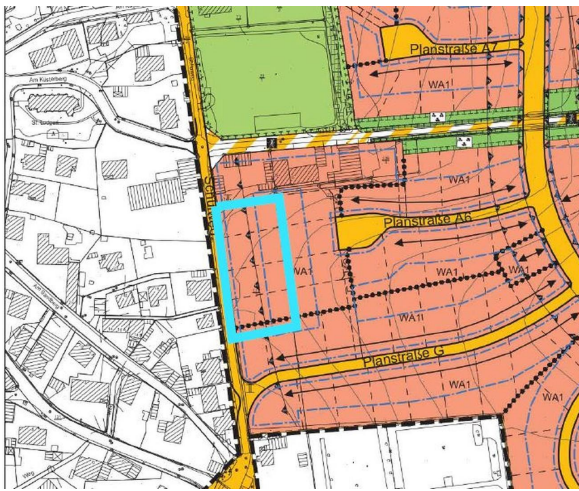


Exposé

Wohnen in Ehmén

Traumhaftes Grundstück im Ehmer Dorfkern zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-292676

Wohnen

Verkauf: **234.000 €**

Ansprechpartner:
Simon Feld

Am Schulweg
38442 Ehmén
Niedersachsen
Deutschland

Grundstücksfläche

650,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzigartiges Baugrundstück direkt am Ehmer Dorfkern

Verkauft wird ein wundervolles Grundstück direkt am alten Dorfkern von Ehmén. Es handelt sich um baureifes Land das im Rahmen der Bebauungsplanerstellung für den Kerksiek in den Bebauungsplan integriert wurde.

Dadurch erlangt man Planungssicherheit bei seinem zukünftigen Bauvorhaben ohne sich im Neubaugebiet zu befinden.

Die angrenzenden Gebäude bestehen größtenteils aus erhaltenswerter Bausubstanz und die erhöhte Lage des Grundstücks gewährleistet sehr schöne Blickrichtungen.

Auf der gegenüberliegenden Seite wird ein Mehrfamilienhaus in einer alten Scheunenanlage errichtet. Das Mehrfamilienhaus wird als fast autarkes Niedrigenergiehaus mit einem sehr behutsamen Umgang mit der alten Bausubstanz errichtet, so dass ein Ensemble mit der angrenzenden historischen Bebauung entstehen wird. Die Fertigstellung ist Ende 2025 geplant.

Das angebotene Grundstück ist in 5 Grundstücke geteilt mit jeweils ca. 650m². In der Abbildung ist die zu verkaufende Gesamtläche gekennzeichnet. Die Erschließung befindet sich direkt vor dem Grundstück in der Straße.

Gemäß Bebauungsplan können Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten realisiert werden. Die GRZ beträgt 0,25, siehe Bebauungsplan. Es sind bereits 2 Grundstücke reserviert also schnell sein lohnt sich.

Sonstiges

VERKEHRSANBINDUNG DES STANDORTS

Die nächstgelegenen Städte sind Braunschweig in südwestlicher Richtung ca. 44 km, Magdeburg in südöstlicher Richtung ca. 82 km und Hannover westliche Richtung ca. 87 km.

Bundesstraßen: Zum einen ist die B 188, die im Norden der Stadt Wolfsburg verläuft mit dem Auto in ca. 2 km zu erreichen. Die B 248 ist mit dem Auto in ca. 12 Kilometer und 18 Minuten zu erreichen. Die B 248 verläuft im Nordwesten der Stadt Wolfsburg. Die B 244 verläuft im Osten der Stadt und ist ca. 6 Kilometer vom Bewertungsgrundstück entfernt. Die B 4, die westlich der Stadt Wolfsburg verläuft, ist ca. 26 Kilometer vom Bewertungsgrundstück entfernt. Autobahnzufahrten: Die Autobahn A 39 Ausfahrt Weyhausen ist ca. 9 Kilometer entfernt. Die A 39 verläuft in Nord-Süd-Richtung im Westen Wolfsburgs. Die Autobahn A 2 Ausfahrt Kreuz Wolfsburg / Königslutter ist ca. 21 Kilometer entfernt. Die A 2 verläuft in Ost-West-Richtung im Süden der Stadt Wolfsburg.

nächstgelegene Flughäfen: Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in westlicher Richtung der Stadt Wolfsburg und ist ca. 98 Kilometer vom Bewertungsgrundstück entfernt. Der Flughafen Hannover-Langenhagen (im Außenauftritt Hannover Airport) ist der größte Flughafen und das wichtigste internationale Drehkreuz des Landes Niedersachsen.

Lage

Das Grundstück liegt im alten Dorfkern in Ehmén und somit sehr zentral im Stadtrand von Wolfsburg. Vorhandene Infrastruktur:

- öffentlicher Nahverkehr
- Anbindung an den Fernverkehr
- Straße
- Bahn
- Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs
- Schule

- Kindergarten
- ärztliche Versorgung
- Öffentlicher Nahverkehr: Bus und Bahn sind am Ort vorhanden.

zu Geschäften: Eine REWE Filiale liegt in ca. 700 Meter Entfernung.

zum Bus: Die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 550 Meter Entfernung.

zum Bahnhof: Der Hauptbahnhof von Wolfsburg liegt in ca. 7 Kilometer Entfernung.

zu ärztlicher Versorgung: Das Klinikum von Wolfsburg liegt in ca. 10 Kilometer Entfernung.

zu Schulen: Die „Offene Ganztagschule Heidegarten“ liegt in ca. 1,5 Kilometer Entfernung.

innerörtliche Verkehrslage: Die innerörtliche Verkehrslage ist als sehr gut zu bewerten.

STANDORT

Wolfsburg ist eine kreisfreie Großstadt im Osten des Landes Niedersachsen. Die Stadt wurde 1938 als Sitz des Volkswagenwerks gegründet und ist mit rund 125.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Niedersachsens. Wolfsburg zählt zu den wenigen Stadtgründungen in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Deutschland. Bis Mai 1945 trug die Stadt den Namen Stadt des KdF-Wagens bei Fallersleben. Die Stadt war als Wohnort für die Mitarbeiter des Volkswagenwerkes konzipiert, in dem der KdF-Wagen – der spätere VW Käfer – produziert werden sollte. 1972 überschritt die Einwohnerzahl die Grenze von 100.000, wodurch Wolfsburg zur Großstadt wurde. Im Jahr 2010 war das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf das höchste aller deutschen Städte. Die Stadt Wolfsburg hat einen hohen Kultur- und Freizeitwert. Wolfsburg bildet mit den Städten Braunschweig und Salzgitter eines der neun Oberzentren in Niedersachsen und gehört zur Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.
 Einwohnerzahl: Durchschnittsalter: Jugendquotient: Altenquotient: Fläche:
 Bevölkerungsdichte: ca. 125.961

Demographie: Bevölkerungsentwicklung bis 2030 + 4,5 %.

Quelle: statistisches Landesamt

Infrastruktur:

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

Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan des Grundstücks

