

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Wolfsburg Haus mit Garten in Ehmén



Objekt-Nr. **OM-323306**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **250.000 €**

Mörserstraße 54  
38442 Wolfsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	358,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	153,44 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutetes saniertes 50iger Jahre Architektenhaus mit Charme, offener Wohnküche in Ortslage zu verkaufen. Die Flügeltüren zwischen Wohnzimmer und Arbeitszimmer bezaubern mit ihrer Leichtigkeit im Design, es sind offene Räume mit hochwertigem Feinsteinzeug Bodenbelag im Erdgeschoss. Die Räume sind, wenn gewünscht, abgetrennt oder offen, je nach Bedarf. Der Flurbereich ist vom Treppenbereich mit geweißter Lattenvertäfelung ansprechend verkleidet. Im Küchenbereich, der durch entfernen einer Wand das making of zu einer offenen Küche erhielt, blieb der original Einbauschrank erhalten. Über eine, den Flur schmückende aufgearbeitete Vollholztreppe mit altem Geländer gelangen wir in das erste Obergeschoss. Hier sind die Böden mit hochwertigen Dielenvollholzparkett aus Lärche Sauvage ausgestattet. Die drei Lebensräume zum Schlafen, Arbeiten und Kinderzimmer, teilweise mit Dachschrägen, und das obere Bad befinden sich hier. Sie blicken auf den Nachbargarten oder haben Aussicht auf den eigenen Garten. Ein kleiner Dachboden schließt sich am Dach an. Im Erdgeschoß am Wohnbereich zum Garten hin schließt sich ebenerdig eine neu erbaute 26 m<sup>2</sup> große Terrasse an. Diese ist mit Stahl armierten weiß verputzten Betonwangen so hergestellt und gegründet, dass diese bei Wunsch einer Erweiterung oder eines Anbaus ein Teil schon erstellt ist.

Die Fensteröffnungen des Hauses sind von der Straße weg zum Garten hingewendet. Große Fenster im Wohnbereich verbinden optisch den Garten mit den wohnen. Es sind Doppelglasfenster eingebaut, die Kellerfenster wurden komplett erneuert.

Sie betreten das Haus von der Mörserstrasse aus und sind in Ihrem grünen Rückzugsort. Zwei geschotterte Stellplätze sowie ein Fahrradstellplatz wurden vor dem Haus angelegt.

Die Haustechnik wurde 2005 komplett saniert, Leitungen erneuert, Fußbodenheizung eingebaut und Fernwärme angeschlossen. Ein zusätzliches Gäste WC mit Dusche wurde 2019 im Erdgeschoss eingebaut. Das Bad im 1. OG wurde 2015 erneuert.

Der Garten ist von Hecken und einer Mauer gesäumt, angelegt wurde eine Wiese mit Obstbäumen und weiteren Stauden, Gehölzen, Obstspalier und Rosen.

Das Haus ist voll unterkellert mit drei beheizbaren Räumen. Diese sind ideal als Hobby, Wäsche- und Sporträume. Im vierten, den Technikraum im Keller, sind alle Zähler, technische Ausstattung einschließlich Wasserkessel und Fernwärmetechnik untergebracht. Glasfaser ist bestellt und bereits in der Straße verlegt, soll in Kürze angeschlossen werden. Gutes Internet vorhanden. Das Haus ist für Förderprogramme wie "jung kauft alt" sehr gut geeignet. Das Spitzdach kann noch zu einem weiteren Raum ausgebaut werden.

Es befindet sich eine Einbauküche im Haus, die Sie mit erwerben können. Das Haus steht sofort einzugsfertig bereit.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Eigentumserwerb des Grundstück, kein Erbbaurecht

## Lage

Die Immobilie liegt in zentraler Lage in Wolfsburg Ehmén, direkt an die Grundschule angrenzend.

Hinter dem Haus auf dem Schulhof befindet sich ein großer offener Spielbereich und in 2 Minuten Fußweg erreichen Sie Park und Wald. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite schließt in kurzer Distanz ein neu angelegter Park an, wo der Maibaum von Ehmén aufgestellt wird. Ebenso gelangen Sie in zwei Minuten zu Fuß zum Kindergarten, in fünf Minuten zum Ärztezentrum und zu den Supermärkten. In der direkten Nähe sind 3 Kindergärten. Zur Wolfsburger Innenstadt sind es 15 Autominuten. Ehmén ist mit Busverbindungen an die

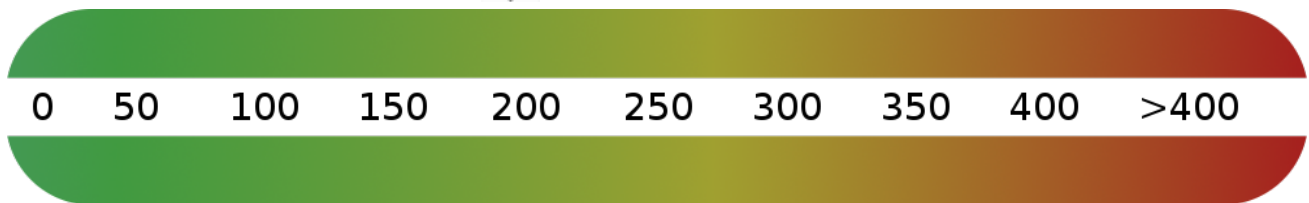
Innenstadt, den Bahnhof und an das VW Werk angebunden, es ist alles auch mit dem Fahrrad gut erreichbar. In 15 Fahrradminuten sind Sie in der Altstadt von Fallersleben, in zwei Fahrradminuten im alten Ortskern von Ehmen. In direkter Nachbarschaft sind Sportplätze, Turnhallen, sowie der Tennis- und der Handballverein. In 5 Autominuten sind Sie auf dem Autobahzubringer nach Braunschweig.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	197,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Rückwärtige Hausansicht



# Exposé - Galerie



Straßenseitige Hausansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnzimmer, Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer mit Tür



Flur

# Exposé - Galerie



Küche, Gartenblick



offene Wohnküche



# Exposé - Galerie



offene Wohnküche



Küche, Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Terrasse, Gartenblick



Flur



Flur im EG



# Exposé - Galerie



Bad im EG



Dusche im Bad EG



# Exposé - Galerie



Gartenforte zum Keller



Flur im 1. OG

# Exposé - Galerie



Flur Lärchendielen sauvage



großer Raum im 1. OG



zweiter Raum im 1.OG



# Exposé - Galerie



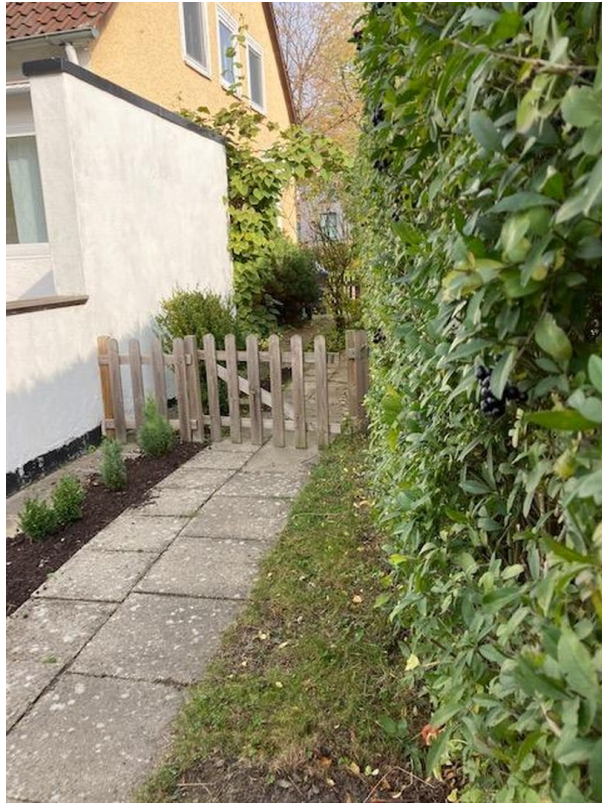
Bad im 1. OG



Gartenweg



# Exposé - Galerie

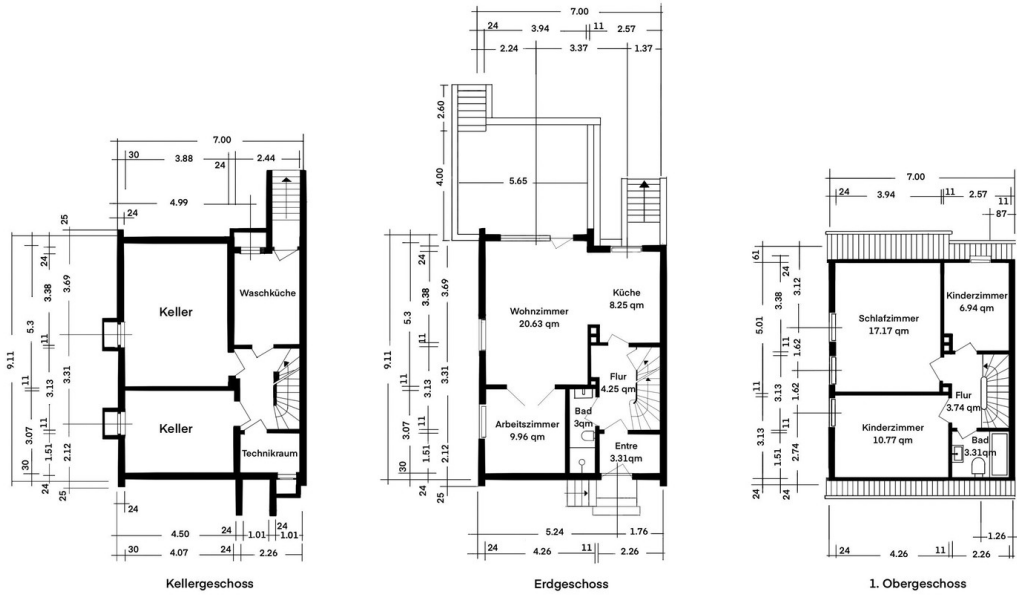


Gartenweg



Gartenweg

# Exposé - Grundrisse



Keller, Erdgeschoß und 1.OG