



FREISTEHENDES HAUS AM FELDRAND

Privatsphäre. Weitblick. Zuhause.

Baujahr 2020 · Energieeffizienzklasse A

KAUFPREIS

1.450.000 €

Direkt vom Eigentümer · Keine Käuferprovision

PROVISIONSFREI

VERFÜGBARKEIT

Nach Absprache

ca. 312 m²

Wohnfläche

971 m²

Grundstück

bis zu 7

Zimmer

Ein Zuhause mit Möglichkeiten.

971 m² Grundstück am Feldrand, großzügige Wohnräume und ein eigener Wellnessbereich: Dieses Haus verbindet Ruhe mit Raum für Familie, Gäste und Arbeiten.

KAUFPREIS

PROVISIONSFREI

VERFÜGBARKEIT

1.450.000 €

Nach Absprache

Direkt vom Eigentümer · Keine Käuferprovision

ca. 312 m²

Wohnfläche

971 m²

Grundstück

ca. 45 m²

Nebenfläche

bis zu 7

Zimmer

2020

Baujahr

Klasse A

Energieeffizienz

Nebenfläche: Doppelgarage und Heizungsraum. Die Wohnfläche berücksichtigt den ausgebauten, beheizten Wellnessraum, den Raum unter der Treppe sowie den anteiligen Terrassenansatz. Wohn- und Nebenflächen sind ca.-Werte.

Besondere Qualitäten

- 53 m² Wohn- und Essbereich mit Südausrichtung
- Ca. 40 m² überdachte Terrasse
- Schüller-Küche mit Miele-Geräten
- Sauna und Außen-Kältebecken
- Photovoltaik, Speicher und Solarthermie
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Automatische Gartenbewässerung
- Vorbereitung für eine Wallbox

IM EXPOSÉ

Außenanlage & Architektur	03
Garten & Gestaltungsideen	05
Erdgeschoss & Draufsicht	08
Wohnen, Küche & Bad	09
Obergeschoss & Draufsicht	15
Schlafen & Balkon	17
OG-Wohnung: Idee / Konzept	19
Wellness & Whirlpool	20
Energie & Haustechnik	23
Anfrage & Besichtigung	25

Ein Haus mit eigenem Charakter.

Hochwertiger Klinker, matt glasierte Ton-Flachziegel und klare Fassadenflächen prägen die Außenansicht. Die Doppelgarage fügt sich in das Gebäudeensemble ein.



Vorderansicht mit Doppelgarage

BAUJAHR 2020

Substanz und Raumgefühl.

Massive Bauweise

Kalksandstein-Massivbau mit Steinwolle, Klinkerfassade und Schüco-Fenstern verbinden solide Konstruktion mit einer klaren Gestaltung.

Platz für mehr

Die Doppelgarage bietet ca. 4 m Innenhöhe. Zusammen mit dem Heizungsraum umfasst sie ca. 45 m² Nebenfläche. Eine Wallbox ist vorbereitet.

Die Draufsichten auf den Seiten 08 und 15 zeigen beide Wohnebenen.

Freiraum am Feldrand.

971 m² Grundstück am Feldrand: Die Perspektive von oben zeigt den Garten rund um das Haus und die angrenzenden Freiflächen.



Gartenansicht aus der Vogelperspektive

CALBERLAH

Gut verbunden im Grünen.

Calberlah verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zu Wolfsburg und Gifhorn. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten sowie eine Grund- und eine Realschule schaffen eine familienfreundliche Infrastruktur vor Ort. Der Bahnhof Calberlah bietet mit der Regionalexpresslinie RE30 Anschluss in Richtung Wolfsburg, Gifhorn und Hannover.

Draußen zu Hause.

Der Garten und die ca. 40 m² große überdachte Terrasse ergänzen das Wohnraumangebot um geschützte Plätze im Freien.



Rückansicht mit Garten und bestehendem Pool



Überdachte Terrasse mit Essplatz und Lounge

Mehr Zeit für den Garten.

Sitzen, spielen, schwimmen und den Blick ins Grüne genießen: Die Außenbereiche verbinden gemeinsame Aktivitäten mit ruhigen Rückzugsplätzen.



Gartenseite mit bestehendem Pool, Terrasse und Balkon

AUTOMATISCHE BEWÄSSERUNG

Komfort bis ins Grüne.

Die automatische Bewässerungsanlage versorgt Garten, Beete und Hecke. Sie ergänzt die Gartenausstattung und erleichtert die Pflege der Außenbereiche.

Überdachte Terrasse · bestehender Pool · Blick auf Felder und Wiesen

Eine Idee für morgen.

Die Vorher-/Nachher-Ansicht zeigt den bestehenden Pool und eine Gestaltungsidee für einen ebenerdigen Infinity-Pool nach eigenen Wünschen.



VORHER · BESTEHENDER POOL



NACHHER · EBENERDIGER INFINITYPOL

Gestaltungsidee · KI-Visualisierung

Gestaltungsidee · KI-Visualisierung

Die Nachher-Ansicht dient ausschließlich als Inspiration für eine individuelle Planung.

Das Erdgeschoss im Überblick.



Visualisierung nach Plan · Möblierung und Oberflächen beispielhaft · nicht maßstäblich

Der Mittelpunkt des Hauses.

Ca. 53 m² für gemeinsame Zeit. Der nach Süden ausgerichtete Wohn- und Essbereich öffnet sich zur überdachten Terrasse. Der Kamin schafft Atmosphäre an gemütlichen Abenden.



Wohnbereich mit Kamin und großzügiger Fensterfront



Wohnen und Essen mit direktem Bezug zum Garten

SÜDAUSRICHTUNG / TERRASSENZUGANG / KAMIN

Raum für den Alltag.

Die 24,5 m² große Küche mit Schüller-Ausstattung und Miele-Geräten bietet Platz zum Kochen und für gemeinsame Mahlzeiten.



Küche mit Essplatz



HWR neben der Küche

HAUSWIRTSCHAFTSRAUM

Kurze Wege. Viel Stauraum.

Direkt neben der Küche ergänzt der Hauswirtschaftsraum den Alltag um praktischen Stauraum. Die hohen Schränke bieten Platz für Vorräte und Haushaltsutensilien.

Küche und Hauswirtschaft liegen nah beieinander.

Einladend verbunden.

Der Eingangs- und Treppenbereich verbindet die beiden Ebenen. Holzoberflächen und das offene Geländer geben dem Haus seinen einladenden Charakter.



Eingangsbereich im Erdgeschoss



Treppenaufgang zum Obergeschoss

Im Obergeschoss sind Küchenanschlüsse vorhanden. Eine Konzeptidee für eine eigenständige Wohnung zeigt Seite 19.

Rückzug mit Wohnkomfort.

Im Erdgeschoss ergänzen Schlafzimmer, Ankleide und Bad den offenen Wohnbereich. Die kurzen Wege verbinden gemeinsames Wohnen mit einem eigenen privaten Bereich.



Schlafzimmer im Erdgeschoss



Ankleide · offene PAX-Schränke
Beispielbild · KI-Visualisierung

PRIVATE RÄUME

Schlafen.
Ankleiden.
Entspannen.

Fußbodenheizung, bodentiefe
Maßfenster, Raffstores und
Aluminiumrollläden unterstützen den
Wohnkomfort.

Die vollständige Raumaufteilung zeigt die
Draufsicht auf Seite 08.



Badezimmer im Erdgeschoss

Klar gestaltet. Gut ausgestattet.

Tageslicht, große Fliesenformate und helle Oberflächen prägen die Badgestaltung. Das separate Gäste-WC ergänzt den Komfort im Erdgeschoss.



Badezimmer im Erdgeschoss mit Tageslicht



Gäste-WC im Erdgeschoss

SEPARATES GÄSTE-WC

Raum für die täglichen Rituale.

Das separate Gäste-WC mit Tageslicht ergänzt das Badezimmer im Erdgeschoss. Helle Fliesen und Holzoberflächen schaffen ein stimmiges Gesamtbild.

Ein Haus. Mehrere Möglichkeiten.

Mit ca. 312 m² Wohnfläche und bis zu sieben Zimmern bietet das Haus Spielraum für unterschiedliche Lebensmodelle.



Wohn- und Essbereich mit großzügigem Esstisch

01

Für Familien

Gemeinsame Wohnbereiche und private Zimmer verbinden
Zusammensein und Rückzug.

02

Mehrere Generationen

Eine eigenständige Wohnung im OG ist als Konzeptidee auf Seite 19 dargestellt. Küchenanschlüsse sind vorhanden.

03

Wohnen & Arbeiten

Die flexibel nutzbaren Zimmer bieten Raum für ein Homeoffice oder andere individuelle Nutzungen.

Das Obergeschoss im Überblick.



Visualisierung nach Plan · Möblierung und Oberflächen beispielhaft · nicht maßstäblich

VIER FLEXIBLE ZIMMER

Raum für Familie und eigene Ideen.

Kinder- und Jugendzimmer, Arbeiten
oder Gäste: Die Räume lassen sich dem
Alltag anpassen.

Schlafzimmer mit Balkon

Das Schlafzimmer im Obergeschoss verfügt
über einen direkten Balkonzugang. Weitere
flexible Zimmer und ein Tageslichtbad
ergänzen diese Wohnebene.

Platz für eigene Welten.

Vier flexibel nutzbare Zimmer bieten Raum für Familie, Gäste und Arbeiten.

01

ARBEITEN
& WOHNEN



Flexibel nutzbares Zimmer

02

KINDER-
ZIMMER



Kinderzimmer mit Blick ins Grüne

03

JUGEND-
ZIMMER



Raum für persönliche Ideen

Das Schlafzimmer im OG mit Balkonzugang folgt auf Seite 17.

Ein Zimmer mit eigenem Freiraum.

Das Schlafzimmer im Obergeschoss verfügt über einen direkten Balkonzugang. Große Fensterflächen bringen Licht in den Raum und öffnen den Blick ins Grüne.



Schlafzimmer im OG mit Balkonzugang



Flur im Obergeschoss

KOMFORT IM OBERGESCHOSS

Angenehmes Raumklima.

Eine zentrale Mitsubishi-Klimaanlage zum Heizen und Kühlen ergänzt den Komfort im Obergeschoss. Die Deckenkassette ist im Flur angeordnet.

Vier Zimmer · Bad · Balkon · vorhandene Küchenanschlüsse

Ein heller Start in den Tag.

Das Tageslichtbad im Obergeschoss ergänzt die privaten Zimmer. Waschplatz, Dusche und Badewanne bieten Raum für den täglichen Komfort.



Waschplatz und Tageslicht



Badewanne



Bodengleiche Dusche im OG

Zeit für sich.

Waschplatz, Badewanne und bodengleiche Dusche ergänzen sich zu einem hellen, komfortablen Bad im Obergeschoss.

IDEE / KONZEPT

Mögliche Umgestaltung des Obergeschosses zur eigenen Wohnung



Unverbindliche Konzeptidee · Möblierung beispielhaft · nicht maßstäblich

Eine eigene Wohnung im OG.

Der Entwurf zeigt zwei Schlafzimmer, einen Wohnraum mit Balkonzugang, Küche mit Essplatz sowie Bad und Abstellraum.

KONZEPTDARSTELLUNG

Kein aktueller Bestandszustand.

Die Visualisierung zeigt einen möglichen Umbau. Die Umsetzung ist fachlich und bei Bedarf behördlich zu prüfen.

Ein eigener Rückzugsort.

Der ausgebaut, beheizte Wellnessbereich im Erdgeschoss bietet Platz für die persönliche Auszeit. Innensauna, Dusche und Ruhebereich ergänzen sich zu einem Ort der Erholung.



Wellnessraum im Erdgeschoss mit Innensauna und Dusche



Ruhebereich mit Sofa und Holzkommode

Sauna · Dusche · Ruhebereich · separates Wellness-WC

Wärme. Abkühlung. Ruhe.

Innensauna und Außen-Kältebecken ergänzen das persönliche Entspannungsprogramm. Ein separates WC im Wellnessbereich des Erdgeschosses sorgt für kurze Wege.



Innensauna



Außen-Kältebecken mit Sichtschutz



Separates Wellness-WC im EG

Entspannung im eigenen Haus.

Wärme genießen, abkühlen und im angrenzenden Ruhebereich entspannen - alles direkt zu Hause.

Ideen für die persönliche Auszeit.

Eine Vorbereitung für einen Jacuzzi ist vorhanden. Die Vorher-/Nachher-Ansicht zeigt eine Idee, wie der Außenbereich mit einem Whirlpool gestaltet werden könnte.



VORHER · FREIE FLÄCHE



NACHHER · MIT WHIRLPOOL

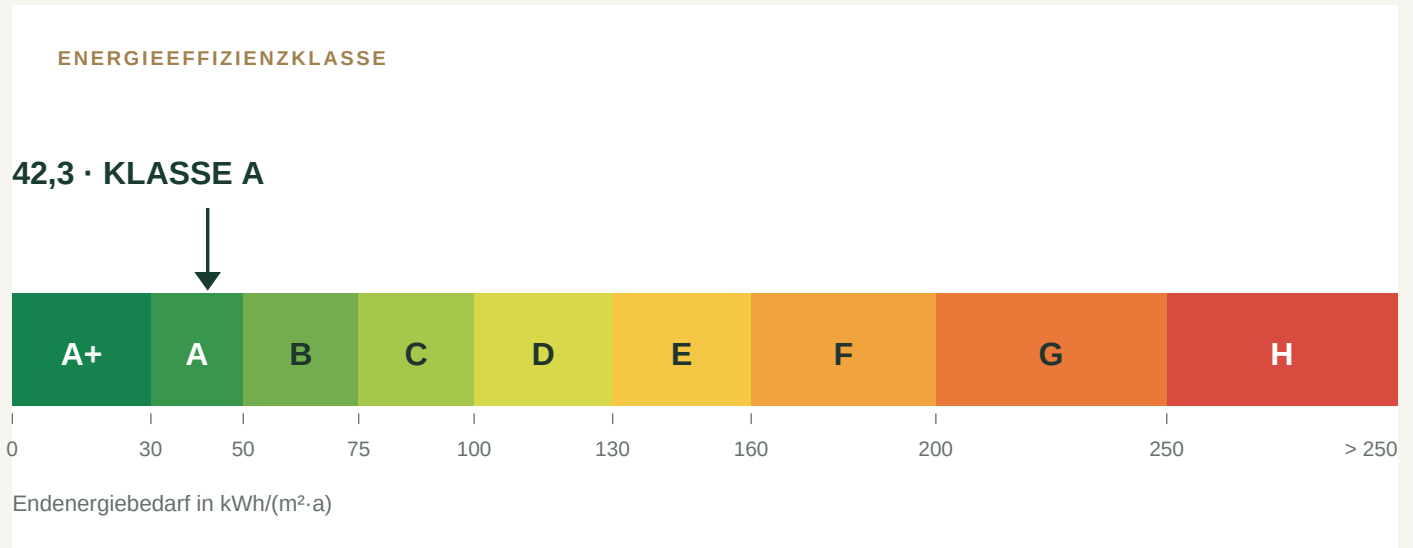
Gestaltungsidee · KI-Visualisierung

Optionale Gestaltungsidee · KI-Visualisierung

Die Nachher-Ansicht zeigt eine mögliche Ergänzung nach eigenen Wünschen.

Energieeffizient wohnen.

Das Haus erreicht laut vorliegendem Bedarfsausweis die Energieeffizienzklasse A. Moderne Gebäudehülle, Solarthermie und Photovoltaik mit Speicher ergänzen das Energiekonzept.



Ausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	42,3 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf	48,1 kWh/(m²·a)
Energieträger	Erdgas H, Strom-Mix und Solar
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger	2020* / 2019
Gültig bis	05.06.2029

* Gebäude-Baujahr 2020 nach Eigentümerangabe. Im Energieausweis ist für das Gebäude 2019 angegeben.
Die energetische Gebäudenutzfläche des Ausweises beträgt 391 m². Sie ist die rechnerische Bezugsgröße für die Energiewerte; die Wohnfläche beträgt ca. 312 m².

Eigene Darstellung der Effizienzkala · Werte aus dem Energieausweis.

Komfort mit technischer Substanz.

Durchdachte Technik für Wärme, Strom und einen angenehmen Alltag.

ENERGIE & WOHNKOMFORT

Photovoltaik / Stromspeicher	12,5 kW / 9,8 kWh
Heizung	Gasheizung mit 800-l-Speicher
Solarthermie	Röhrenkollektoren für Warmwasser und Unterstützung der Fußbodenheizung
Wärmeverteilung	Fußbodenheizung
Klimaanlage OG	Mitsubishi, Heizen und Kühlen; Deckenkassette im Flur
Elektromobilität	Vorbereitung für eine Wallbox
Garten	Automatische Bewässerung für Garten, Beete und Hecke

Materialien & Ausstattung

Kalksandstein-Massivbau mit Steinwolle
Klinker und Ton-Flachziegel
Schüco-Fenster
Raffstores und Aluminiumrollläden

Nebenflächen

Doppelgarage: 39,14 m²
Heizungsraum: 5,48 m²
Zusammen: 44,62 m² / ca. 45 m²
Garage mit ca. 4 m Innenhöhe

Ihr nächstes Kapitel beginnt hier.

971 m² Grundstück, großzügiges Wohnen und ein Garten am Feldrand: Lernen Sie Ihr neues Zuhause in Calberlah kennen.

KAUFPREIS	PROVISIONSFREI	VERFÜGBARKEIT
1.450.000 €		Nach Absprache
Direkt vom Eigentümer · Keine Käuferprovision		

PERSÖNLICHE BESICHTIGUNG

Für die Vereinbarung einer persönlichen Besichtigung bitten wir um eine schriftliche Bankbestätigung über den Finanzierungsrahmen.

Der Weg zur Besichtigung.

01 Anfrage stellen

Teilen Sie Ihr Interesse am Haus in Calberlah mit.

02 Finanzierungsrahmen bestätigen

Legen Sie die schriftliche Bankbestätigung vor.

03 Besichtigung abstimmen

Vereinbaren Sie anschließend einen persönlichen Termin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Die als Gestaltungsidee oder Konzept bezeichneten Darstellungen zeigen mögliche zukünftige Veränderungen.