

# Exposé

## Bungalow in Wathlingen

### Neuwertiger KfW-55-Bungalow mit offenem Wohnkonzept und Terrasse



Objekt-Nr. OM-467404

#### Bungalow

Verkauf: **515.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Ronge

29339 Wathlingen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	645,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser moderne KfW-55-Winkelbungalow in Wathlingen verbindet ebenerdiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und zeitgemäße Energieeffizienz. Das im Jahr 2021 errichtete Einfamilienhaus bietet ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 645 m<sup>2</sup> großen Grundstück und eignet sich ideal für Familien, Paare oder Menschen, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Große Fensterflächen und mehrere Zugänge zur Terrasse schaffen ein helles, freundliches Wohngefühl und verbinden den Innenbereich angenehm mit dem Garten. Die moderne Einbauküche mit Kochinsel, grifflosen Fronten, hochwertigen Geräten und viel Stauraum fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein.

Insgesamt stehen vier gut nutzbare Zimmer zur Verfügung. Neben dem Wohnbereich gibt es ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden können. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch ein großzügiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch, ein separates Gäste-WC, eine Diele, einen Flur sowie einen praktischen Hauswirtschafts- und Technikraum.

Die Ausstattung ist modern und alltagstauglich. Fußbodenheizung, elektrische Aluminium-Rollläden, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Gasbrennwerttherme mit solarer Warmwasserunterstützung sowie Glasfaseranschluss bis ins Haus sorgen für zeitgemäßen Komfort. Der Energieausweis weist einen sehr guten Endenergieverbrauch von nur 47,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) aus.

Auch der Außenbereich überzeugt: Die großzügige Terrasse bietet viel Platz für Sitzgruppe, Grill oder Sonnenliegen. Ein Teilbereich ist überdacht und erweitert den Wohnraum in den Garten. Die gepflasterte Parkfläche bietet zwei Außenstellplätze; zusätzlich ist ausreichend Platz vorhanden, um den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen weiterzugestalten.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als gepflegter, moderner und energieeffizienter Bungalow mit hochwertiger Ausstattung, klarem Grundriss und angenehmer Wohnatmosphäre. Wer ein neuwertiges Zuhause mit ebenerdigem Wohnkonzept, großzügiger Terrasse und solider technischer Ausstattung sucht, sollte sich dieses Haus näher ansehen.

## Ausstattung

- Moderner KfW-55-Winkelbungalow aus dem Baujahr 2021
- Massivbauweise
- Ebenerdiges Wohnkonzept
- Ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene
- Helle, moderne Raumaufteilung
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Großzügiger Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel
- Grifflose Küchenfronten mit Soft-Close-Funktion
- Induktionskochfeld mit fünf Kochzonen
- Backofen und Mikrowelle auf angenehmer Bedienhöhe
- Integrierter Geschirrspüler
- Spüle mit ausziehbarer Armatur

- Viel Stauraum in Küche und Kochinsel
- Bar-/Tresenlösung an der Kücheninsel
- Großzügiger Essbereich
- Mehrere Zugänge zur Terrasse
- Große Fensterflächen
- Helle und freundliche Wohnatmosphäre
- Großformatige Bodenfliesen im Wohn-, Ess-, Küchen- und Flurbereich
- Vinylboden in grauer Holzoptik in Schlaf- und Kinderzimmern
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Einzelraumregelung über Temperaturregler
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Gasbrennwerttherme der Firma Wolf
- Solarpaket zur Warmwasserunterstützung
- Warmwasserspeicher
- Sehr guter Endenergieverbrauch laut Energieausweis: 47,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Energieeffizienzklasse A
- Luftdichtheitsprüfung mit gutem Ergebnis: n<sub>50</sub> = 1,28 l/h
- Modernes Hauptbad
- Bodengleiche Dusche
- Regendusche und separate Handbrause
- Badewanne
- Doppelwaschtisch mit zwei Aufsatzwaschbecken
- Moderne schwarze Armaturen im Hauptbad
- Große Spiegelfläche im Bad
- Praktische Ablagenische in der Dusche
- Separates Gäste-WC
- Hauswirtschafts- und Technikraum
- Separater Außenzugang vom Hauswirtschaftsraum
- Platz für Waschmaschine und Trockner
- Waschbecken im Hauswirtschaftsraum
- Platz für Vorräte, Gefrierschrank, Regale oder Werkbank
- Glasfaseranschluss bis ins Haus verlegt
- Zahlreiche Steckdosen im gesamten Haus
- Internet- und TV-Anschlüsse in mehreren Räumen
- Elektrische Aluminium-Rollläden

- Sicherheitsbeschläge an Fenstern und Terrassenelementen
- Weiße Innentüren
- Doppelflügeltür mit Glaselementen zum Wohnbereich
- Moderne Deckenspots in Flur, Bad und weiteren Bereichen
- Außenbeleuchtung im Eingangsbereich
- Überdachter Eingangsbereich
- Großzügige Terrasse
- Teilweise überdachte Terrasse
- Außensteckdose vorhanden
- Frostsicherer Außenwasserhahn
- Pflegeleicht angelegter Gartenbereich
- Gepflasterte Parkfläche
- Zwei Außenstellplätze
- Platz für eine mögliche Carportlösung, vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung
- Modernes, gepflegtes Erscheinungsbild
- Sehr guter Gesamtzustand
- Provisionsfrei für den Käufer

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Ausführliches Exposé auf Anfrage

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Wathlingen, einer beliebten Wohnlage im Landkreis Celle in Niedersachsen. Wathlingen gehört zur gleichnamigen Samtgemeinde und verbindet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Der Ort bietet damit eine attraktive Mischung aus ruhigem Wohnen, kurzen Wegen im Alltag und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Das Wohnumfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Grundstücken und einer angenehm aufgelockerten Bebauung. Gerade für Familien, Paare und Menschen, die Wert auf ein überschaubares und zugleich gut angebundenes Wohnumfeld legen, bietet Wathlingen sehr gute Voraussetzungen. Die Umgebung wirkt ruhig und wohnorientiert, ohne dabei auf die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens verzichten zu müssen.

Im Ort selbst sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und Angebote des täglichen Bedarfs vorhanden. Auch medizinische Versorgung, Apotheken, Banken, gastronomische Angebote sowie weitere kleinere Gewerbebetriebe sind in Wathlingen beziehungsweise in der näheren Umgebung erreichbar. Dadurch lassen sich viele alltägliche Besorgungen bequem vor Ort erledigen.

Für Familien ist die Lage besonders interessant. Wathlingen und die Samtgemeinde verfügen über verschiedene Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Kinderkrippen, Grundschulen sowie eine Oberschule mit gymnasialem Zweig. Ergänzt wird das Angebot durch Vereine, Sportmöglichkeiten, Freizeitangebote und Einrichtungen für Kinder und Jugendliche. Das sorgt für ein lebendiges Gemeindeleben und macht den Ort auch langfristig als Wohnstandort attraktiv.

Auch die Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten tragen zur Wohnqualität bei. Die Umgebung von Wathlingen ist ländlich geprägt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien. Felder, Grünflächen und die offene Landschaft rund um den Ort schaffen einen angenehmen Ausgleich zum Alltag. Wer gerne naturnah wohnt, aber dennoch eine gute Infrastruktur schätzt, findet hier eine passende Kombination.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig. Die Stadt Celle ist mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar und bietet ein deutlich erweitertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung, Kultur, Gastronomie und Freizeit. Auch Berufspendler profitieren von der Lage: Über Celle bestehen gute Anbindungen in Richtung Hannover und weitere Orte der Region. Hannover ist sowohl mit dem Auto als auch über die Bahnverbindung ab Celle gut erreichbar und erweitert damit die beruflichen, kulturellen und infrastrukturellen Möglichkeiten deutlich.

Celle als nahegelegene Kreisstadt ist ein wichtiger Bezugspunkt für die Region. Die historische Altstadt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, Behörden, Kliniken und kulturelle Angebote machen Celle zu einem attraktiven Zentrum im Umfeld. Gleichzeitig bleibt Wathlingen als Wohnort deutlich ruhiger und überschaubarer. Diese Kombination aus Nähe zur Stadt und ruhigem Wohnen im gewachsenen Umfeld ist einer der besonderen Lagevorteile.

Insgesamt bietet die Lage eine sehr ausgewogene Wohnqualität: ruhig, familienfreundlich und naturnah, zugleich mit solider Infrastruktur und guter regionaler Anbindung. Damit eignet sich die Immobilie besonders für Käufer, die ein modernes Zuhause in einem angenehmen Wohnumfeld suchen und dabei Wert auf Alltagstauglichkeit, Erreichbarkeit und Lebensqualität legen.

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	47,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



WC

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Außenansicht / Garten

# Exposé - Grundrisse

