

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Bokensdorf

**Gepflegtes Zweifamilienhaus mit 2 - 3 Wohneinheiten in idyllischer Lage und weitläufigem Garten**



Objekt-Nr. **OM-305533**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **889.000 €**

Ansprechpartner:  
Dirk Lübbecke  
Mobil: 0175 8559152

Mühlenweg 5  
38556 Bokensdorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	5.242,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	8,00	Garagen	3
Wohnfläche	405,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das einladende, idyllisch gelegene Zweifamilienhaus, welches 1992 und 2002 umfassend umgebaut wurde, bietet eine weitläufige Wohnfläche und einen großzügigen Garten, drei Garagen, zwei Carports, 4 Stellplätze und ein Schwimmbad mit Dampfsauna und Whirlpool. Dieses Anwesen bietet Platz für mindestens zwei Familien.

In der linken Haushälfte erwartet Sie ein wunderschönes Wohn-/Esszimmer mit gemütlichem Kamin und Blick in den großzügigen Garten. Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und hat eine Fußbodenheizung. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet einen Blick in den Garten.

Im Erdgeschoss befinden sich weiterhin ein Vorratsraum, ein Hauswirtschaftsraum mit Gastherme und ein Gäste-WC.

In das Obergeschoss gelangen Sie über eine Echtholztreppe. Dort befinden sich 5 Räume, welche als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Hobbyräume genutzt werden können. Das fußbodenbeheizte Badezimmer ist mit Dusche, Eckbadewanne und zwei Waschbecken ausgestattet.

Im ausgebauten Dachgeschoss darüber befinden sich zwei weitere Räume, welche ebenfalls als Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden können sowie ein Abstellraum.

Die rechte Haushälfte hat ein sehr schönes geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich sowie einer offenen Küche mit Tresen. Vom Essbereich haben Sie einen tollen Blick sowie einen direkten Zugang in das angrenzende Schwimmbad und den nach Süden gelegenen wunderschönen Garten. Der Raum ist lichtdurchflutet und einladend gestaltet.

Im Erdgeschoss gibt es weiterhin ein großes Schlafzimmer sowie ein großzügiges barrierefreies Badezimmer direkt gegenüber. Von dort gelangt man in die Schwimmhalle, welche über ein 8 x 4 m großes Becken mit Abdeckung, vielfältigen Sitzmöglichkeiten und einen Wellnessbereich mit Dampfsauna sowie Whirlpool verfügt.

Außerdem gibt es einen großzügigen Hauswirtschaftsraum mit einem kostensparenden Holzofen, welcher für die Heizung sowie Warmwasser und auch für das Schwimmbad genutzt werden kann sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss, welches auch als zusätzliche abgeschlossene Wohneinheit genutzt oder vermietet werden kann, befinden sich das helle Wohnzimmer mit Blick nach Süden in den Garten, eine Küche, ein barrierefreies Bad, ein Schlafzimmer sowie ein großer Raum, der vielfältig genutzt werden kann. Der Dachboden bietet reichlich Stauraum.

Im Keller befinden sich ein sehr geräumiger Vorratsraum und die Heizungsanlage mit den Öltanks und der Betriebsanlage für das Schwimmbad.

Beide Haushälften verfügen über große nach Süden gelegene Terrassen mit teilweiser Überdachung und einem gemauerten Außenkamin.

Für Familien bietet der großzügig angelegte Garten viel Platz für Kinderspielgeräte, Trampolin sowie einen Pool für heiße Tage.

Hobbygärtner, Blumenliebhaber und Selbstversorger können sich umfassend ausleben. Es besteht auch die Möglichkeit zur Errichtung eines Gewächshauses.

Der hintere Gartenbereich ist mit altem Baumbestand parkähnlich gestaltet.

Für Tierliebhaber bietet das Grundstück die Möglichkeit für die Haltung von Haustieren.

Für Fahrzeugenthusiasten besteht die Möglichkeit der Errichtung einer Halle zur Restaurierung oder dem Unterstellen von Fahrzeugen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, im Garten ein weiteres Einfamilienhaus zu bauen.

Das Haus befindet sich in einer netten und gepflegten Nachbarschaft die eine angenehme Wohnatmosphäre bietet.

## Ausstattung

Die Heizung, die Warmwasserzeugung und das Beheizen des Schwimmbades erfolgt kostengünstig durch einen Holzofen.

Ergänzt wird die kostengünstige Energieerzeugung durch zwei Solarthermieanlagen für beide Wohneinheiten, die ausbaubar sind.

Glasfaseranschlüsse sind vorhanden.

Die Beregnung des Gartens erfolgt über ein Brunnenwassersystem.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Bokensdorf ist ein malerischer Ort mit einer ländlichen Atmosphäre, der Ruhe und Gelassenheit ausstrahlt. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Feldern, grünen Wiesen und Teichen, welche zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten einladen.

Das Zentrum von Wolfsburg ist nur 13 Kilometer von Bokensdorf entfernt und kann sehr gut über Schnellstraßen, per Fahrrad über die gut ausgebauten Radwege oder mit dem öffentlichen Nahverkehr erreicht werden.

Das nur 5 km entfernte Weyhausen, welches über eine sehr gute Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Apotheke, Tankstelle, ein Einkaufszentrum mit vielen Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Aldi, Lidl, dm, Bäcker) verfügt, ist innerhalb von 7 Minuten erreichbar.

Die nächste Autobahnauffahrt ist lediglich 6 Kilometer entfernt.

Pendler können mit Bus und Bahn neben Wolfsburg auch Braunschweig, Gifhorn und Hannover gut erreichen.

Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Verbindung zwischen ländlicher Idylle und urbaner Anbindung, um ein angenehmes und komfortables Wohnen zu ermöglichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	137,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht von Osten

# Exposé - Galerie



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden

# Exposé - Galerie



Garagen und Nebengebäude



Solarthermieanlagen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Mühlenweg 5a



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche Mühlenweg 5a



Flur Erdgeschoss

# Exposé - Galerie

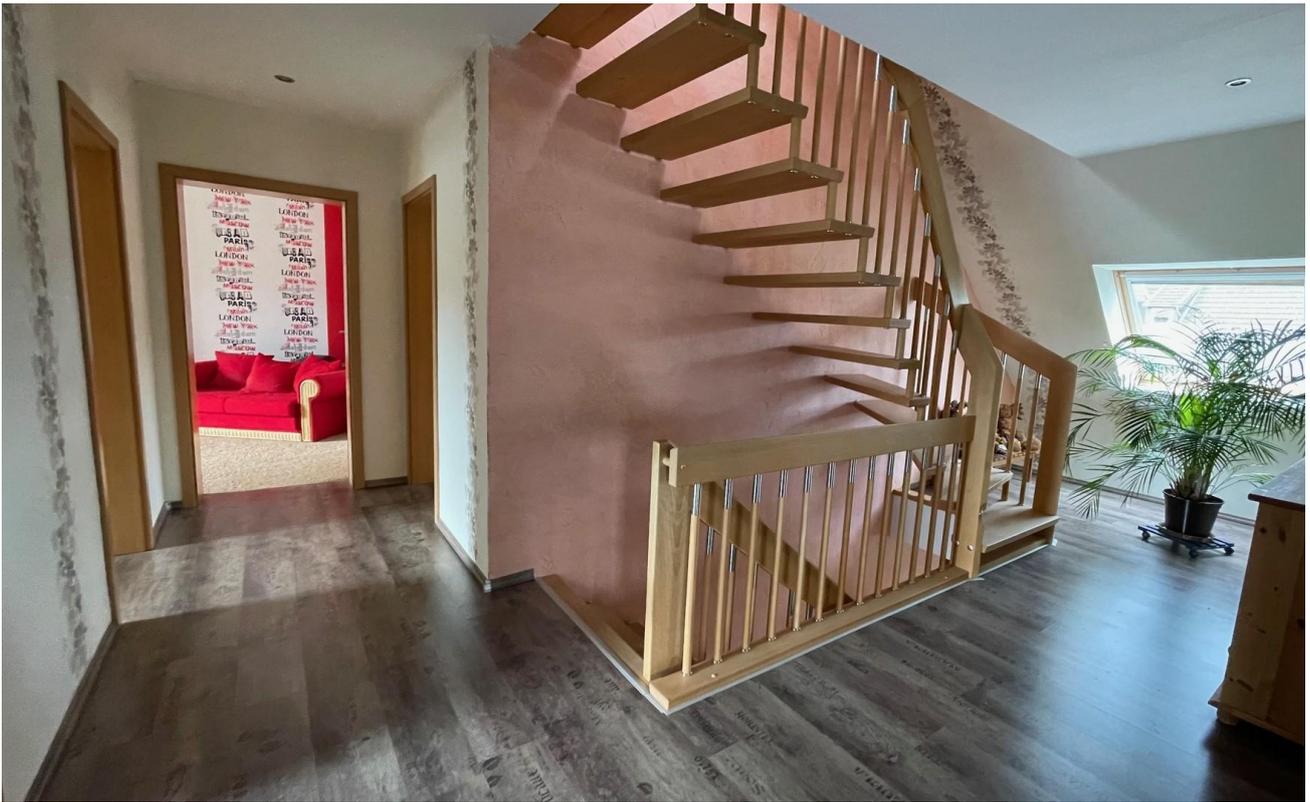


Flur Erdgeschoss



Gästebad

# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad Mühlenweg 5a



Bad

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Mühlenweg 5a



Terrasse Mühlenweg 5a

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Mühlenweg 5



Küche Mühlenweg 5

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Mühlenweg 5



Bad Mühlenweg 5

# Exposé - Galerie



Schwimmhalle



Schwimmhalle Blick nach Süden

# Exposé - Galerie



Terrasse Mühlenweg 5



Flur OG Mühlenweg 5

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG Mühlenweg 5



Küche OG Mühlenweg 5

# Exposé - Galerie



Bad OG Mühlenweg 5



Schlafzimmer 1 OG Mühlenweg 5

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG Mühlenweg 5



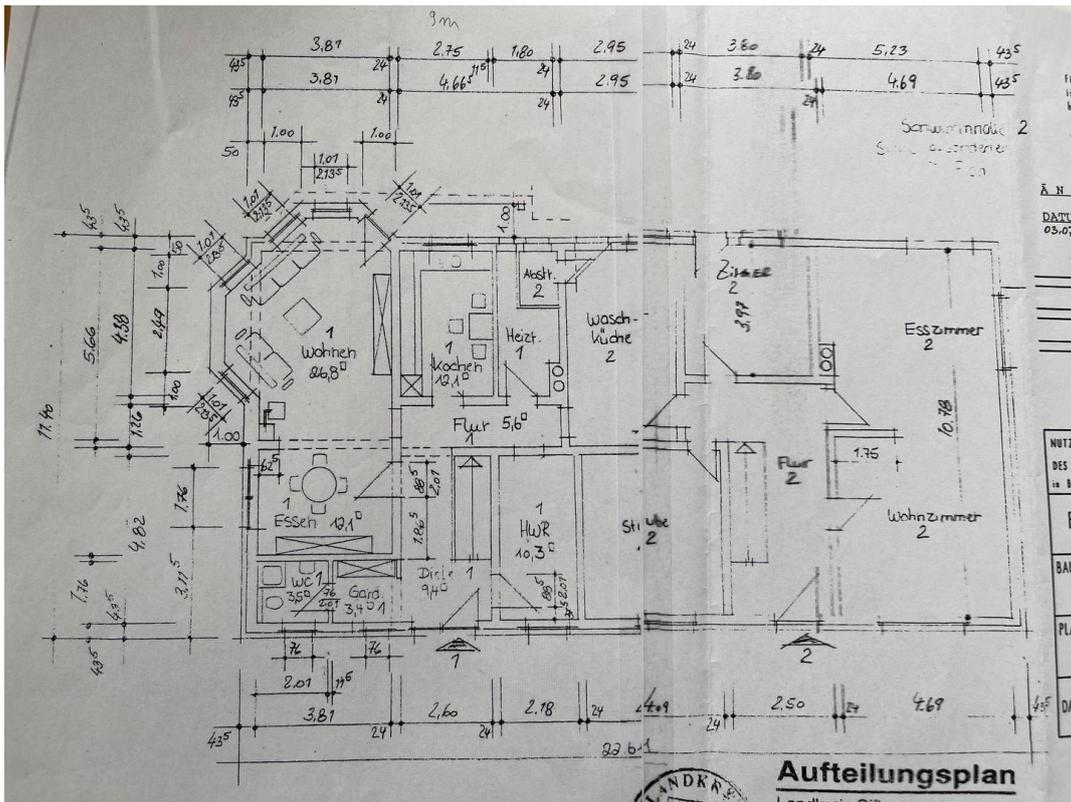
Blick von Terrasse nach Süden

# Exposé - Galerie

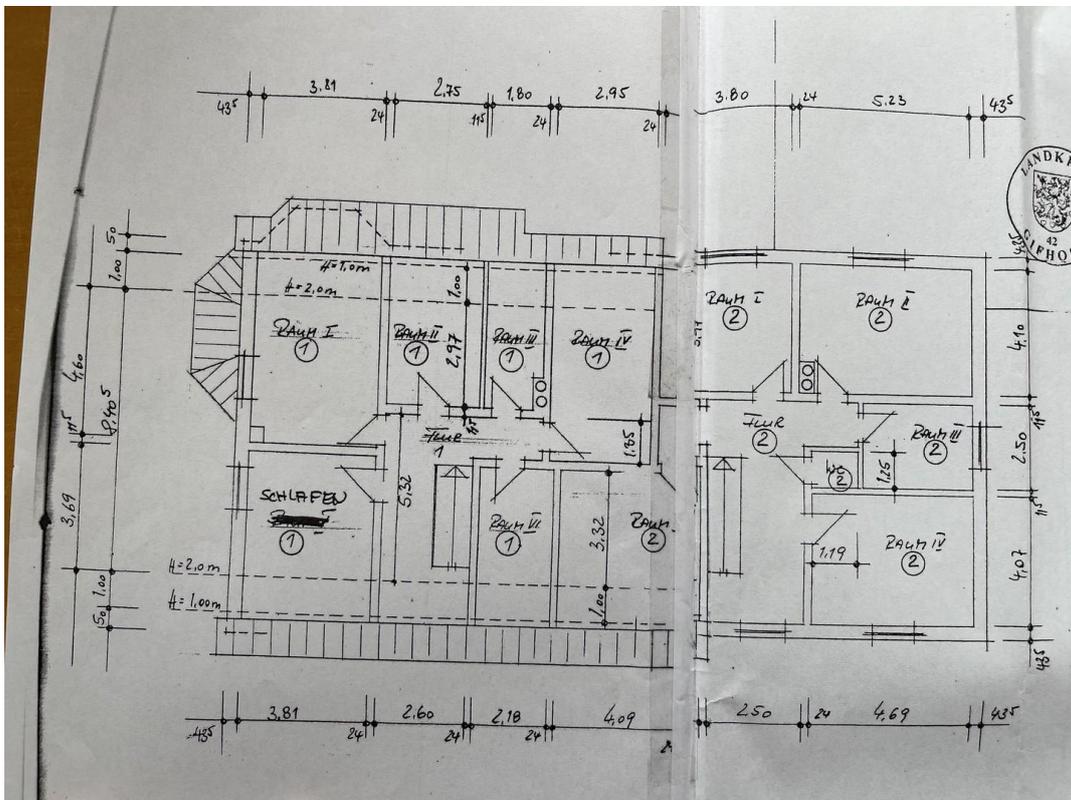


Blick im Garten nach Norden

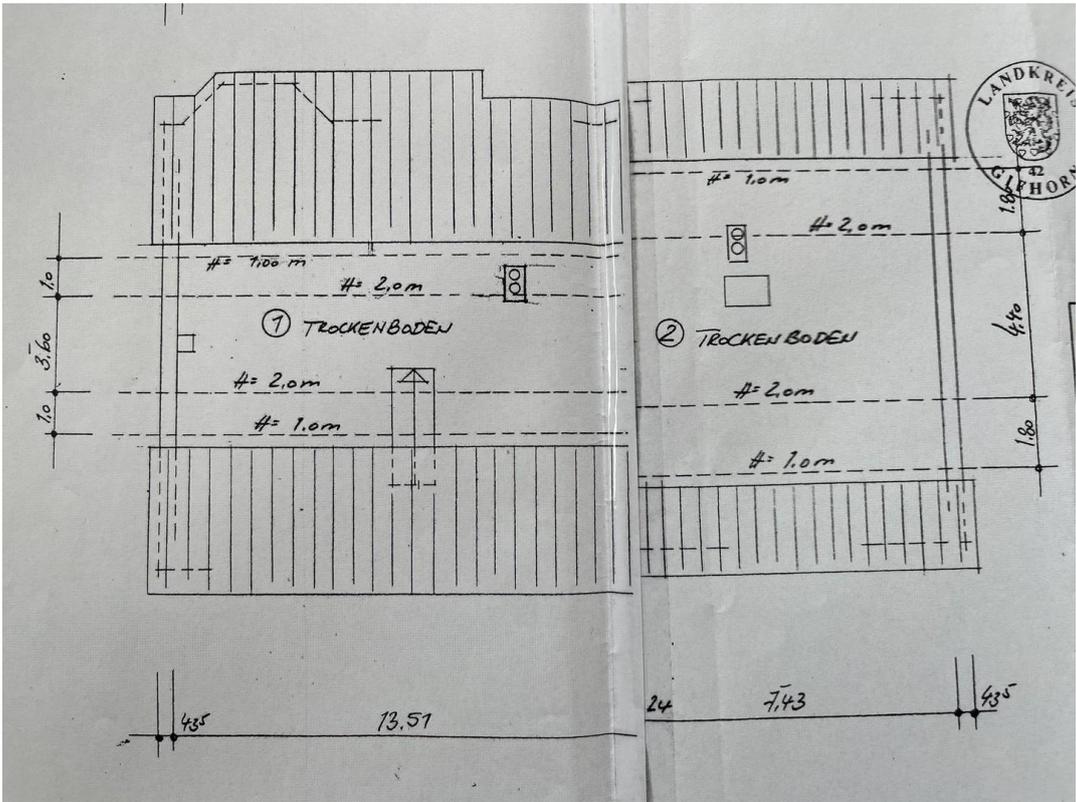
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss