

# Exposé

## Einfamilienhaus in Velpke

**Provisionsfrei von Privat, Haus mit 7 Zimmern in Velpke,  
perfekt für Familie mit Kindern, nahe VW**



Objekt-Nr. OM-310605

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **468.000 €**

38458 Velpke  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	506,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	164,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das EFH mit 164m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen befindet sich auf einem Eigentumsgrundstück mit 506m<sup>2</sup>. Es handelt sich um ein gepflegtes Haus mit sehr viel Platz für die ganze Familie. 7 lichte Wohnräume mit guter Raumaufteilung, Einbauküche im Landhausstil, modernes Bad 03/24 vollständig erneuert, Gäste WC. Das DG wurde nachträglich ausgebaut. Hier besteht die Möglichkeit, bei Bedarf ein zweites Bad mit Sauna zu installieren. Wasseranschlüsse, Fallrohr, 220V und 380V sind bereits vorbereitet. Der Keller ist zum Teil mit einem großen Heimkino und 2 Büros ausgebaut, 2015 wurde ein zweiter überdachter Außeneingang auf der Westseite geschaffen. Eine große Garage und ein Doppelcarport ergänzen das Angebot. Zahlreiche öffentliche Parkplätze befinden sich direkt am Wohnhaus. Glasfaseranschluss vorhanden.

## Ausstattung

Wissenswertes - kurz und knapp

Kreatives und individuelles Einfamilienhaus (freistehend) in Holzrahmenbauweise und auf Stahl-Betonplatte nebst moderner massiver Klinker/Holzfassade und Vollkeller. Baujahr der Immobilie: 1985 durch die Firma "Kanadahaus-Montagebau" erstellt. Durch die Holzbauweise und Klinkerwand haben sie im Sommer angenehm kühle Temperaturen und im Winter sorgt die gute Isolierung der Wände für wohlige Wärme.

Zustand des Hauses: gepflegt, schick und ansprechend.

Im UG (Keller) noch weitere ca. 80qm<sup>2</sup> Wohnmöglichkeit. Nutzbar sind hier 5 Räume, in jedem Raum Heizkörper und Fenster, eine Toilette, Bad. Kann mit wenig Aufwand als Wohnung oder großes Büro vermietet oder eigengenutzt werden, 2 separate überdachte Außenzugänge von der Ostseite und Westseite .

Garage mit ca. 40m<sup>2</sup>, Garagendach in 2020 neu. Sektionaltor mit Funkantrieb.

Durch einen Federbruch hängt das Tor im Moment ein wenig, funktioniert aber einwandfrei.

Dachform: Satteldach, Ziegeldach, Frankfurter Pfanne

Giebelseiten mit Lärchenholz in 2019 erneuert

Großes Gartenhäuschen (Blockbohle), kann auch als Gästehaus genutzt werden. Separater kleiner Gartengeräteschuppen.

Doppel-Carport und angrenzender Stellplatz für PKW-Anhänger, Wohnwagen oder Wohnmobil.

Ca. 30 m<sup>2</sup> überdachte Sonnenterrasse auf der Südseite; mit hochwertigen Leimbindern und Sicherheitsglas 2018 erstellt. Bei starker Sonneneinstrahlung kann die vorhandene Markise Schatten spenden.

Direkter Zugang zum Garten. 3fach verglaste Holzfenster im EG.

Sicherheits-Haustür aus Holz. Alle Fensterdichtungen und Terrassentürdichtung wurden 2020 ersetzt.

Laminatfußböden 2020 erneuert.

Neue Kunststoffenster 2018 im OG/Giebel eingebaut.

Pflegeleichter, von außen nicht einsehbarer Garten mit Sträuchern, Bäumchen, Bodendecker, Blümchen, Feuerkorbplatz.

Außenwasserhahn und 220V + 380V in der Garage

Wohnhaus-Außenmaße: 12,49 x 9,24 m

Der Hauseingang befindet sich auf der Nordseite, der Garten- und Terrassenbereich im Süden

Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Wärme im gesamten Wohnhaus

Kaminholzlager auf der Nordseite unter der Veranda.

Laminat in Küche und den Wohnräumen teilweise 2020 erneuert.

Eingang/Veranda Bankirai-Holz, Terasse Douglasie-Holz

SAT-Anlage neu in 02/24

Glasfaseranschluss für Home Office

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Sollte unser schönes Haus Ihr Interesse geweckt haben, setzen Sie sich mit uns in Verbindung. Gern zeigen wir Ihnen nach Absprache unser Haus.

Hier noch ein Tip:

Vielleicht möchten Sie das UG/Keller vermieten weil sie die Räumlichkeiten vorerst gar nicht nutzen und durch Mieteinnahmen einen Teil der Immobilienfinanzierung decken möchten.

Der Mietpreis für Wohnungen in Velpke liegt bei ca. € 9,20/qm<sup>2</sup>. In diesem Fall € 730  
Monatliche Mieteinnahmen möglich. Wenn Sie das UG als Büro vermieten wird es in den meisten Fällen nur von Montag-Freitag von 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr genutzt. Wenn Ihre Kinder älter sind, werden sie sich über eine abgeschlossene Wohnung für den Eigenbedarf freuen.

Die KfW-Bank fördert bestehende Immobilien bei Ausbau und Umbau, lassen Sie sich beraten.

Und bedenken Sie auch, daß Sie das Haus ohne Maklergebühr Provisionsfrei von Privat erwerben.

Übrigens: Hochauflösende Bilder finden Sie auf der webseite "ohne Makler" Anzeige 310605

## Lage

Das EFH befindet sich in Velpke in einer bevorzugten verkehrsberuhigten guten Wohnlage, Tempo30 Zone. Ideal für Familien mit Kindern. Kindertagesstätte "Lummerland" und Schule in unmittelbarer Nähe. Volkswagen in Wolfsburg und diverse Zulieferfirmen, Entwicklungsbüros sind nach kurzer Fahrzeit schnell zu erreichen.

Angenehmes Umfeld mit harmonischer Nachbarschaft. Kinderspielplätze sind vorhanden.

Das Landschaftsschutzgebiet "Velpker Schweiz" mit seinen vielen großen Teichen und Bademöglichkeiten erreichen sie zu Fuß in wenigen Minuten.

Es bietet Gelegenheit für ausgiebige Spaziergänge mit oder ohne Hund.

In Velpke gibt es eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufszentrum mit z.B. Rossmann, Deichmann, KiK, Takko. Lebensmittelmärkte mit Aldi, Penny, Netto, Edeka. Drei Bäckereien, Diverse Lokaltäten, Sport und Freizeitaktivitäten bietet der Sportverein.

Allgemeinärzte, Kinderarzt, Zahnarzt, Schulen, Kindertagesstätte, Samtgemeindeverwaltung, Polizei, Feuerwehr, Notrettung, Bushaltestellen sind am Ort. Hier fehlt es an nichts, ein Auto für die täglichen Bedürfnisse ist nicht erforderlich. Sie können alles einfach per Fahrrad oder zu Fuß erledigen und die Umwelt schonen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Nord/West Seite



Veranda für die Abendsonne



# Exposé - Galerie



Pflegeleicht angelegter Garten



# Exposé - Galerie

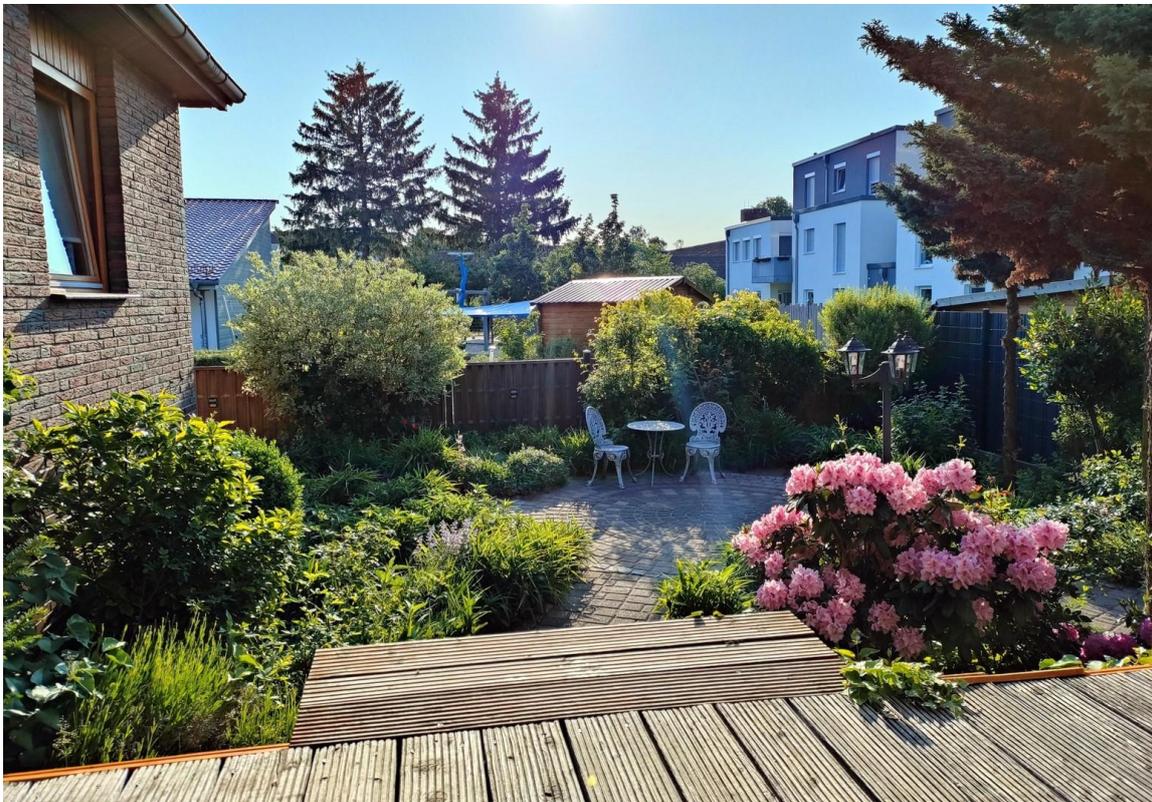


Blick vom Carport, Außeneingang



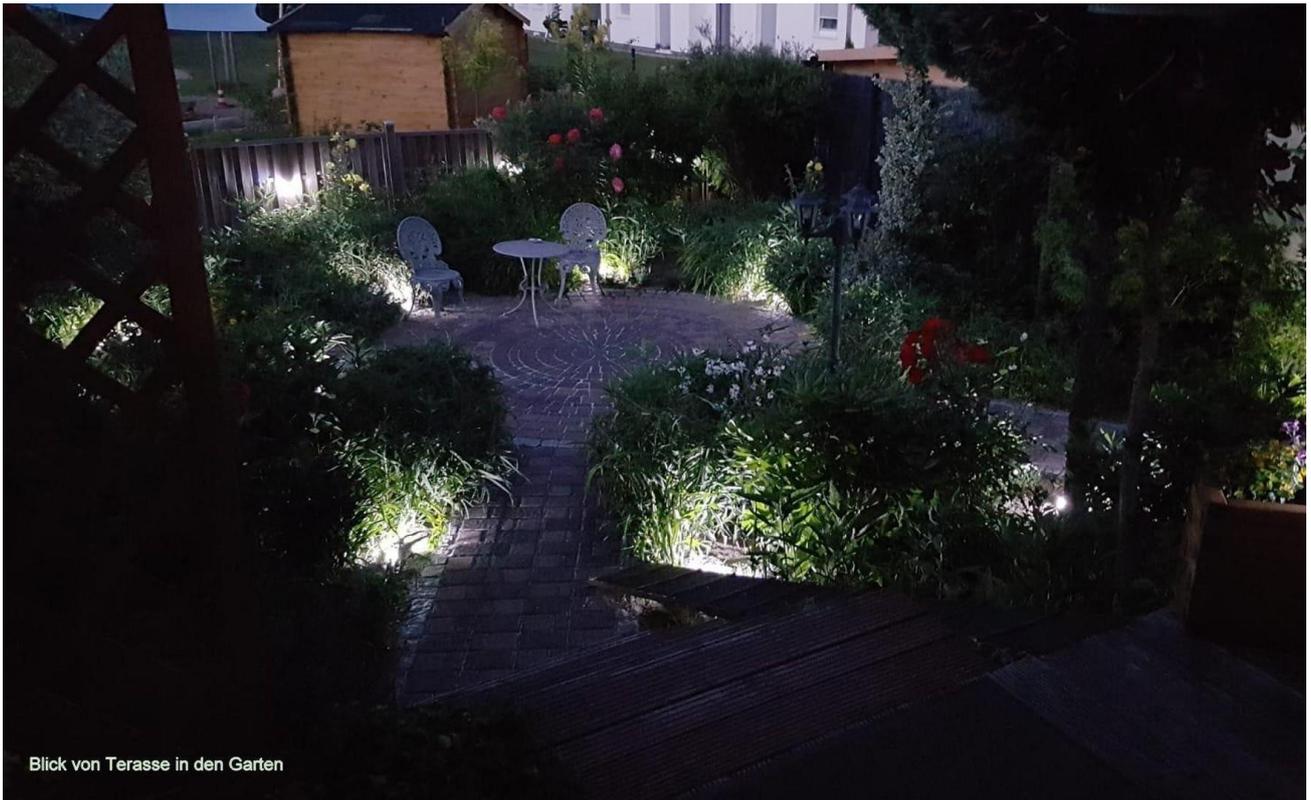
Zweiter Kellereingang/Ostseite  
Außeneingang Ostseite

# Exposé - Galerie



Gartenblick von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick von Terasse in den Garten

Gartenblick am Abend

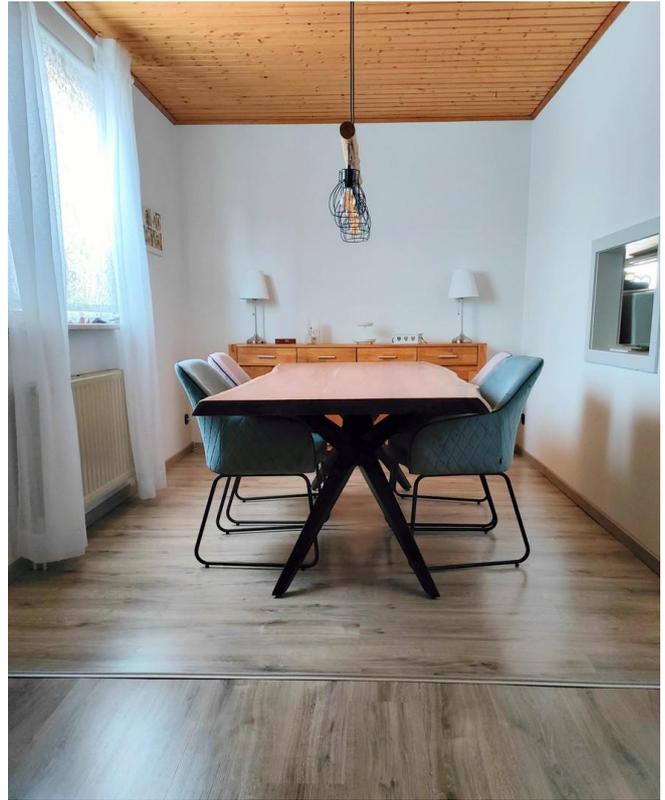


Südostseite

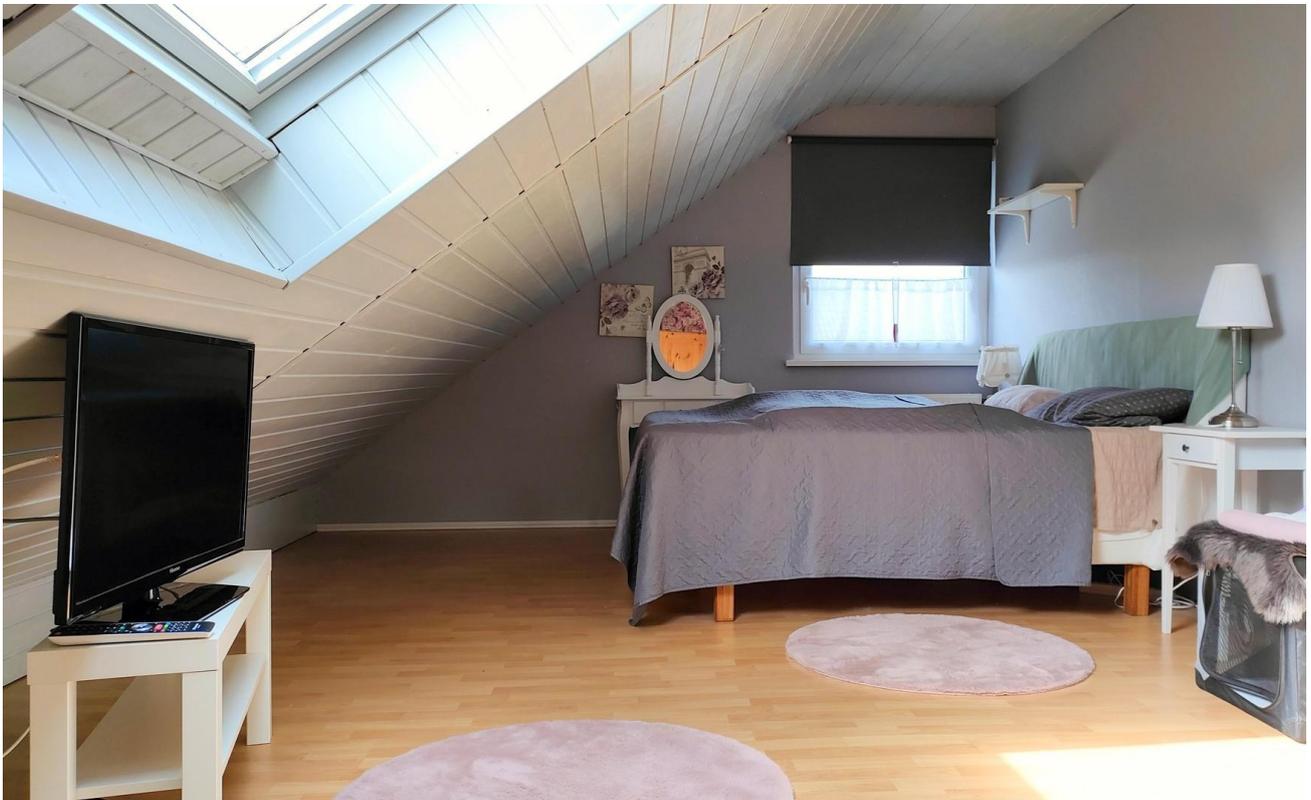
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Zimmer 2 Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

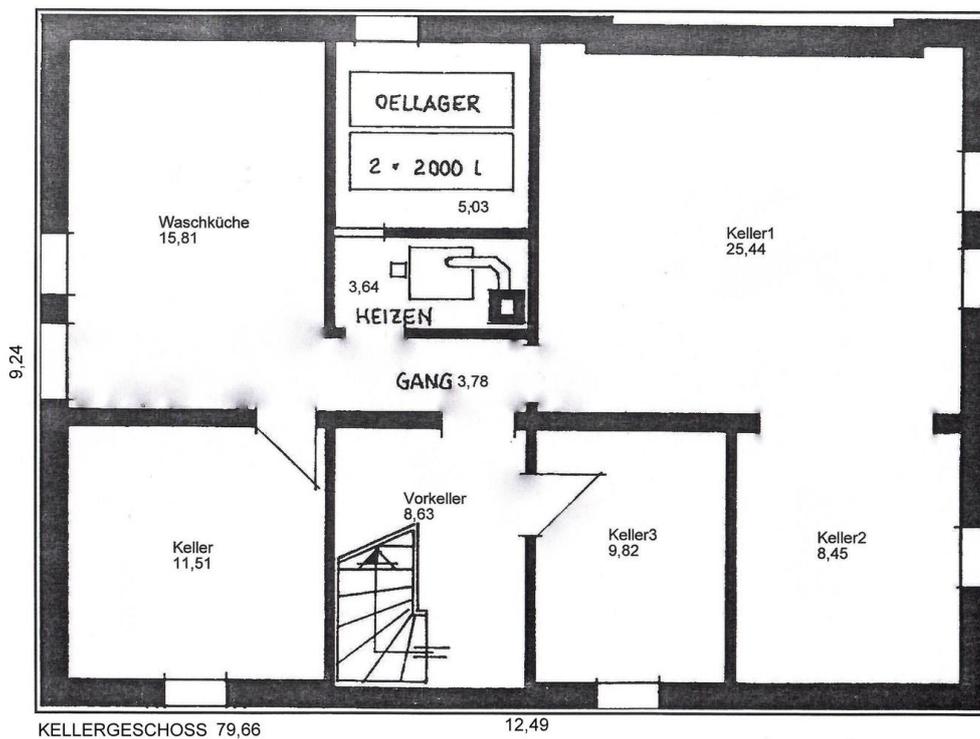
# Exposé - Galerie



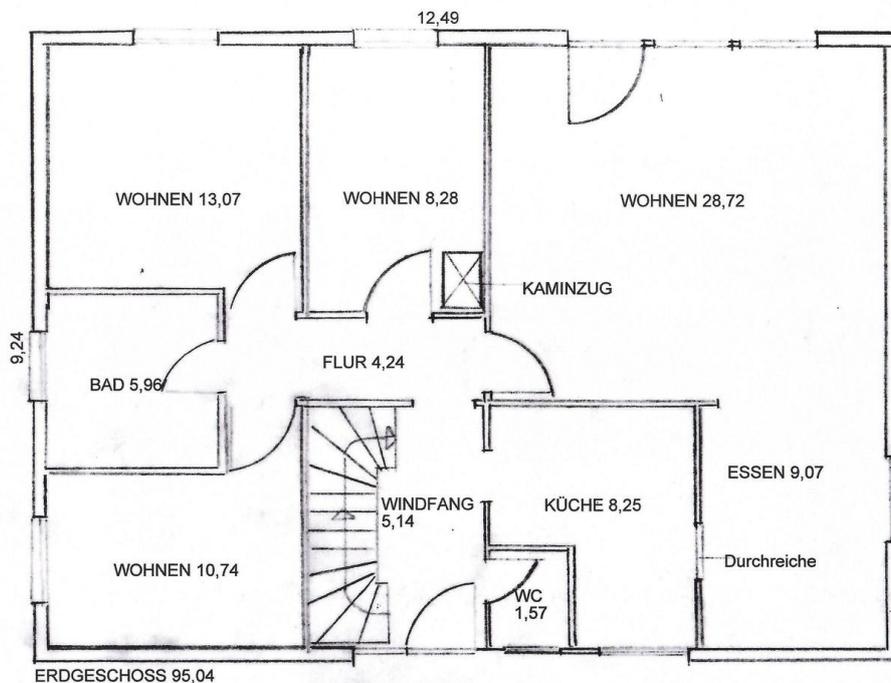
Wohnzimmer



# Exposé - Grundrisse

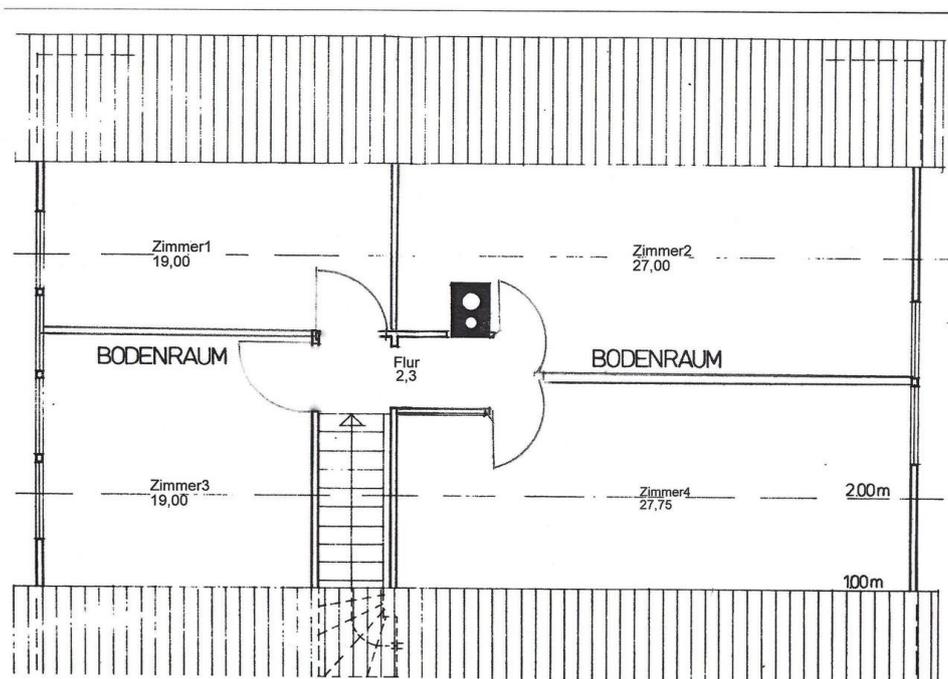


Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss