

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wolfsburg

### Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Wolfsburg/Heiligendorf



Objekt-Nr. OM-275667

### Einfamilienhaus

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:  
Nicole

38444 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.140,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

HAUS:

Glasfaser in Vorbereitung, SAT-TV

EG/OG:

großzügige Zimmer, Rollläden (bodentiefe Fenster elektrisch), Fußbodenheizung, Fußböden mit Korkparkett (gehobene Ausstattung) oder Laminat

EG:

offener Ess- und Wohnbereich, helle und großzügige Fensterfront im Wohn- und Esszimmer, Kaminofen zwischen Wohn- und Essbereich,

Badezimmer mit Dusche, Renovierte Einbauküche mit Spanndecke

OG:

Badezimmer mit Badewanne und Dusche, 3 Schlafzimmer

KG:

Wohnkeller mit Kaminofen und Küche, Badezimmer mit Dusche und Sauna, Kelleraußentreppe

SPITZBODEN:

Ausgebaut

GARTEN:

3 Terrassen (eine davon überdacht), Hochbeete, ca. 300m<sup>2</sup> Rasenfläche, Obstbäume (Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschke, Esskastanie), Beerensträucher, 4er Carport plus separater Einstellplatz, Gardena Bewässerungssystem, 3.600 l Zisterne, zwei Gartenhütten

## Ausstattung

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

UMGEBUNG/INFRASTRUKTUR:

Ärzte, Apotheke, Kita, Grundschule, Netto Markendiscount (weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, Kaufland, Baumärkte in der Nähe), Bäcker, Gärtnerei mit einem schönen Café, Reiterhof, Friseur, ÖPNV und Fahrradwege

LAGE:

Das Haus liegt in 2. Reihe und nicht direkt an der Hauptstraße, in die Stadtmitte ca. 11km, zur A2 ca. 9km, zur A39 ca. 4km, zum Barnstorfer Forst ca. 3km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,56 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Frontansicht mit 4er Carport

# Exposé - Galerie



Garten



Spitzboden ausgebaut

# Exposé - Galerie



Küche Keller



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Sauna KG



Kaminofen



2. Terrasse

# Exposé - Galerie



Bad OG



Küche EG

# Exposé - Galerie



WC mit Dusche EG



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Kind2



Kind1

# Exposé - Galerie



Gästezimmer /Büro EG



Küche EG



Küche KG

# Exposé - Galerie



Poolecke