

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wolfsburg

### Einfamilienhaus mit großem Garten, ideal für die Familie



Objekt-Nr. OM-212237

### Einfamilienhaus

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:

Heiko Rippel

Telefon: 0151 40068124

Mobil: 0151 40068124

Hilkeroder Weg 20  
38442 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.117,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	151,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 1952 erbaut und verfügt über zwei Etagen plus großen ausgebautem Keller.

- Toller Pluspunkt ist die große Terrasse mit Blick auf das ca. 1.117 Quadratmeter große Grundstück.
- Für Kraftfahrzeuge stehen vier Außenstellplätze zur Verfügung.
- Das Haus verfügt über ca. 151 Quadratmeter Wohnfläche, die sich auf sechs Zimmer, Flure, Küche, Gäste-WC und Badezimmer verteilen.
- Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich gibt es eine Dusche und Küchenanschlüsse im Keller. der Keller hat eine Größe von 68m<sup>2</sup>
- Auf den Böden wurden Fliesen und Auslegware verlegt, die Fenster sind mit Rollläden versehen. Im Wohnzimmer sind diese elektrisch.
- 1988 wurde eine neue Ölzentralheizung installiert. Fernwärmeanschluß wäre möglich. Die Leitung liegt bereits in der Straße.
- Das Haus ist aktuell leerstehend und kann sofort renoviert ( BaFa Zuschüsse/ KfW Darlehen ), eigengenutzt oder vermietet werden.

## Ausstattung

Das Haus ist komplett leergeräumt.

Etwas Besonderes ist der große Garten von über 1000m<sup>2</sup> Fläche. Dieser wurde schon früher angelegt mit Obstbäumen und Gemüsebeeten. Der Garten ist ideal für Familien, die sich selber versorgen möchten, oder Spaß am Gärtnern haben.

Aber auch gut vorstellbar ist die Nutzung der Gartenfläche zur Errichtung für eine eigene Wohlfühloase mit Pool oder Schwimmbahn etc.

Natürlich bietet die Gartenfläche auch sonstige Möglichkeiten für die Kinder mit einem Abenteuerspielplatz. Hier sind der eigenen Phantasie keine Grenzen gesetzt.

Das ausgebaute Nebengebäude von ca. 25m<sup>2</sup> wurde zuletzt als Partyraum genutzt. Hier ist ein WC Bereich integriert. Diese ehemalige immer noch funktionstüchtige Garage kann auch sehr gut als Saunalandschaft umfunktioniert werden. Eine weitere Möglichkeit wäre hier sich ein eigenen kleinen Fitnessbereich zu verwirklichen.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus ist trotz seines Alters gut gepflegt. Renovierungsarbeiten bzw. Erneuerungen sind wohl dennoch zu tätigen. Dies wurde bereits in der Angebotssumme berücksichtigt. Die Elektrotechnik muss dem heutigen Stand der Technik angepasst werden. Eine Außen- und Dachisolierung wurde angebracht. Bei den Fenstern sind die meisten 2-fach verglast mit elektrischen Rollos.

Ein absoluter Pluspunkt ist der große Garten und ein technisch ausgebautes Nebengebäude mit separatem WC.

Das Haus ist komplett leergeräumt und kann somit sofort bezogen werden.

Bei Interesse:

Heiko Rippel

## Lage

- Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich in Wolfsburg-Sülfeld.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Restaurants, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen finden Sie in der Umgebung.
- Reichlich Gelegenheit zur Erholung bietet das wald- und wasserreiche Umfeld.
- Gut angebunden sind Sie über die nahe gelegene Bundesstraße 188 und Autobahn 39.
- Anbindung ÖPNV:

Bus | Denkmal (ca. 4 Gehminuten entfernt)

Bahnhof | Wolfsburg Fallersleben (ca. 10 Fahrminuten entfernt)

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	315,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



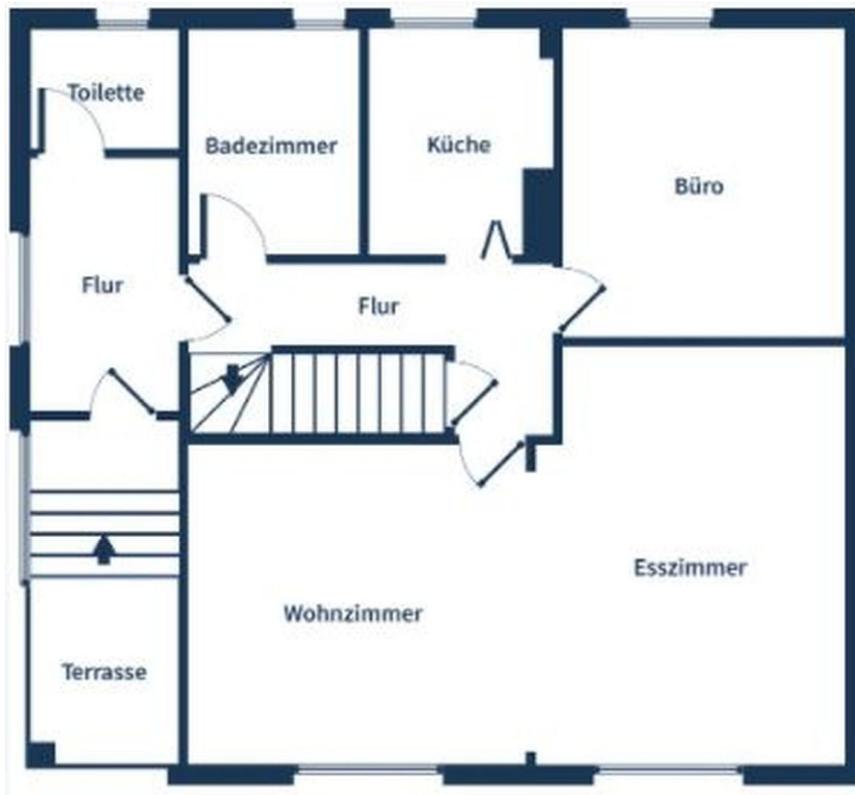
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## Grundriss

Grundriss 1. OG

