

Exposé

Zweifamilienhaus in Kästorf

**Seltene Gelegenheit! Wohnkomfort Deluxe +
Einliegerwohnung**



Objekt-Nr. OM-470102

Zweifamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Milena Miano

38448 Kästorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	735,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	236,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	82,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung vereint exklusiven Wohnkomfort, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine familienfreundliche Lage in Wolfsburg-Kästorf.

Auf insgesamt 236 m² Wohnfläche bietet das Haus viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang ist derzeit vermietet und eignet sich ideal zur zusätzlichen Mieteinnahme oder späteren Eigennutzung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein hochwertig ausgebautes Sous-Terrain mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten.

Ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kamin, KNX-Smarthome, Fußbodenheizung, Wallbox sowie eine sonnige Terrasse mit gepflegtem Garten schaffen ein modernes Wohnambiente. Die ruhige 30er-Zone, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Wald und dem Volkswagen-Werk machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen mit maximaler Flexibilität verbinden möchten.

Fordern Sie bei Interesse gerne weitere Bilder und das vollständige Exposé an.

Ausstattung

Großzügiges Einfamilienhaus mit 165 m² Wohnfläche auf insg. 735 m² Grundstück. Separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang mit 71 m² Wohnfläche – ideal für Vermietung, Mehrgenerationenwohnen oder als Büro- bzw. Praxisräume.

Zusätzlich 82 m² ausgebautes Sous-Terrain mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

- Offener Wohn- und Essbereich mit Marmorkamin und großen Fensterfronten
- KNX-Smarthome-System zur Steuerung von Heizung, Jalousien und Beleuchtung
- Fußbodenheizung in Wohnbereich und Badezimmer
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sowie moderne Einbauküche
- Großes Elternschlafzimmer mit Bad en Suite
- zwei weitere Schlafzimmer sowie zusätzliches Familienbad
- Gäste-WC im Erdgeschoss sowie eine zentrale Staubsaugeranlage
- Sonnige, geschützte Terrasse und gepflegter Garten
- Server-/Netzwerkschrank mit Vorbereitung für Kameraüberwachung
- Wallbox für E-Fahrzeuge, zweite Ladestation vorbereitet
- Drei PKW-Stellplätze, davon einer überdacht

Diese Ausstattung vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Haustechnik und außergewöhnliche Flexibilität – sowohl für Familien als auch für Käufer, die Wohnen und Arbeiten oder Eigennutzung und Vermietung kombinieren möchten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Vermarktung erfolgt im qualifizierten Alleinauftrag. Sämtliche Anfragen und Besichtigungstermine werden ausschließlich über den beauftragten Makler koordiniert.

Für den Käufer fällt KEINE Provision an.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Wolfsburg-Kästorf, einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur. Die verkehrsberuhigte 30er-Zone sowie zahlreiche Grünflächen und Spielplätze schaffen ein angenehmes Wohnumfeld für Familien und Ruhesuchende.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar: Bushaltestelle, Supermarkt und Bäcker befinden sich in kurzer Entfernung, ebenso Kindergarten, Sportzentrum und weitläufige Naherholungsgebiete. Besonders attraktiv ist der autofreie Fuß- und Radweg zum Kindergarten und zu den Spielplätzen.

Für Berufspendler – insbesondere Mitarbeitende des Volkswagen-Konzerns – bietet die Lage ideale Voraussetzungen. Die IT-City sowie das Bildungszentrum Nord sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, das Werkstor Nord liegt ebenfalls nur rund zehn Gehminuten entfernt.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, familienfreundlicher Umgebung und kurzen Wegen zu Arbeit, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten macht diese Lage zu einer der gefragtesten Wohnlagen im Norden Wolfsburgs.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,27 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer Teil 1

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer Teil 2



Essbereich

Exposé - Galerie



Einbauküche



Terrasse mit Garten

Exposé - Galerie



Sitz Lounge mit Kamin

Exposé - Galerie



Gäste WC

Exposé - Galerie



Eingang Suite Zimmer



Perspektivwechsel Suite Zimmer

Exposé - Galerie



Bad (Suite Zimmer)



Elternbad im Souterrain

Exposé - Galerie



Wallbox Anschluss



Büro / Home Office 1.OG (KI)

Exposé - Galerie



Souterrain (mit KI angepasst)



Esszimmer (Einliegerwohnung)

Exposé - Galerie



Küche Einliegerwohnung



Nutzungsfläche

Exposé - Galerie

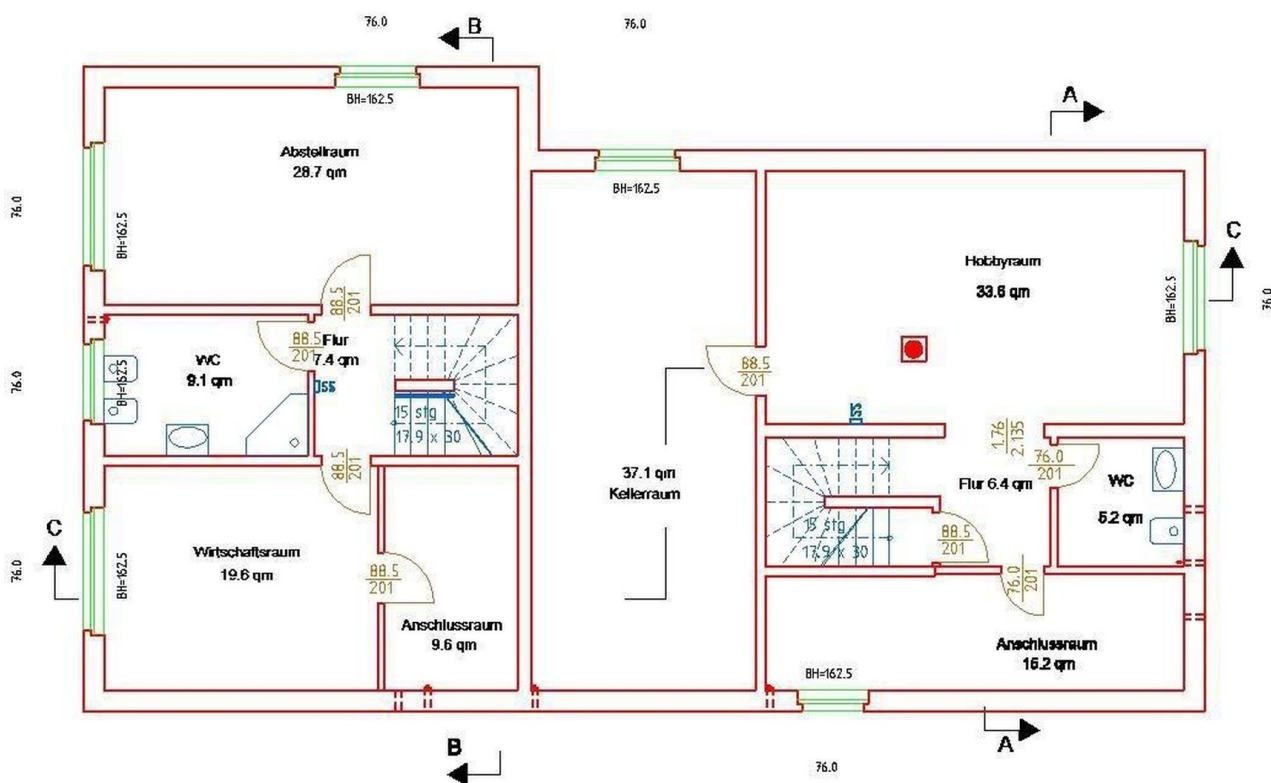
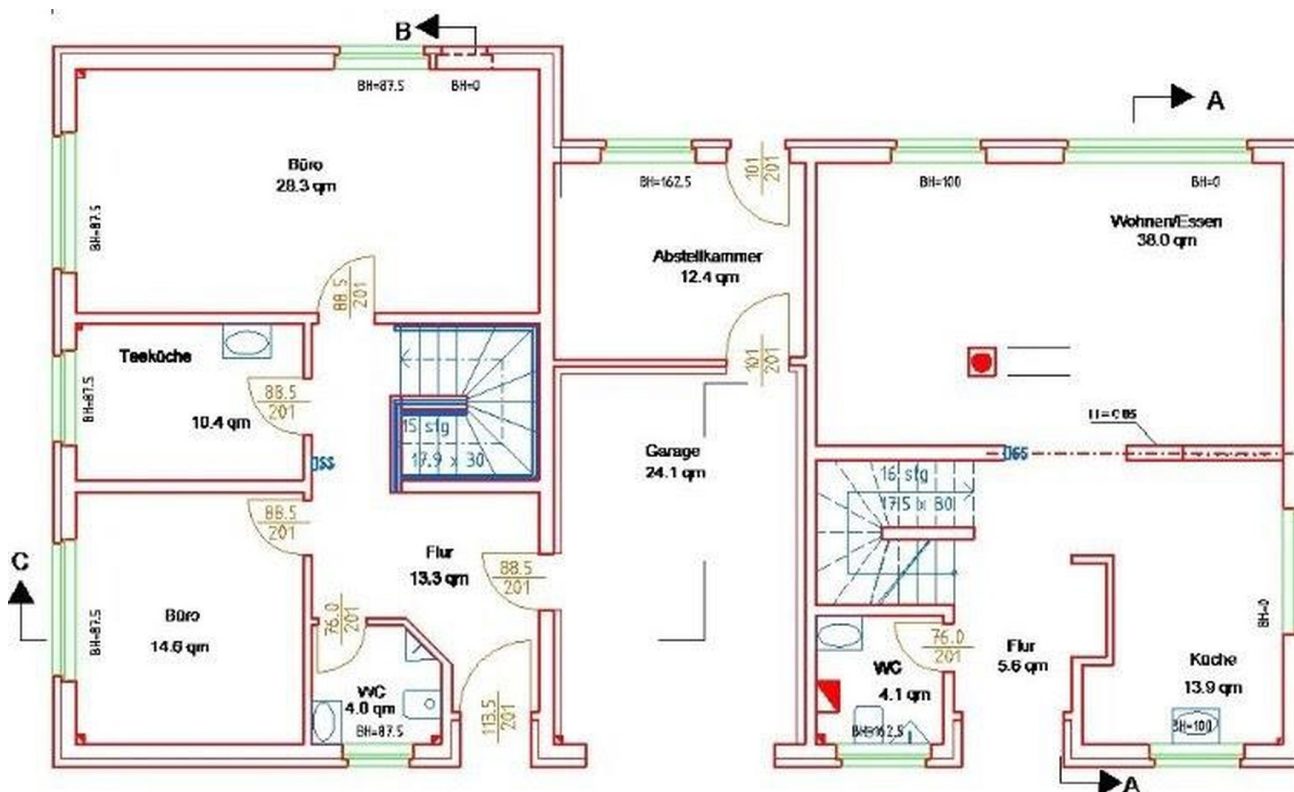


Ideen Souterrain (KI)



Zimmer EG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

