

Exposé

Einfamilienhaus in Wolfsburg

Großzügiges Einfamilienhaus in bester Wohnlage in Ehmen!



Objekt-Nr. OM-467563

Einfamilienhaus

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:
Malte Schulze

38442 Wolfsburg
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|--------------|
| Baujahr | 1969 | Zustand | modernisiert |
| Grundstücksfläche | 994,00 m ² | Schlafzimmer | 4 |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 2 |
| Zimmer | 6,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 200,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Holzpellets | Heizung | Sonstiges |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in Randlage von Ehmén und bietet eine Wohnfläche von ca. 200 m² auf einem 994 m² großen Eigentumsgrundstück. Das Haus besticht durch seine ruhige Lage und sehr nah an Feld und Wald.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über eine Außentreppe in den Eingangsbereich. Von dort geht es in die Diele, die sich direkt zu einem großzügigen Wohnzimmer- und Esszimmer sowie dem angrenzenden Kaminzimmer öffnet. Im Erdgeschoss befinden sich ebenfalls eine Küche und ein Gäste-WC. Drei Schlafzimmer/ Kinderzimmer und ein saniertes Badezimmer runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Über eine Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, das 2014 vollständig ausgebaut wurde. Hier finden Sie ein Arbeitszimmer, eine Ankleide, ein weiteres Schlafzimmer sowie ein eigenes Badezimmer. Das Haus ist voll unterkellert und bietet reichlich Stauraum. Die Garage ist in das Haus integriert.

Der große Garten bietet Platz zum Gärtnern, Entspannen und Spielen.

Das Objekt ist ideal geeignet für Familie mit Kindern. Das Grundstück ist groß, Feld und Wald sind nah.

Aber auch eine "Aussenstelle" für Firmen ist einfach möglich. Übernachtungsmöglichkeit für Ihre Mitarbeiter, Besprechungsraum und Sozialraum sind leicht umsetzbar.

Gigabit Internet ist über Kabel sofort verfügbar. Glasfaser liegt schon in der Strasse.

Fernwärme ist ebenfalls an dieser Adresse möglich, jedoch ist durch die Pelletheizung schon jetzt fossil-freies und autonomes Heizen installiert.

Im Wohngebiet ist auch die Teilung von Grundstücken möglich, falls Ihnen später die 994 m² zu viel sind...

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Ehmén. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig angebunden. Supermärkte, Bäcker, Tankstelle, einige Handwerker, Ärzte, Grundschule und Kindergarten befinden sich im Ehmén. Sonstiger Einzelhandel, alle Schulformen sowie weitere Handwerksbetriebe gibt es im benachbarten Fallersleben bzw. in Wolfsburg Mitte.

Die Stadt Wolfsburg hat ca. 120.000 Einwohner und liegt in Niedersachsen direkt an der DB Strecke Hannover-Berlin. Weitere wichtige Verkehrsadern sind die Autobahnen A39 und A2, die Bundesstraße B188 und der Mittellandkanal. In der ca. 20 km entfernten Stadt Braunschweig befindet sich ein Flughafen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 249,80 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | G |

Exposé - Galerie



Ostseite mit Hof

Exposé - Galerie



Ostseite, Blick auf Nordseite



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Familienbad EG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Duschbad OG



Arbeitsecke OG