

Exposé

Reihenhaus in Wolfsburg

Raumwunder - Modernisiertes Reihemittelhaus in Reislinge



Objekt-Nr. **OM-293615**

Reihenhaus

Verkauf: **350.000 €**

38446 Wolfsburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	149,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	100,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser Reihenmittelhaus im beliebten Reislingen Süd-West - ohne Makler.

Das Reihenhaus liegt auf einem Eigentumsgrundstück. Es wurde 1999 massiv errichtet und von uns 2019 grundlegend modernisiert.

Das Haus ist bereit zum Wohlfühlen, ohne dass vorher Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Auch die Außenanlagen sind pflegeleicht gestaltet.

Generell zeigt sich das Haus als kleines Raumwunder. Zusätzlich voll unterkellert und mit ausgebauten Dachgeschoss bietet das Haus viel Platz für Hobby und Familie.

Das Haus hat nach Wohnflächenberechnung 98,67 m², die sich auf das Erdgeschoss und Obergeschoss beziehen. Weitere 48 m² bietet der Keller und weitere 13 m² das Dachgeschoss (nach Berücksichtigung der Schrägen).

Fernwärme ist im Haus vorhanden. Der Wärmeverbrauch betrug in den letzten Jahren durchschnittlich 5 MWh, was 2023 ca. 850 € entsprach, und ist damit aus unserer Sicht sehr günstig.

Warmwasser wird über eine Brauchwasser-Wärmepumpe, die im Keller installiert ist, erzeugt.

Das Eigentumsgrundstück ist mit 136 m² übersichtlich und pflegeleicht. Zu dem Haus gehört ein PKW-Stellplatz mit weiteren 13 m².

Weitere Details zu den Modernisierungsmaßnahmen 2019:

- Im Erdgeschoss erfolgte ein Wanddurchbruch, der einen großzügigen Wohn- und Essbereich ermöglicht.
- Durchgängige Verlegung von hochwertigen Vinylböden im gesamten Erdgeschoss und Obergeschoss.
- Das Gästebad im Erdgeschoss wurde vollständig entkernt und modern saniert.
- Ebenso wurde das Bad im Obergeschoss entkernt und modern saniert.
- Neue Küche inklusiver neuer Elektrogeräte
- Neugestaltung der Terrasse mit hochwertigen Hartholz (Garapa) Terrassendielen und Aluminium Überdachung
- Neue Velux Dachflächenfenster im Obergeschoss in 2023

Wahrhaft Interessierte würden wir sehr gerne zu einem Besichtigungstermin einladen.

Bitte sehen Sie von Makleranfragen ab!

Ausstattung

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt liegt in Wolfsburg Reislingen Süd-West. Die Buslinien 203 und 204 sind fußläufig zu erreichen. In näherer Umgebung finden Sie eine Bäckerei und einen Supermarkt. Auch mehrere Grün- und Parkanlagen, zwei Modegeschäfte, Ärzte und eine Apotheke sind gut zu Fuß erreichbar. Zwei Kindergärten und eine Grundschule sind fußläufig zu erreichen. Interessante Kultureinrichtungen, Ausgehmöglichkeiten und eine gute ärztliche Versorgung erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Küche/Eingang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 1



Schlafzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad Bild 1

Exposé - Galerie



Bad Bild 2



Flur OG

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Bild 1



Dachgeschoss Bild 2

Exposé - Galerie



Gäste WC Bild 1



Gäste WC Bild 2



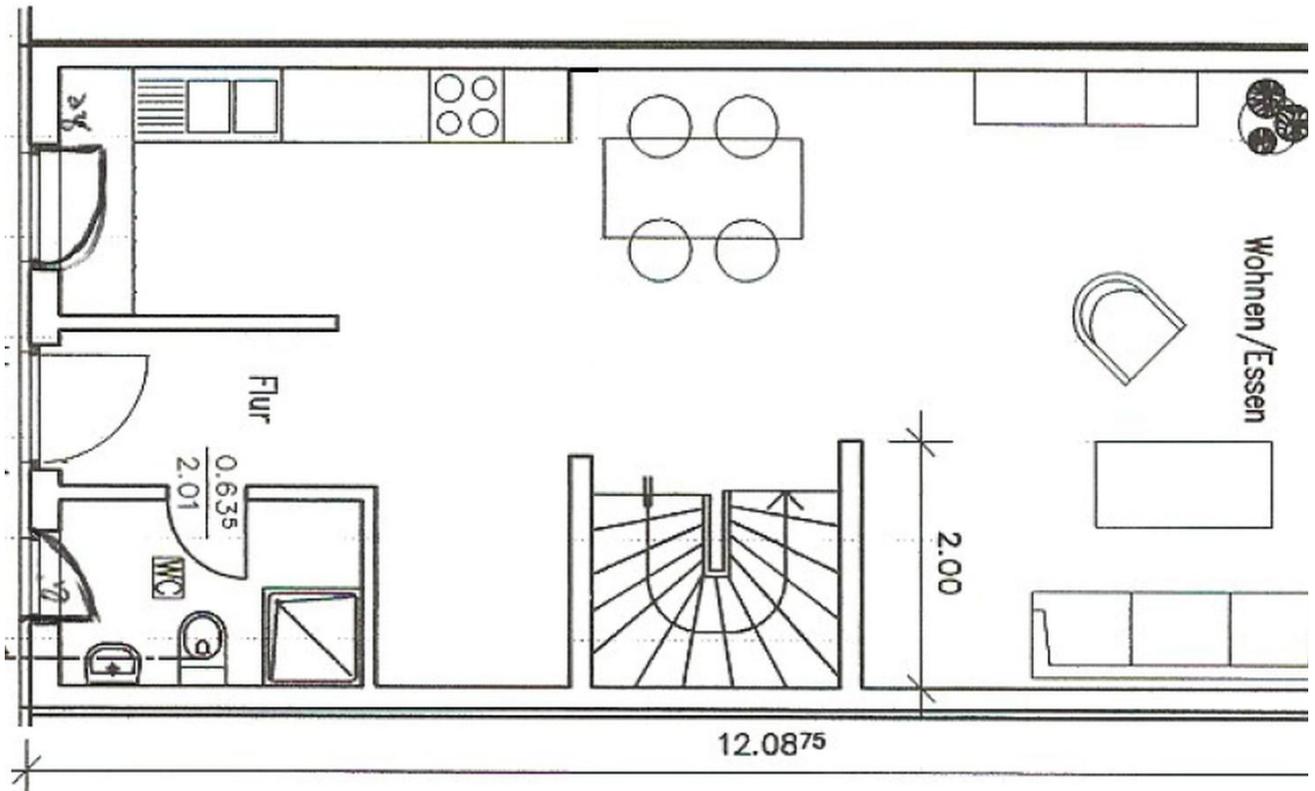
Haus Frontansicht

Exposé - Galerie

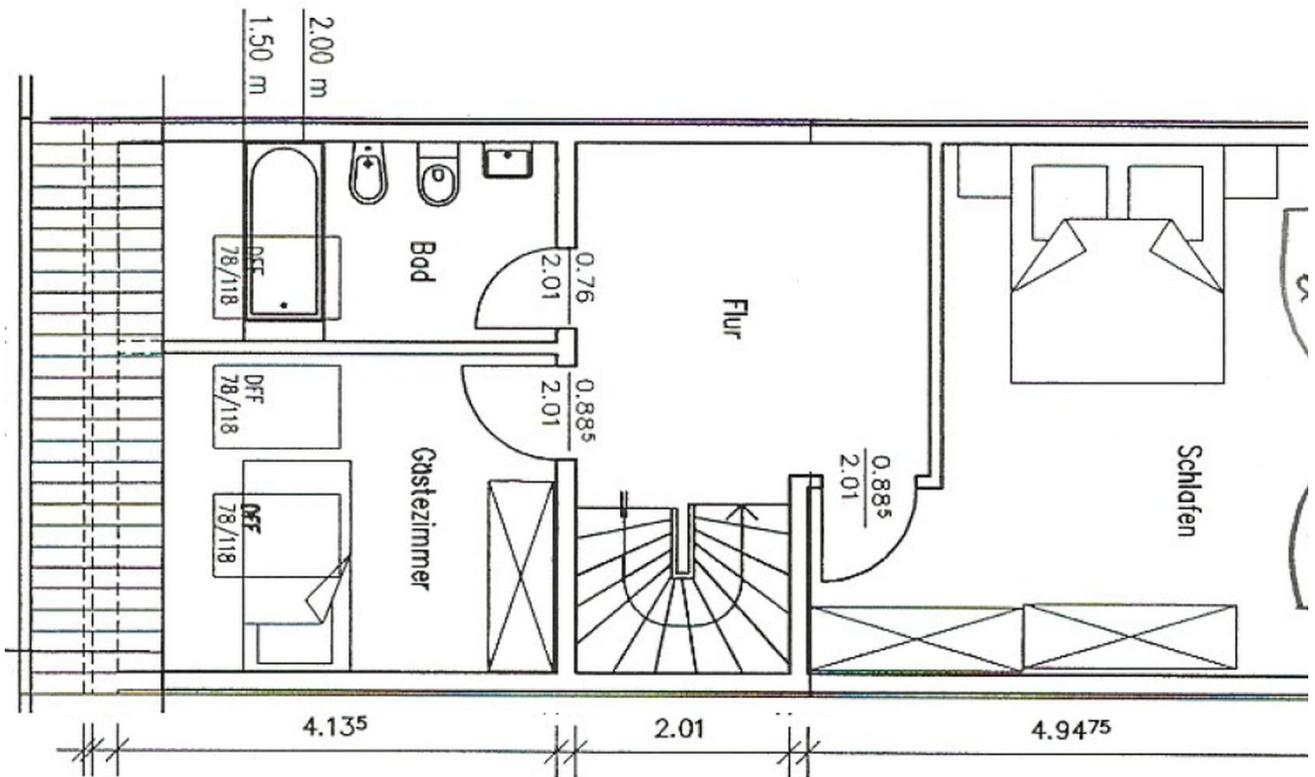


Terrasse

Exposé - Grundrisse

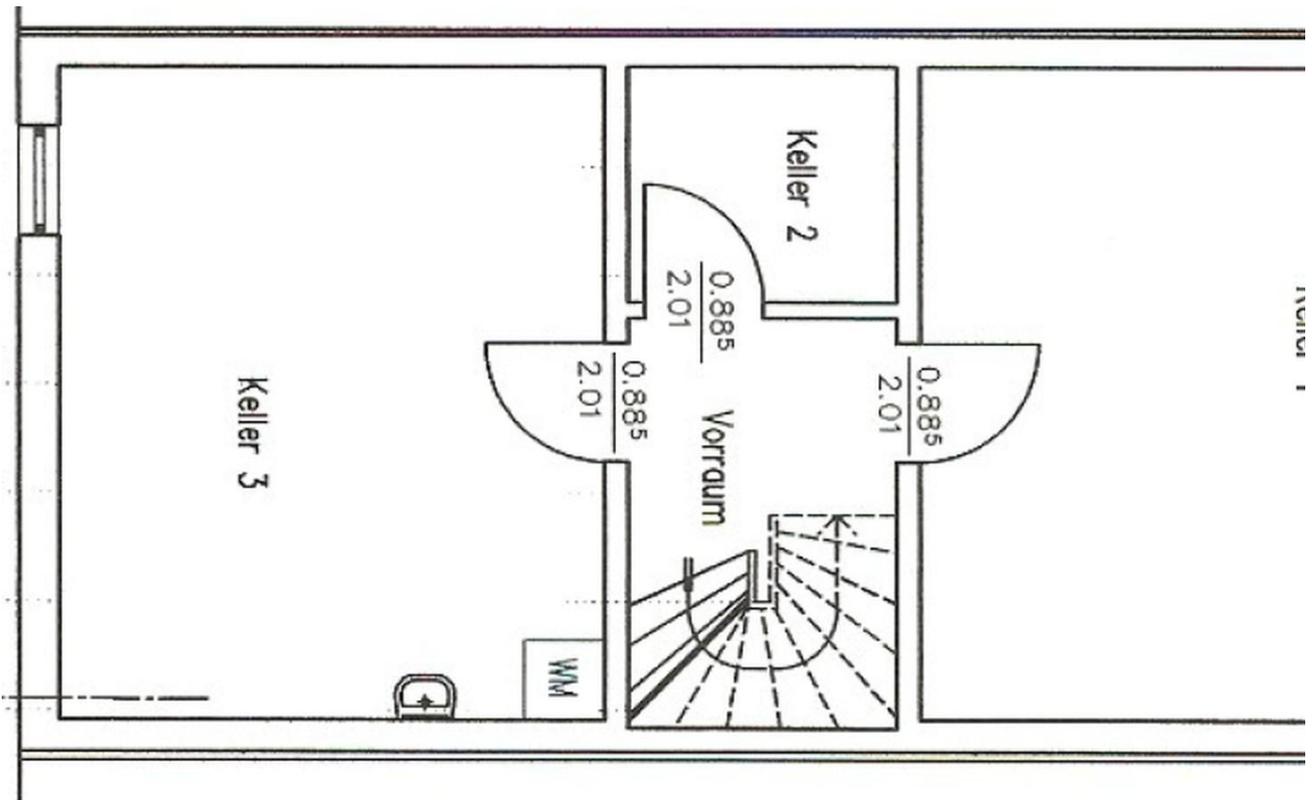


Grundriss EG



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller