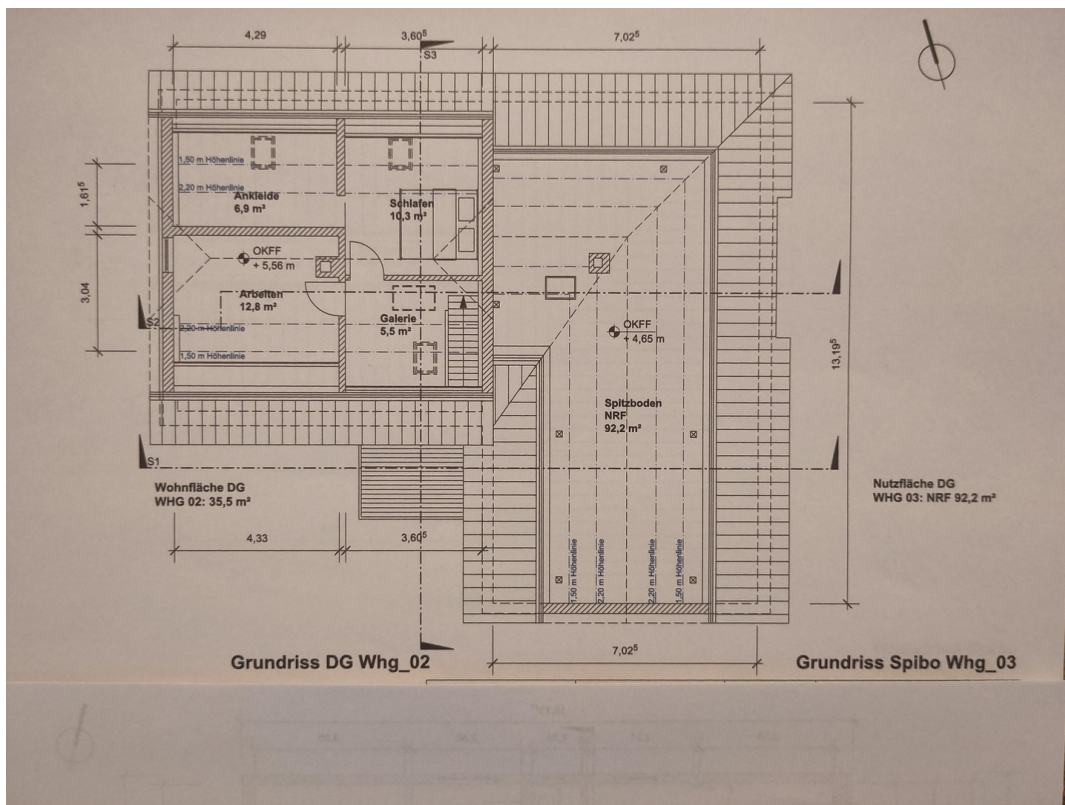


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

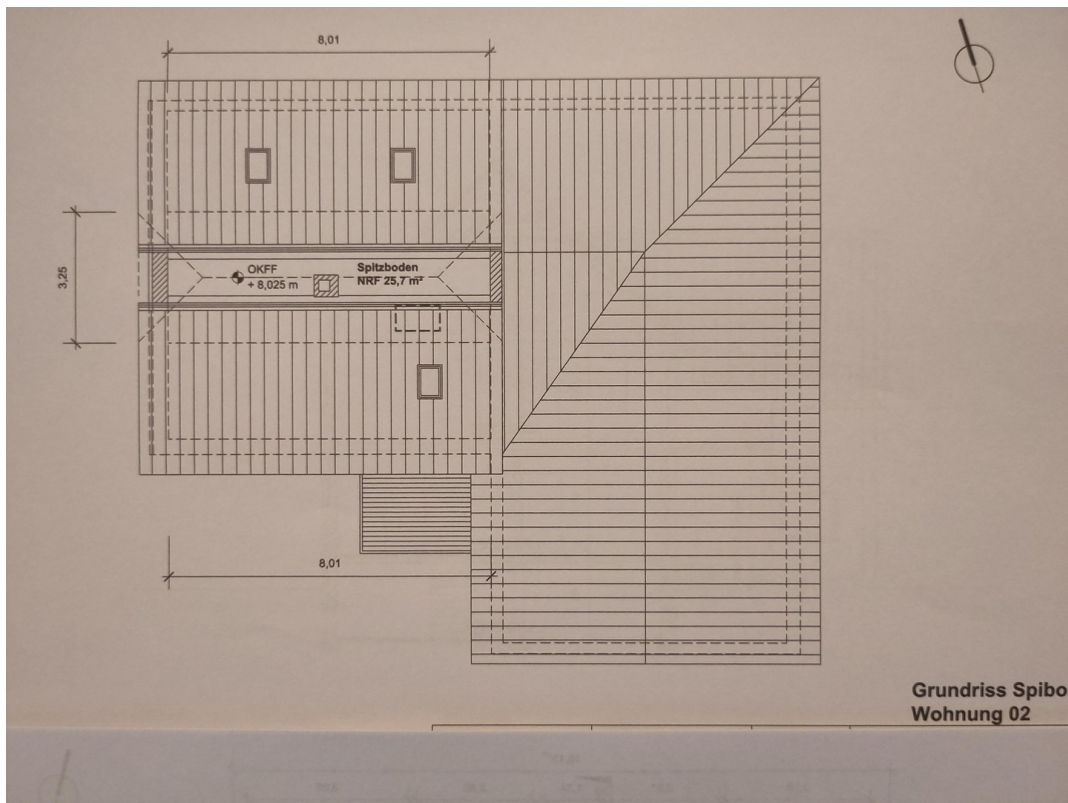


Obergeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dach