

# Exposé

## Villa in Wolfsburg

### Haus in Traumlage am Waldrand



Objekt-Nr. OM-270654

**Villa**

Verkauf: **640.000 €**

38446 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.553,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	315,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Anwesen umfasst ein großes vollunterkellertes Einfamilienhaus verbunden mit separater Schwimmhalle (57m<sup>2</sup>) durch einen 66m<sup>2</sup> beheizten Wintergarten (Zentralheizung und Kaminofen). Der Wintergarten ist in 1991 errichtet. Die drei Bauteile: Haupthaus/Wintergarten/Schwimmhalle umrahmen eine großzügige Terrassenanlage (107m<sup>2</sup>) in mehreren Ebenen. Hier kann man ein absolut geschütztes und privates Außenleben genießen. Der weitläufige Ausblick in den 2553 m<sup>2</sup> großen Garten mit alten hohen Bäumen endet in einen naturbelassenen Wald, ohne jeglichen Publikumsverkehr. Ein zugewachsener Zaun bildet die Abgrenzung zum Wald.

Im Haupthaus befindet sich im EG: Küche (erneuert 1993), Wohn/Esszimmer (52m<sup>2</sup>), ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer, zwei WC/Bäder - davon eins mit Wanne und eins mit Dusche (renoviert 2009). Im OG sind zwei Zimmer und ein WC/Bad mit Wanne. Der Keller hat einen geräumigen Aufenthaltsraum mit Fenster, Bad mit WC/Dusche, Waschraum und Vorratsraum.

Das Haus ist ein energiefreundlicher Holzständer Bau mit Zimmermanns-Dachstuhl. Das Walmdach auf dem Haupthaus ist mit glasierten Ziegeln gedeckt. Fenster, Türen, Dachüberstand und der Wintergarten sind alle aus Mahagoni. Das Holz im Wintergarten ist weiß gestrichen. Der Wohn/Essbereich hat Parkettboden, Wintergarten und Schwimmhalle sind mit Marmorböden belegt, und der Flur mit Naturstein.

Der Zustand des Hauses ist gepflegt, - Fassade, Dachüberstand, Fenster und Wintergarten sind 2021 gestrichen.

Mit diesem umfangreichen Anwesen und dem großzügigen Grundstück, das mit der unberührten Natur in dem Wald zusammenfließt, erwerben Sie ein einmaliges "Fleckchen" Erde. Eine wahre Oase die zur Erholung einlädt und viel Raum für Gestaltung bietet.

## Ausstattung

Es wurden hochwertige Materialien verwendet, wie Glasierte Dachziegeln, Kupferne Dachrinnen und Marmor/Parkett für die Böden. Für Holzarbeiten an Fenster/Türen/Dachüberstand und Wintergarten wurden massives Mahagoni verarbeitet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Bitte nur seriöse Anfragen

## Lage

Das Haus befindet sich auf einem sehr großen Grundstück in einer außergewöhnlich traumhaften Lage direkt am Waldrand im Ortsteil Neuhaus. Gleichzeitig liegt es verkehrsgünstig bei Wolfsburg, - auch Braunschweig ist schnell mit dem Auto erreicht. Eine Bushaltestelle (60m entfernt) bietet Anschluss an den ÖPNV und an ein gutes Netzwerk an Schulbussen.

Im Ort befindet sich fußläufig erreichbar eine Grundschule und ein Kindergarten. Der Sportverein hat einiges zu bieten, sowohl für Kinder als auch für Erwachsene. Im Ort befindet sich eine alte Ritterburg, in der es verschiedene kulturelle Angebote gibt, dort ist auch der Kindergarten untergebracht. Gegenüber liegt ein Hotel mit Restaurant, Spa und Fitnessbereich.

Zum Wolfsburger Zentrum sind es 5,5 km und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind in 1,5 Km erreichbar. Die Fahrradwege der Umgebung sind gut ausgebaut und bieten Anschluss an die Stadt und die Natur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	191,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



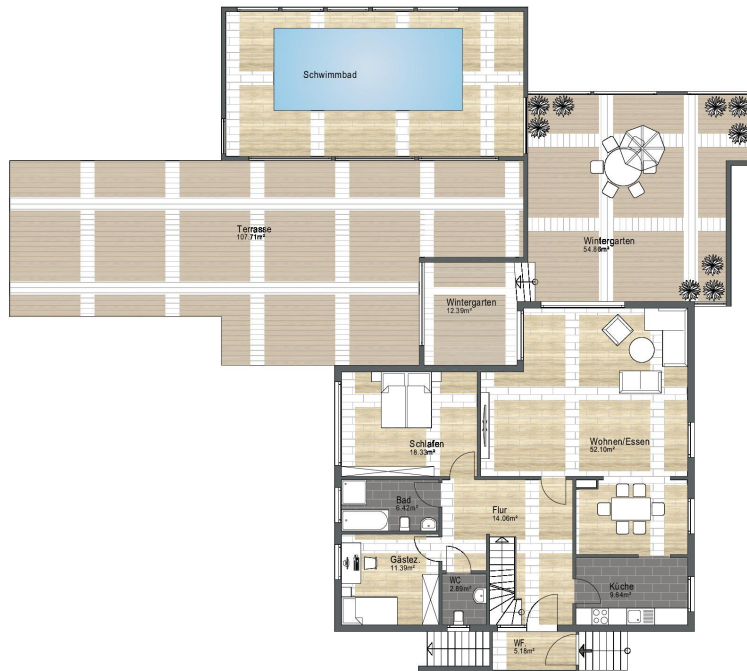
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

