

Exposé

Einfamilienhaus in Wolfsburg

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-460881

Einfamilienhaus

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
G.Momberg (für Erbengemeinschaft)

38442 Wolfsburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	638,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	155,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Vielseitiges Wohnglück in Wolfsburg-Ehmen:

Einfamilienhaus mit perfekt durchdachtem Grundriss!

Dieses gepflegte Haus passt sich perfekt Ihren Plänen an.

Schon beim Betreten überzeugt der clevere Grundriss:

Vom zentralen Flur gelangen Sie rechts direkt in die autarke Wohneinheit im Erdgeschoss. Geradeaus führt eine separate Treppe in das Obergeschoss. Diese Aufteilung garantiert maximale Privatsphäre und macht die Immobilie ideal für Mehrgenerationenwohnen, eine Großfamilie oder als attraktives Investment zur Teilvermietung. Die ca. 155 m² Wohnfläche verteilen sich auf 7 Zimmer.

Das Obergeschoss bietet mit seinen hellen Räumen (früher separate Kinderzimmer) und einem eigenen Bad optimale Bedingungen für Kinder, Homeoffice oder Hobbys. Eine zusätzliche, ungenutzte Küche im Obergeschoss eröffnet Ihnen zudem die Option, hier ohne großen Aufwand eine komplett eigenständige zweite Wohnung zu realisieren.

Das Gebäude wurde 1999 modernisiert, befindet sich in einem soliden, gepflegten Zustand und verfügt über einen geräumigen Vollkeller für reichlich Stauraum.

Das ca. 638 m² große Eigentumsgrundstück begeistert mit einem liebevoll gepflegten Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder spielende Kinder.

Ein echter Höhepunkt für Auto-Liebhaber und Bastler:

Neben einer Garage und einem Außenstellplatz verfügt die Immobilie über eine zusätzliche Tiefgarage mit integrierter Hobbywerkstatt.

Das Haus wurde bereits vollständig geräumt und steht für eine zeitnahe Übergabe bereit. Da die alten Fußbodenbeläge teilweise schon entfernt wurden, können Sie hier ohne großen Vorbereitungsaufwand direkt Ihre eigenen Wunschböden verlegen und Gestaltungswünsche verwirklichen.

Beheizt wird das Gebäude über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung.

Großer Vorteil für die Zukunft:

Ein Fernwärmeanschluss liegt direkt am Grundstück an.

Ausstattung

Zukunftssichere Technik & Innenausstattung:

HEIZUNG

Zuverlässige Öl-Zentralheizung (Baujahr ca. 1999, neuer Brenner in 2015) mit nagelneuen Öltanks aus Februar 2023. Warmwasser läuft zentral über die Heizung. Heizkörper wurden zum größten Teil erneuert. Ein Fernwärmeanschluss liegt zudem direkt am Grundstück an.

AUSSTATTUNG

Zwei Badezimmer mit eigenen Fenstern. Im Wohnzimmer Kunststofffenster, ansonsten Holzfenster (teilweise erneuert) und klassische Holztüren im gesamten Haus.

Kompletter Vollkeller mit Wirtschaftsraum und Vorratskellern.

ZUGÄNGE

Separater Außenzugang von der Seite sowie ein direkter Zugang zum Garten und zur Tiefgarage/Hobbywerkstatt.

RÄUME

Kellergeschoss:

Waschküche mit Waschmaschinenanschluss, Heizungsraum mit der neuen Tankanlage sowie mehreren Lagerräumen.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Objekt-Highlights auf einen Blick:

PROVISIONSFREI

Privatverkauf – Sie sparen die komplette Maklergebühr. SOFORT

VERFÜGBAR

Das Haus ist vollständig geräumt und steht für eine zeitnahe Übergabe bereit.

CLEVERER GRUNDRISS

2 Einheiten auf ca. 155 m² Wohnfläche (7 Zimmer / 5 Schlafzimmer). Ideal auch für Mehrgenerationen, Großfamilien oder als Investment.

GRUNDSTÜCK & AUßENBEREICH

638 m² Eigentumsgrundstück (keine Erbpacht) mit gepflegtem Garten und einer Terrasse mit direktem Zugang vom Erdgeschoss.

PARKEN & HOBBY

1 Garage, 1 Außenstellplatz sowie 1 zusätzliche Tiefgarage mit integrierter Hobbywerkstatt.

Wichtiger Hinweis zu Besichtigungsterminen:

Da wir (die Erbgemeinschaft) den Verkauf privat organisieren und eine längere Anfahrt zur Immobilie haben, vergeben wir Besichtigungstermine ausschließlich nach vorheriger, verbindlicher Absprache.

Bitte senden Sie uns bei Ihrer Anfrage zwingend Ihren vollständigen Vor- und Zunamen, Ihre gewünschte Anrede (Herr/Frau) sowie eine Telefonnummer zu.

Idealerweise fügen Sie Ihrer Anfrage bereits eine kurze Finanzierungsbestätigung oder einen Eigenkapitalnachweis bei.

Unvollständige oder anonyme Anfragen können wir leider nicht berücksichtigen.

Gerne händigen wir Ihnen bei der persönlichen Besichtigung vor Ort unser ausführlich gestaltetes Druck-Exposé inklusive aller technischen Daten des Energieausweises aus.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

****HINWEIS FÜR SUCHER AUF ImmobilienScout24****:

Dieses Objekt ist auf Scout24 doppelt gelistet – einmal als Direktinserat von privat und einmal über dieses Partnernetzwerk von ohne-makler.net. Beide Anzeigen gehören zusammen und verweisen auf dieselbe Immobilie unter der Scout-ID: 168034429

Lage

Lage

Dieses gepflegte Einfamilienhaus erwartet Sie in Wolfsburg-Ehmen in einer etablierten und ruhigen Nachbarschaft. Die gewachsene Wohngegend mit vielen Gärten bietet viel Raum für die eigene Entfaltung.

Das großzügige Grundstück lässt Ihnen alle Freiheiten für Ihre persönlichen Gestaltungsideen im Außenbereich.

Die Infrastruktur im Ort ist ideal für Familien und Paare:

Ein Ärztehaus, eine Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten und eine Tankstelle sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Wege für Kinder sind extrem kurz und sicher:

Die Grundschule ist nur ca. 5 Gehminuten entfernt. Ein Kindergarten liegt in derselben Straße (nur ca. 200 Meter), ein weiterer im nahen Neubaugebiet.

Auch die Freizeit kommt nicht zu kurz:

Ein Skatepark, eine Tennishalle und das Sportangebot des TSV Ehmen bereichern das Leben im Stadtteil.

Für gemütliche Abende stehen einige Restaurants im Ort bereit, darunter ein sehr beliebter Spanier.

Der historische Ortskern von Fallersleben mit seinem Wochenmarkt ist schnell mit dem Fahrrad oder Auto erreicht.

Zudem überzeugt die Lage durch die Nähe zu Volkswagen und der Wolfsburger City (ca. 15 Min. per Auto/Bus) sowie die schnelle Anbindung über die A39 nach Braunschweig (ca. 35 Minuten).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	329,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Haus von links

Exposé - Galerie



Haus von hinten



Einfahrt

Exposé - Galerie



Terrasse



Kellerzugang von außen

Exposé - Galerie



Kellertreppe von außen



Garagentor

Exposé - Galerie



Blick von der Garage aus



Gartenblick 1

Exposé - Galerie



EG Bad



EG Küche



WG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Zimmer 2 - indent. Zimmer 1



Zimmer 3 (früher Schlafzimmer)

Exposé - Galerie



OG Bad



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Küche



OG Zimmer 4

Exposé - Galerie



OG Zimmer 5



OG Zimmer 6

Exposé - Galerie

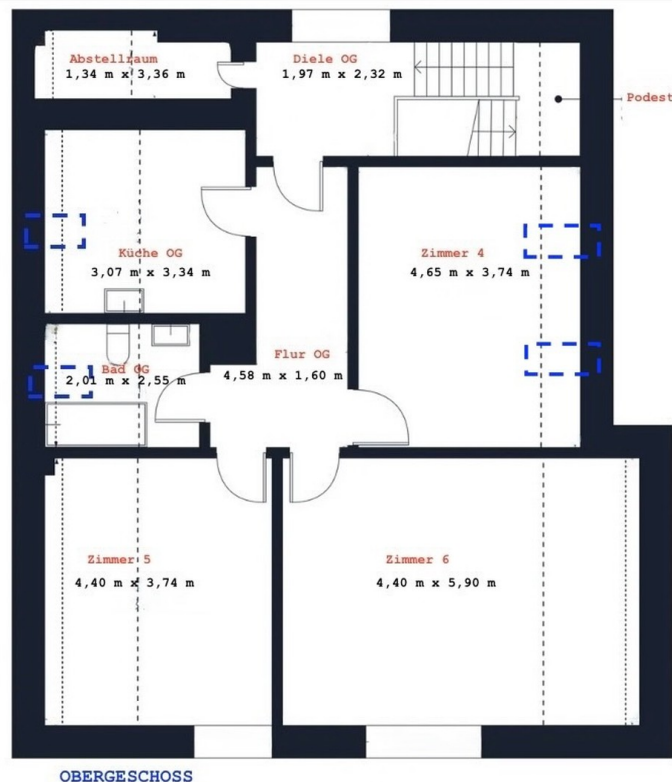


Gartenblick 2

Exposé - Grundrisse

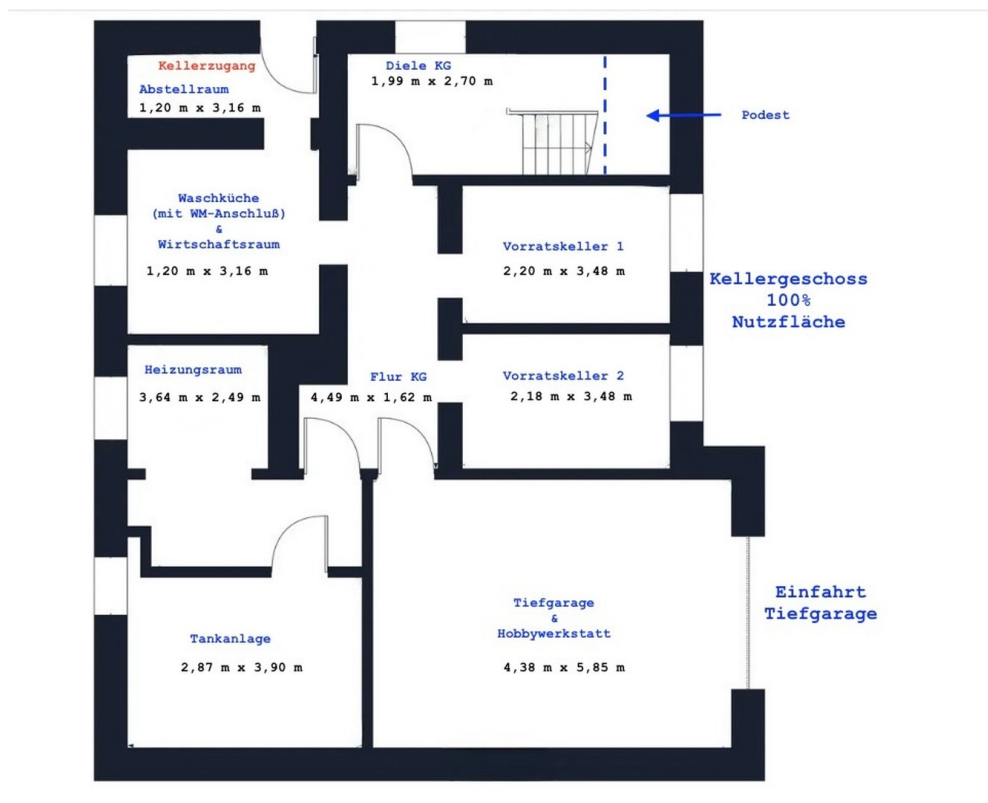


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss