

Exposé

Doppelhaushälfte in Vechelde

Nachhaltig und stilvoll: Energieeffiziente Doppelhaushälfte (A+) mit exklusivem Wohnkomfort!



Objekt-Nr. OM-317116

Doppelhaushälfte

Verkauf: **642.000 €**

Ansprechpartner:

D.Diel

Telefon: 0151 68592459

38159 Vechelde
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	360,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	22,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lassen Sie sich von der harmonischen Kombination aus modernem Design, hochwertiger Technologie und umweltfreundlichen Materialien begeistern. Ein perfektes Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Funktionalität und eine wunderbare Nachbarschaft legen – zentrumsnah und dennoch im Einklang mit der Natur.

Ausstattung

Diese Immobilie überzeugt mit zahlreichen Besonderheiten, die modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau bieten. Die hochwertige Einbauküche lädt zum Kochen und Genießen ein, während die großen Fenster für reichlich Lichteinfall sorgen und eine freundliche Atmosphäre schaffen. Eine Fußbodenheizung garantiert angenehme Wärme in allen Räumen, und die dreifachverglasten RC2-Fenster bieten nicht nur exzellenten Schallschutz, sondern auch ein hohes Maß an Sicherheit. Dank der hochwertigen Wärmedämmung bleiben die Energiekosten niedrig. Die Photovoltaikanlage mit einem 12 kW Stromspeicher sorgt für eine umweltfreundliche Stromversorgung, und die Wallbox mit 11 kW ermöglicht das komfortable Laden von Elektroautos direkt am Haus. Darüber hinaus lädt die großzügige Terrasse mit Überdachung zum Verweilen ein und ist mit einem elektrischen Sonnenschutz sowie dimmbaren Licht ausgestattet – ideal für gemütliche Abende im Freien.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im Landkreis Vechelde, Ortsteil Sonnenberg. Diese Lage bietet ideale Bedingungen für Familien mit Kindern, die hier ungestört spielen können, sowie für Erwachsene, die nach einem entspannten Umfeld suchen. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer angenehmen, friedlichen Atmosphäre und eignet sich hervorragend für ein harmonisches Zusammenleben.

Infrastruktur:

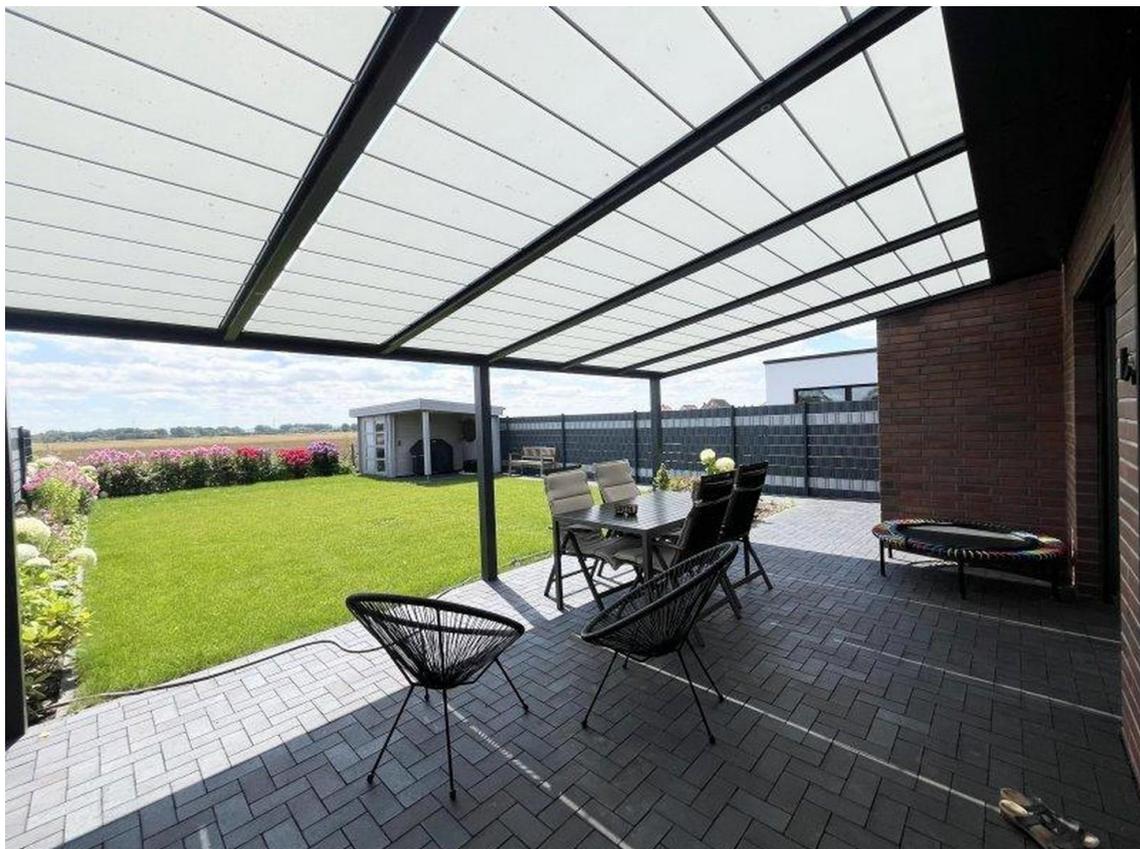
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	23,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Küche



Gartenblick

Exposé - Galerie

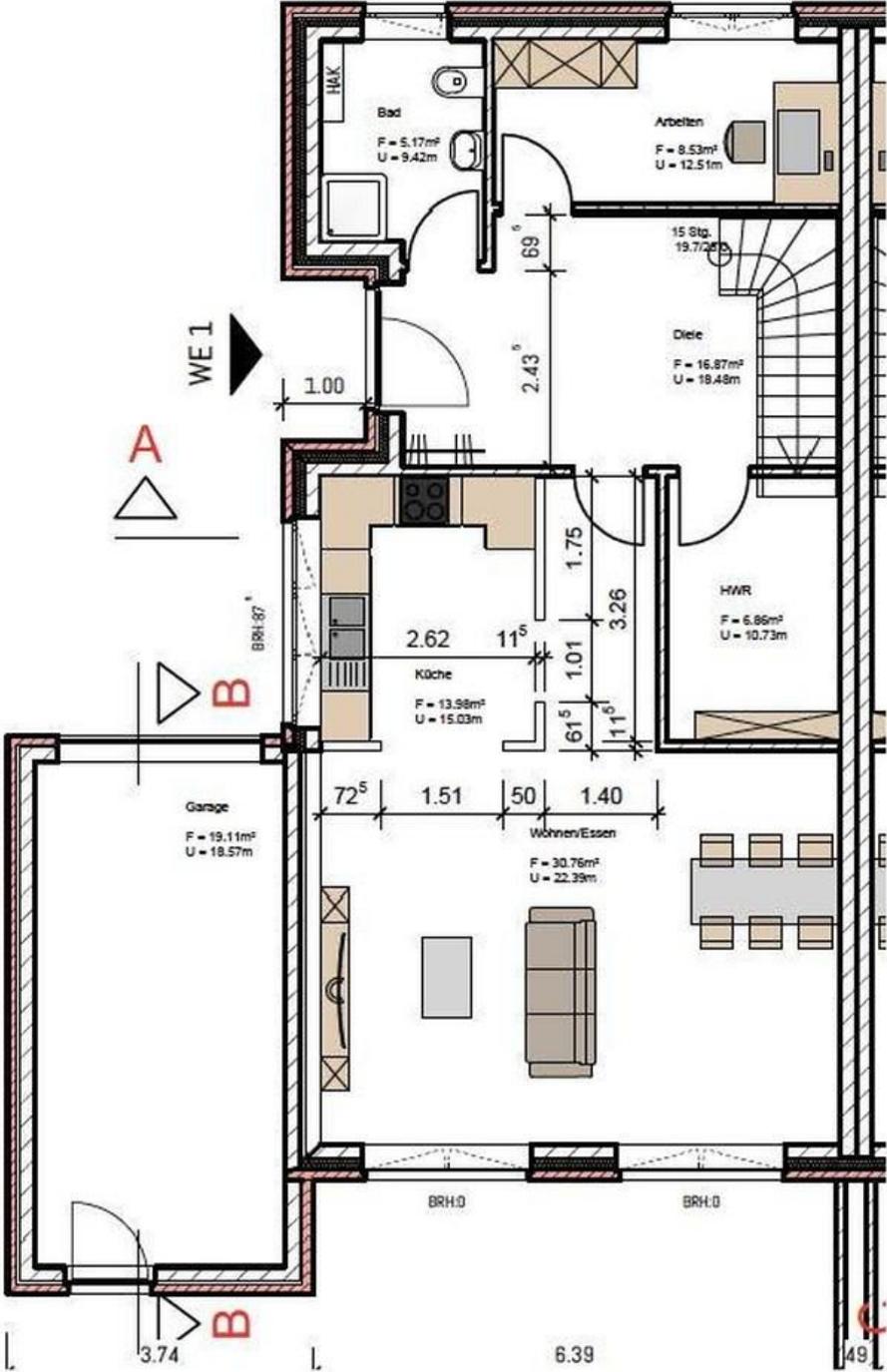


Garten



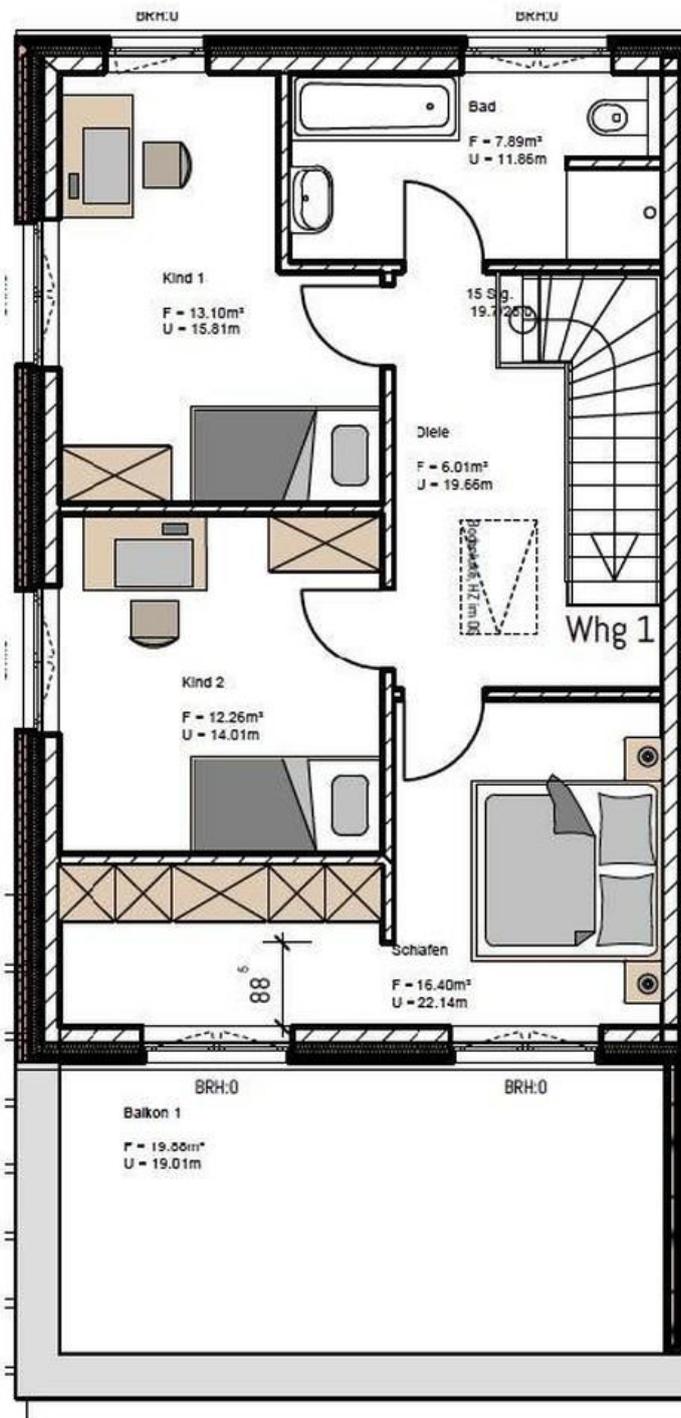
Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Expose

Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Dieses zeitgenössische Einfamilienhaus in einer idyllischen Umgebung bietet Ihnen ein komfortables Zuhause mit Stil und Eleganz.

Wohnfläche: ca. 148 m²

Grundstückgröße: 360 m²

Baujahr: 2021

Zimmeranzahl: 6

Verfügbarkeit: nach Absprache



Ruhige Umgebung: Ideale Lage für Familien



Familienfreundlich

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend, ideal für Kinder zum Spielen und Erwachsene zum Entspannen.



Lebendige Nachbarschaft

Die Nachbarn sind freundlich und hilfsbereit, sodass sich Ihr Zuhause in eine engagierte Gemeinschaft einbinden lässt.



Natur pur

In der Nähe befinden sich idyllische Grünflächen, die zum Spaziergehen, Radfahren und Natur genießen einladen.



Nur 10 Minuten zur Innenstadt

Trotz der ruhigen Lage ist die Innenstadt von Braunschweig mit dem Auto in nur 10 Minuten zu erreichen, ideal für Pendler und Familien.



 Vechelde · 38159, Germany



Vechelde · 38159, Germany

38159, Germany



Objektbeschreibung

Aufteilung

Großzügige Raumaufteilung

Das moderne Einfamilienhaus bietet mit 4 Schlafzimmern und 2 Bädern jede Menge Platz für die ganze Familie. Darüber hinaus verfügt es über ein geräumiges Wohnzimmer und eine hochwertig ausgestattete Küche.

Perfekt für Familien

Die durchdachte Aufteilung des Hauses macht es zu einem idealen Zuhause für Familien. Die separaten Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten, während Wohnzimmer und Küche zum gemeinsamen Zusammenkommen einladen.

Komfort und Funktionalität

Jeder Bereich des Hauses wurde sorgfältig geplant, um maximalen Komfort und beste Funktionalität zu bieten. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht ein effizientes und angenehmes Wohnen.

Erdgeschoss

Die Diele, welche sowohl Eingangsbereich als auch Treppenhaus darstellt, dient als Mittelpunkt der Wohnung. Von dieser gelangt man in den großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich, an welchen die, teils zum Wohnraum geöffnete Küche anschließt. Viele große Fenster und der damit verbundene hohe Lichteinfall, sowie der Ausblick in die Natur lassen den Raum sehr hell und offen wirken. Der benachbarte Hauswirtschaftsraum bietet genügend Platz für alle Vorräte und ein weiteres Zimmer bietet die Option ein Arbeitszimmer im Erdgeschoss einzurichten. Das Bad rundet das Erdgeschoss schließlich in seiner Vollkommenheit ab.



Diele	16,87m ²
HWR	6,87m ²
Wohnen/Essen	30,76m ²
Küche	13,98m ²
Arbeiten	8,54m ²
Bad	5,17m ²
Gesamt	82,19m²

Obergeschoss

Das Obergeschoss des Hauses ist der wahre Rückzugsort der Familie. Hier befindet sich das großzügig

geschnittene Schlafzimmer, das in einen Schlaf- und einen Ankleidebereich gegliedert ist. Dank der großen Fensterfronten strömt viel natürliches Licht in den Raum und ein Ausgang führt auf den geräumigen Balkon, der einen atemberaubenden Blick in die umliegende Natur bietet.

Neben dem Hauptschlafzimmer befinden sich in diesem Stockwerk auch zwei weitere gleichgroße Zimmer, die vielfältig genutzt werden können – sei es als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Vervollständigt wird das Obergeschoss durch ein modern gestaltetes Badezimmer, das den hohen Wohnstandard des Hauses widerspiegelt.

Insgesamt bietet das Obergeschoss damit den idealen Rückzugsort für die ganze Familie, mit genügend Platz und Privatsphäre für jeden Bewohner. Die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertigen Materialien tragen maßgeblich zum Wohlfühlfaktor bei.



Diele	6,09m ²
Schlafen	16,40m ²
Bad	7,89m ²
Kind 1	13,27m ²
Kind 2	12,26m ²
Balkon	19,88m ²
Gesamt	65,85m²



Hochwertige Ausstattung

Fußbodenheizung

Eine energieeffiziente Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen des Hauses.

Dreifachverglasste RC2 Fester

Die hochwertige Dreifachverglasung an allen Fenstern bietet erstklassigen Wärmeschutz und reduziert den Energieverbrauch spürbar.

Einbauküche

Die modern gestaltete Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und verleiht dem Küchenbereich ein stylisches Ambiente.

Energieeffizienz



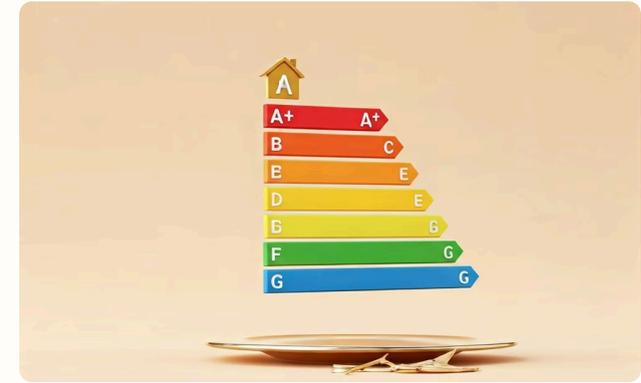
Energiestandard A+

Das Haus erfüllt den höchsten Energieeffizienzstandard A+, was sich in geringen Heizkosten und einem minimalen ökologischen Fußabdruck widerspiegelt.



Hervorragende Dämmung

Die hochwertige Wärmedämmung des Hauses sorgt für einen effizienten Wärmeschutz und verhindert unnötige Wärmeverluste.



Umweltfreundlich & Kostensparend

Durch die hohe Energieeffizienz des Hauses können Sie Ihre Energiekosten deutlich reduzieren und gleichzeitig einen Beitrag zum Umweltschutz leisten.



Speicher 13 kWh



Photovoltaik 10,5 kW



Wallbox 11 kW



Luftwärmepumpe

Zukunftsichere Architektur und Ausstattung

Moderne Formensprache

Das Haus besticht durch seine zeitgemäße Architektur mit klaren Linien, großen Glasfronten und einer hellen, offenen Raumgestaltung. Die Formensprache ist klar und reduziert, typisch für den modernen Baustil.

Hochwertige Materialien

Für die Innenausstattung wurden ausschließlich hochwertige Materialien wie Naturstein, Echtholz und edle Armaturen verwendet. Dieses durchdachte Materialkonzept verleiht dem Haus eine luxuriöse, aber gleichzeitig zeitlose Anmutung.

Technologie

Das Haus ist mit modernster Haustechnik ausgestattet, etwa einer intelligenten Heizungssteuerung. So profitieren Sie von Komfort, Sicherheit und Effizienz.

Impressionen



Besichtigungszeiten

- ① Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Es besteht auch die Möglichkeit, virtuelle Besichtigungen durchzuführen, um Ihnen einen ersten Eindruck zu vermitteln.

Preis

- ① Der Verkaufspreis beträgt 642.000 Euro. Verhandlungsspielräume sind vorhanden und können individuell besprochen werden.

Kontaktinformationen

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte direkt via Mail: bugatti81@gmail.com. Der Verkauf erfolgt von privat, sodass keine Maklergebühren anfallen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses wunderschöne Haus persönlich vorzustellen!