

Exposé

Doppelhaushälfte in Isenbüttel

Doppelhaushälfte Isenbüttel (ohne Makler)



Objekt-Nr. **OM-311094**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **325.000 €**

38550 Isenbüttel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahmedatum	01.04.2025
Grundstücksfläche	354,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	101,55 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte mit Grundstück. Das Doppelhaus erstreckt sich über zwei Etagen. Zur Immobilie gehört ein Doppelcarport.

Räumlichkeiten im EG: Flur, Wohnbereich mit Essecke, offener Küche und Kaminofen, Gäste-WC mit Fenster, Abstellraum.

Räumlichkeiten im OG: Flur, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Badezimmer mit Dusche und Fenster, begehbare Kleiderschrank.

Überdachte Terrasse und Eingangsbereich.

Liebevoll angelegter Garten mit Teich, massivem Gartenhaus (neues Dach 2022) und mehreren Sitzplätzen.

Ausstattung

Heizung 2010

Renovierung EG 2011

Renovierung OG 2017

WiFi-Steuerung Heizkörper alle Räume

Hochwertige und moderne Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Gemeinde Isenbüttel liegt im Städtedreieck zwischen Wolfsburg (ca. 18 km), Gifhorn (ca. 6 km) und Braunschweig (ca. 20 km). Entfernung Flughafen Hannover ca. 79 km, Entfernung Bushaltestelle ca. 290 m, Entfernung Autobahnanbindung A2 ca. 17 km. In Isenbüttel gibt es eine Grundschule, Kindergärten, Kultur- und Begegnungsstätten und Einkaufsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,84 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

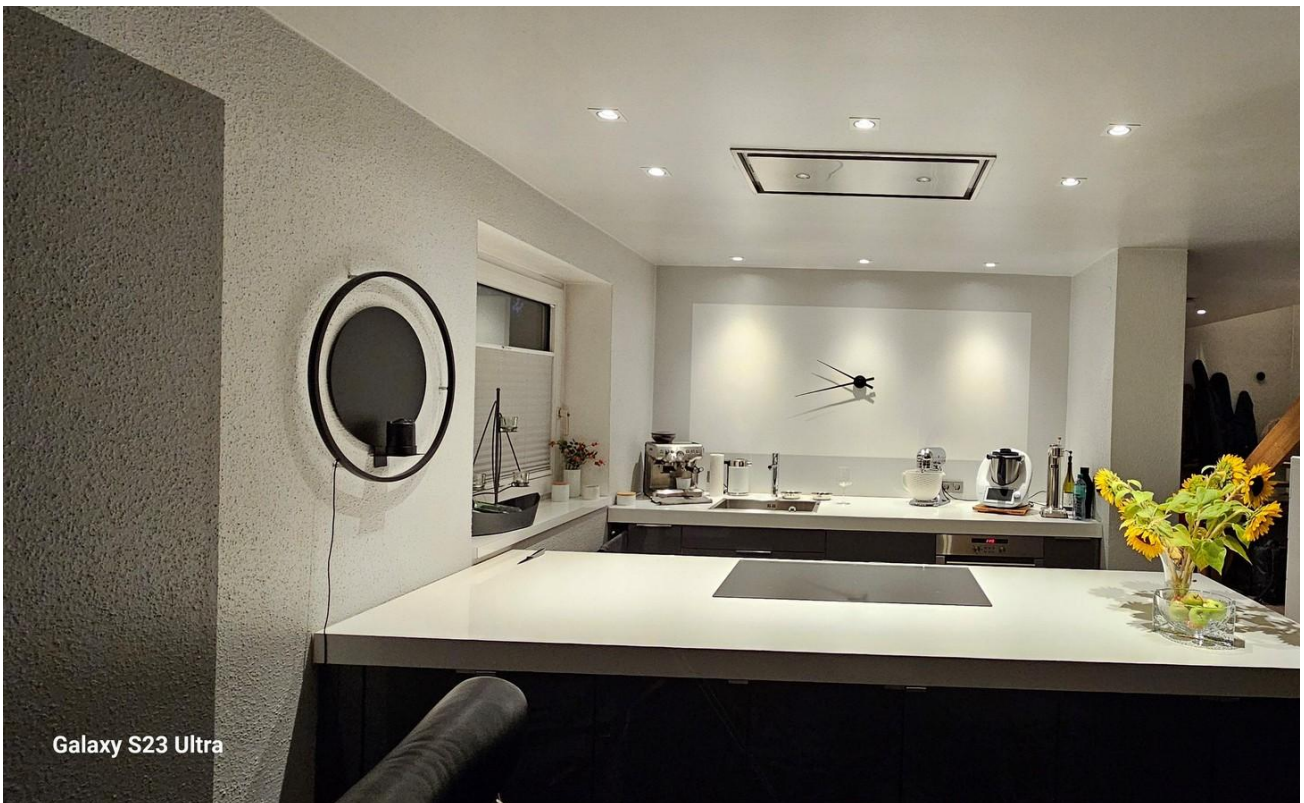


Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Galaxy S23 Ultra

Kochbereich

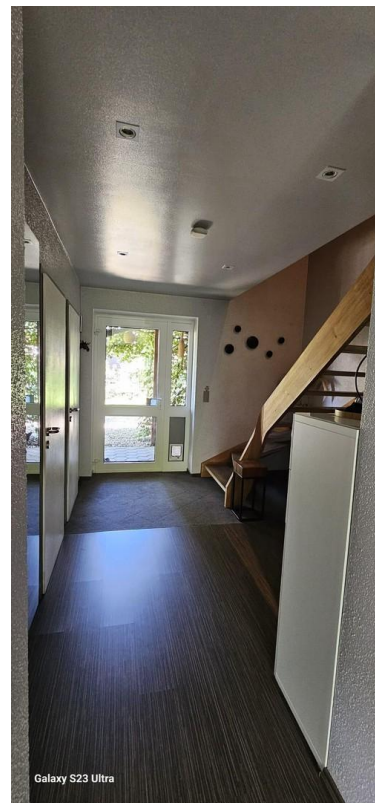
Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gäste WC

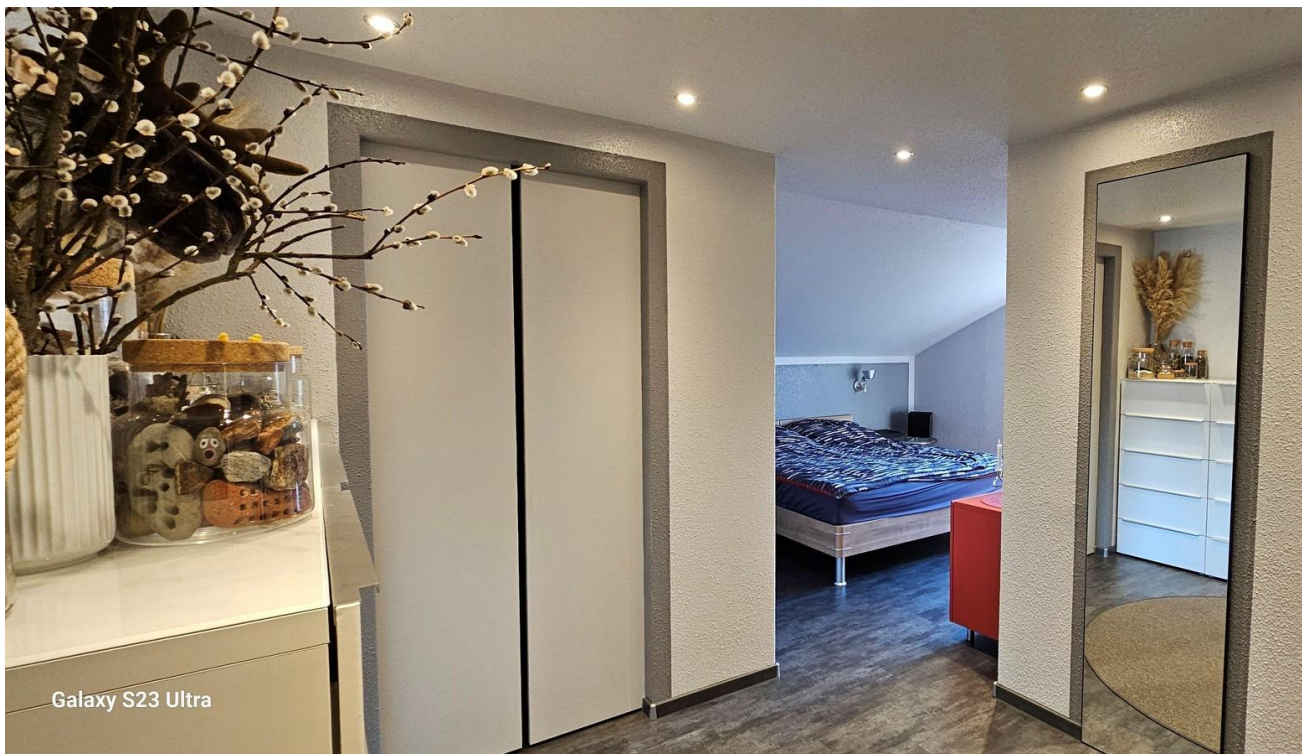


Flur EG

Exposé - Galerie



Treppe

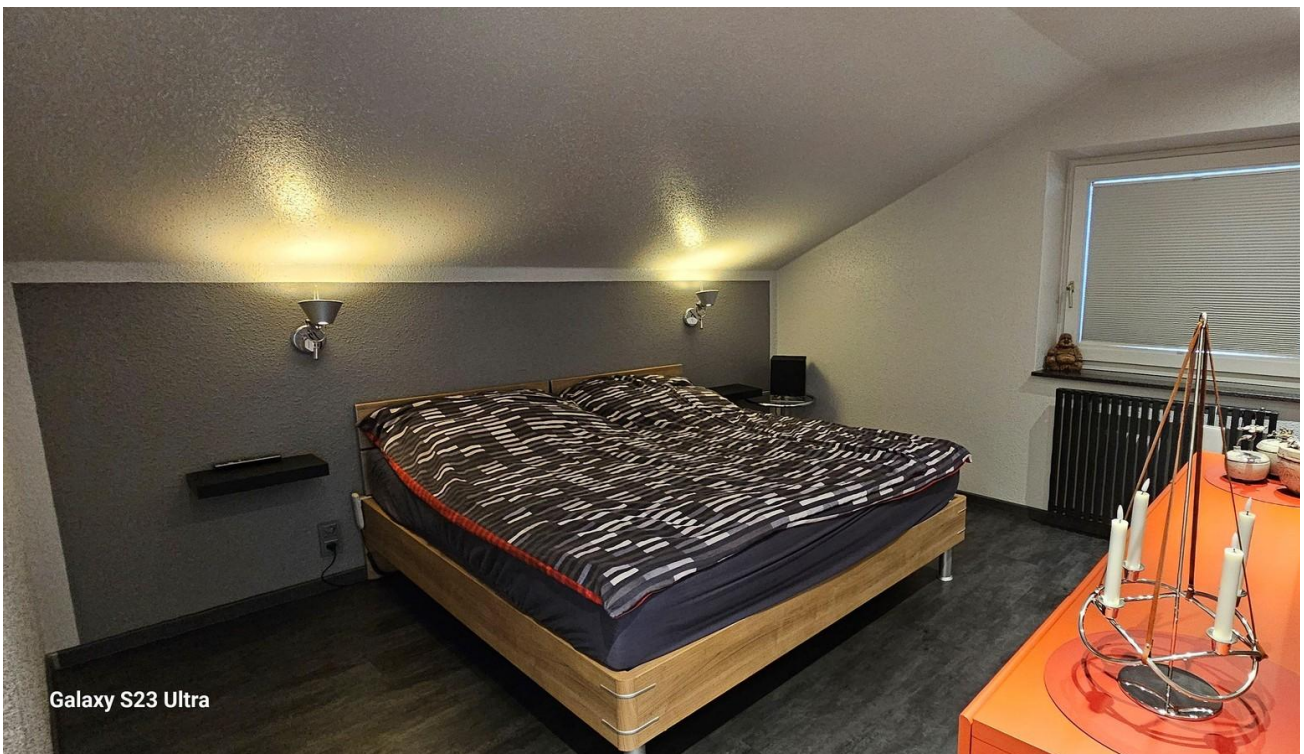


Flur OG und Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

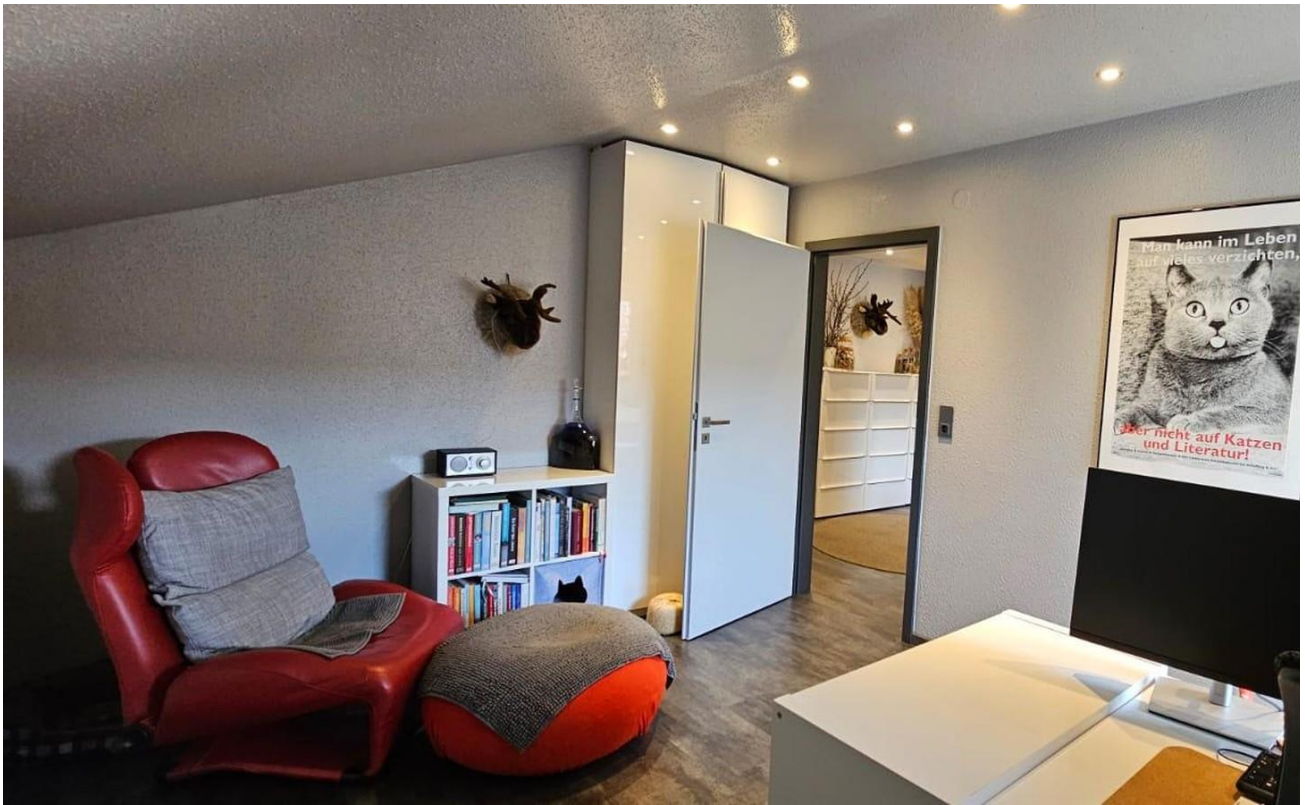


Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Galaxy S23 Ultra

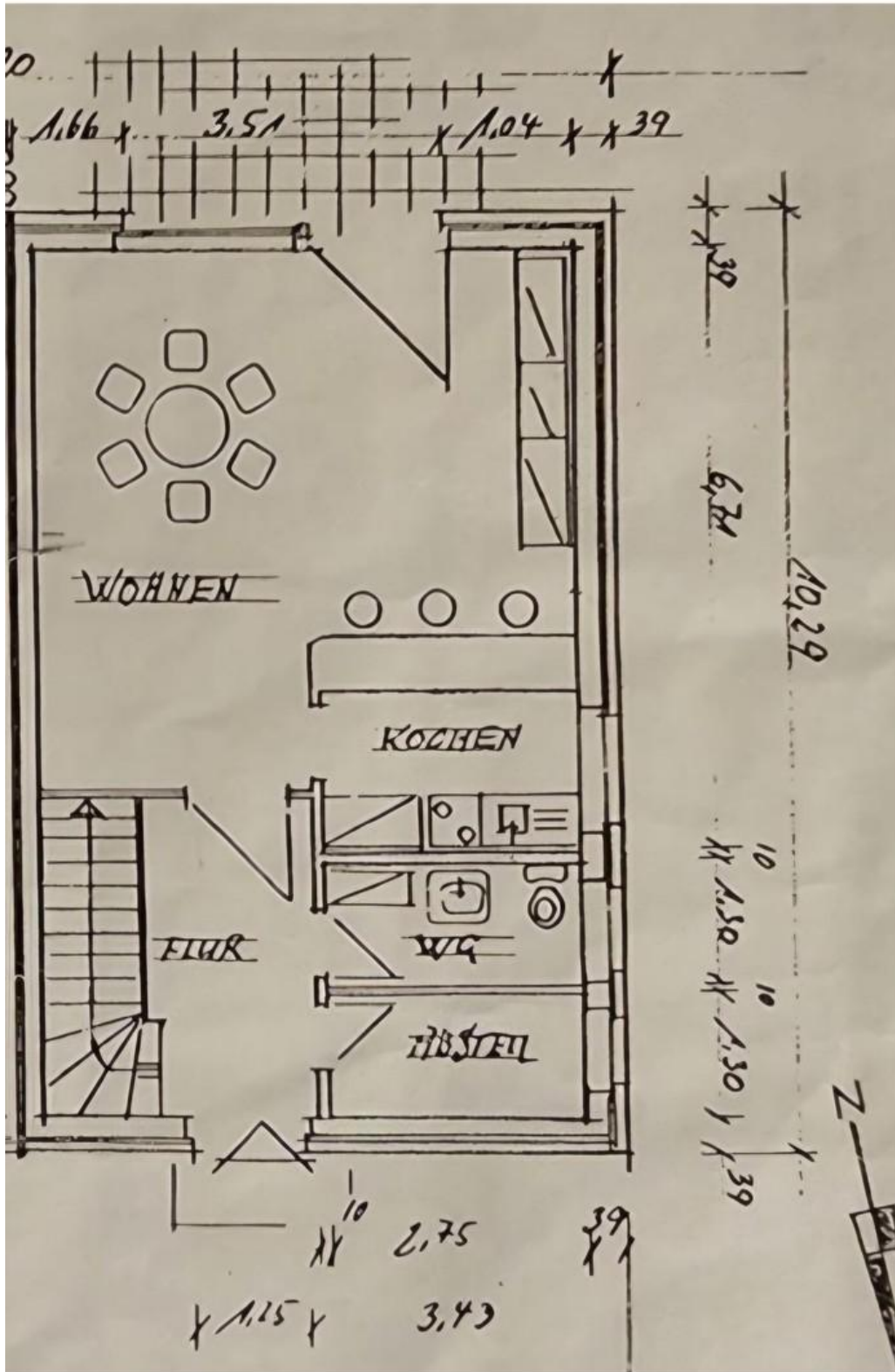
Garten

Exposé - Galerie



Garten & Gartenhaus

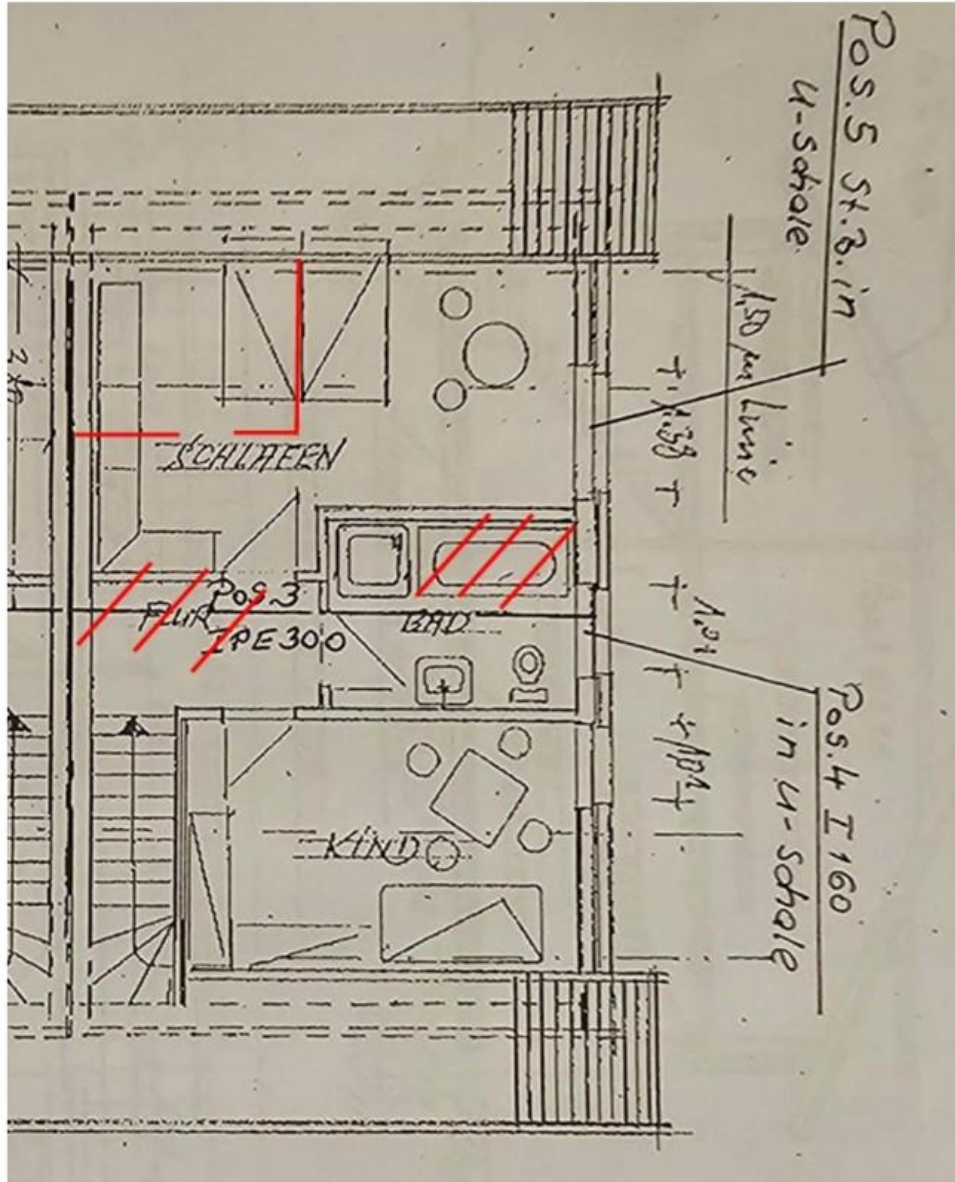
Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

Geänderter Grundriss Obergeschoss



Schnitte

Grundriss OG

Exposé - Anhänge

1. Wohnfläche EG
2. Wohnfläche OG

Wohnfläche Erdgeschoss

Flächenaufteilung	Größe in m ²
Wohnzimmer und Küche	37,88 m ²
Abstellraum	3,57 m ²
Gäste-WC	3,57 m ²
Treppenhaus	10,90 m ²
Gesamt	55,92 m ²

Wohnfläche Obergeschoss

Flächenaufteilung	Größe in m ²
Schlafzimmer	20,32 m ²
Bad	6,90 m ²
Flur	4,35 m ²
Kinderzimmer	14,06 m ²
Gesamt	45,63 m ²

Erdgeschoss und Obergeschoss	101,55 m ²
------------------------------	-----------------------