

Exposé

Einfamilienhaus in Wendeburg

Großzügiges Haus mit Einliegerwohnung bei Groß Schwülper von privat



Objekt-Nr. OM-295222

Einfamilienhaus

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:
Kai T.
Telefon: 05303 930206
Mobil: 0163 2859800

38176 Wendeburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	790,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	5
Zimmer	12,00	Garagen	1
Wohnfläche	300,00 m²	Carports	4
Nutzfläche	46,00 m²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem exklusiven Wohnobjekt handelt es sich um ein großzügiges Haus im Landhausstil, das auf drei Etagen ein Wohnen mit vielen Möglichkeiten bietet. Das Raumangebot umfasst 12 Zimmer, 5 Bäder und 3 Küchen mit einer Gesamtgröße von ca. 300 m² Wohnfläche. Das Souterrain hat eine normale Raumhöhe und eine Fußbodenheizung, so dass auch hier ein komfortables Wohngefühl besteht. Zusätzlich befinden sich Nutzräume von 46qm auf dem 790qm großen Grundstück. Der unverbaubare Blick in das direkt anschließende Landschaftsschutzgebiet vermittelt Ruhe und Erholung.

Ausstattung

Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, im EG und OG gibt es jeweils einen schönen Kamin. Im Souterrain ist ein weiterer Kaminanschluss vorhanden. Hier befindet sich unter anderem eine Sauna mit Wellnessbereich. Der 2020 neu installierte Edelstahl-Warmwasserspeicher wird zur Zeit über eine Erdgas-Therme versorgt. Die geringe Vorlauftemperatur der Fußbodenheizung bietet die besten Voraussetzungen, auch andere Energiequellen (z.B. Wärmepumpen oder Solar) zukünftig effizient zu nutzen. Insgesamt sind 5 Bäder eingerichtet, wobei eines der im EG befindlichen vom Eltern-Schlafzimmer aus zugänglich ist. Die Kunststofffenster haben Isolierverglasung und sind im gesamten Haus mit Außenrolläden ausgestattet. Dabei sind alle Außenrolläden im EG elektrisch bedienbar und auf Wunsch zeitgesteuert. Das Haus verfügt über 2 Satellitenanlagen und 3 mal 1 GigaBit-Glasfaser-Internetanschluss.

Das Grundstück ist ca. 790 m² groß und teilt sich auf in einen uneinsehbaren schönen Garten und einen Hof mit 2 Doppel-Carports, einer großzügigen Doppel-Garage sowie Platz für weitere Stellplätze.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wohnraum EG:

Das Herzstück der Erdgeschosswohnung ist der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich, der über große Fenster von zwei Seiten eine Aussicht in den Garten und die Natur ermöglicht. Von hier aus gelangt man in die Küche, von der aus man ebenfalls einen herrlichen Blick in den Garten hat. Über eine Doppelflügeltür geht es auf die große Süd-Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist. Dieser uneinsehbare Bereich mit dem sich anschließenden Garten bietet viele idyllische Plätze zum Verweilen. Auf den 110qm des EGs befinden sich weiterhin zwei Kinderzimmer, ein Gäste-WC mit Dusche und ein Eltern-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie Bad ensuite mit Dusche und Badewanne. Dieser Wohnbereich wird über den zentralen Flur / Treppenhaus erreicht.

Wohnraum OG:

Die obere Wohnung ist lichtdurchflutet, hat eine offene Küche mit Abstellraum und einen schönen Wohnbereich mit Kamin. Das Tageslichtbad hat eine Badewanne und Dusche. Die beiden weiteren Zimmer sind nach Osten ausgerichtet und mit Teppichboden ausgestattet, alle anderen Bereiche sind gefliest. Die Wohnfläche beträgt ca. 80qm.

Da die Wohnung über das Treppenhaus erreicht wird, kann sie bei Bedarf auch als Einliegerwohnung genutzt werden.

Wohnraum Souterrain:

Die Räume der Souterrainwohnung teilen sich auf in drei vom Flur zugänglichen Bereiche. Nach Osten hin gibt es zwei Zimmer mit Küchenanschluss und ein Badezimmer mit Dusche. Nach Süden besteht ein Bereich mit zwei Zimmern und einer Küche, nach Westen lädt eine Sauna-Wellness-Oase mit Duschbad zum Entspannen ein. Durch die normale Deckenhöhe und die großen Fenster wirkt der gesamte Bereich des Souterrains sehr einladend und

angenehm. Hier können unterschiedlichste Ideen umgesetzt werden, um Wohnträume wahr werden zu lassen.

Es handelt sich um einen Privatverkauf, eine Käuferprovision fällt nicht an!

Weitere Informationen und Besichtigungstermine unter:

Tel: 05303-930206 oder 0177-8668248

Lage

Das Objekt bietet ein ruhiges Wohnen direkt am Landschaftschutzgebiet. Mit einem herrlichen Blick ins Grüne kann man das Vogelgezwitscher der Waldvögel genießen. Bushaltestelle, ein Bäcker und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. 2km entfernt sind in Groß Schwülper alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, eine Schule, Post, Banken, Fitnessstudio und Gastronomie.

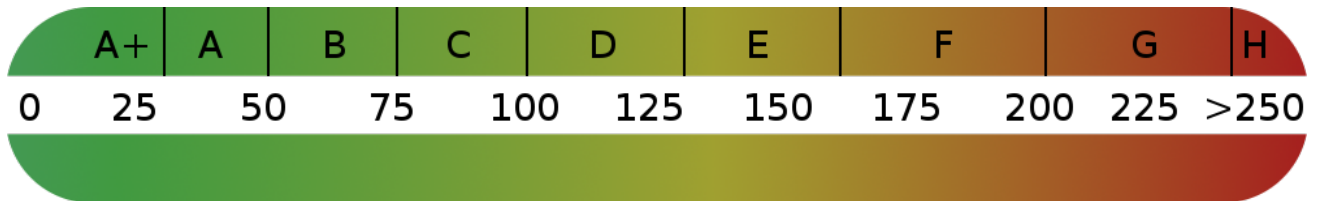
Die Lage des Hauses vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit idealer Anbindung an die Städte Wolfsburg, Braunschweig, Gifhorn und Peine sowie die 8 km entfernte A2.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	51,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



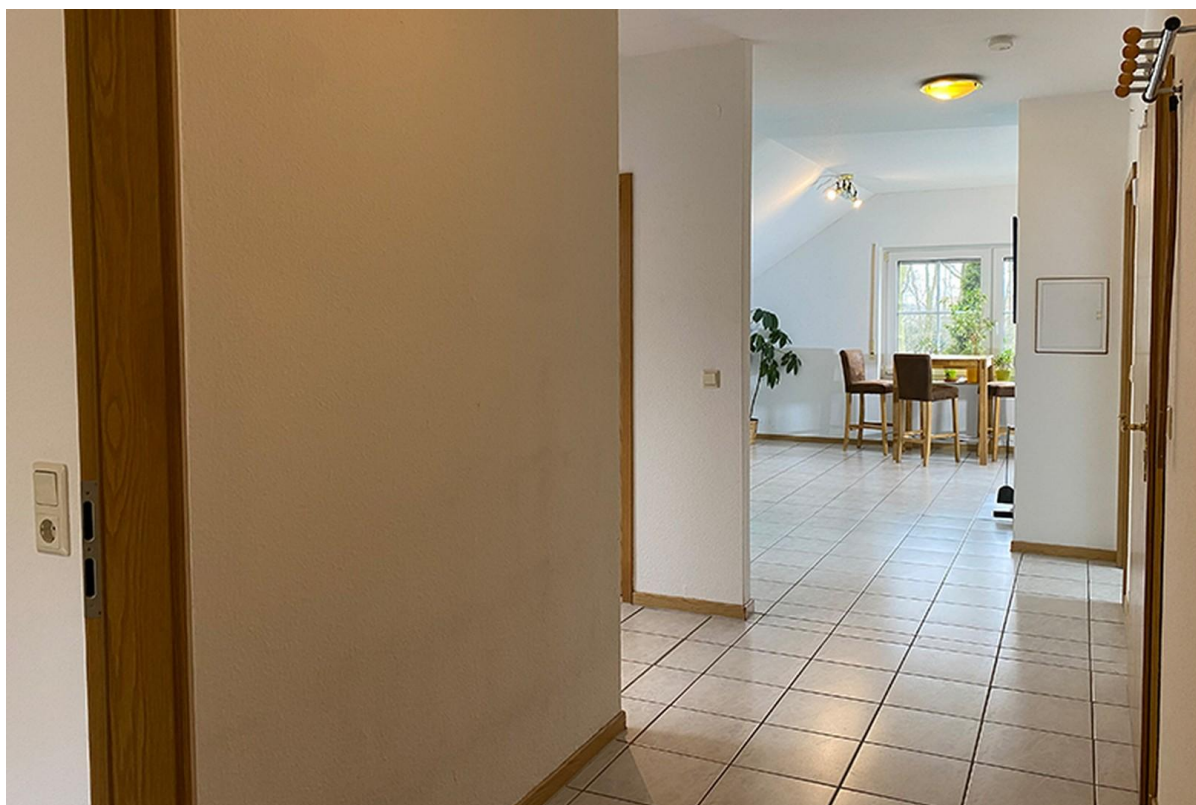
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



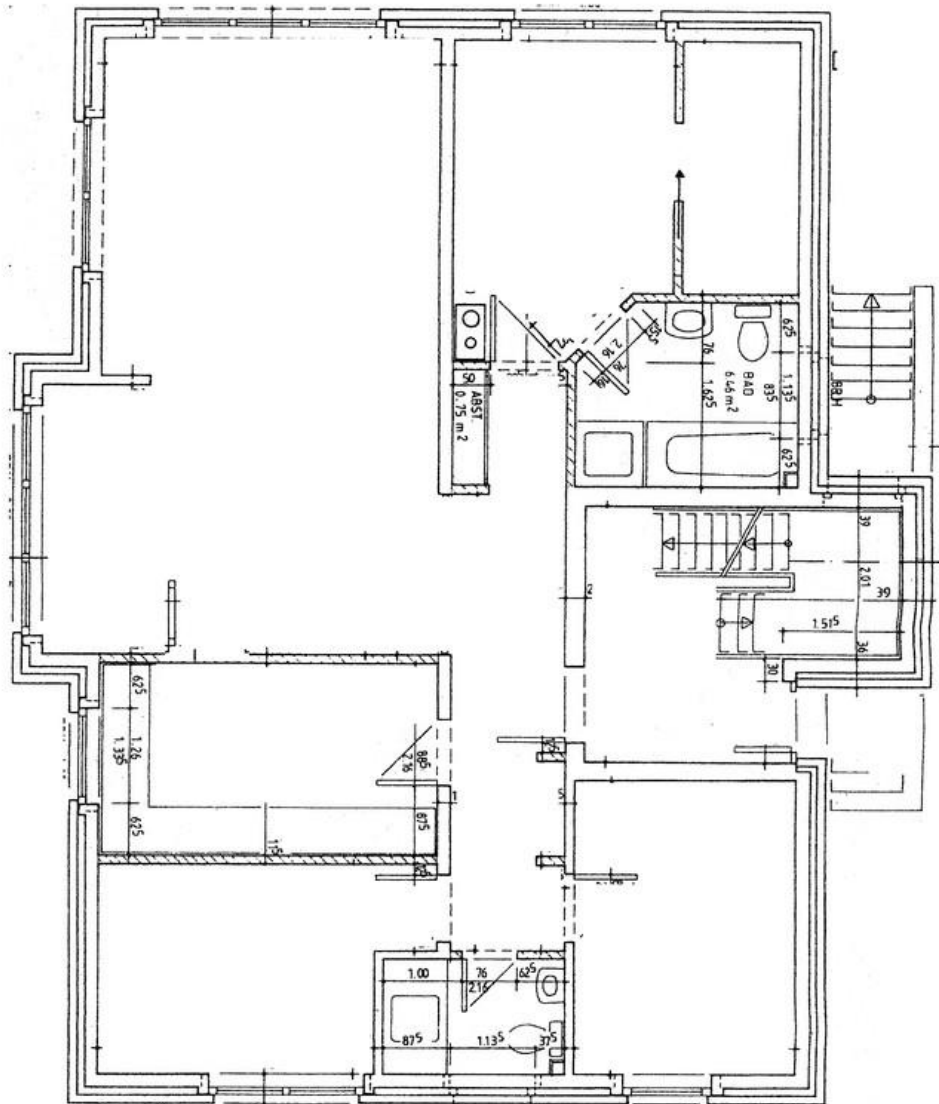
Exposé - Galerie



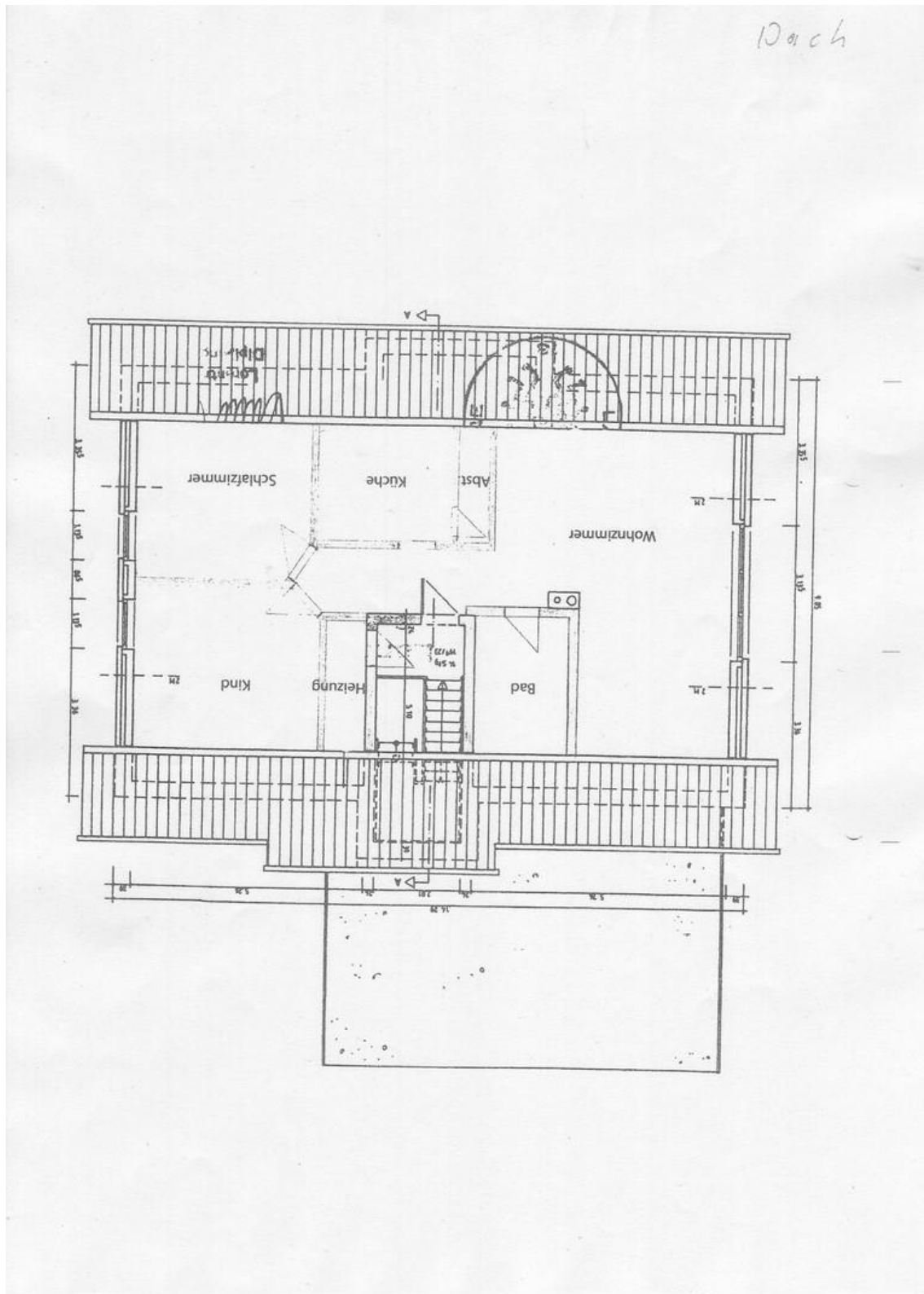
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

