

Exposé

Zweifamilienhaus in Wahrenholz

Modernes Fachwerkhaus in Sackgassenlage



Objekt-Nr. OM-327632

Zweifamilienhaus

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:
M. Mayer

Bischof-Konrad-Ring 18
29399 Wahrenholz
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	883,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	9,50	Carports	1
Wohnfläche	265,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Ihr neues Zuhause in Bestlage!****

Dieses moderne Fachwerkhaus in ruhiger Sackgassenlage bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit 265 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 883 m² ist es ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Das Anwesen verfügt über 9,5 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, sowie zwei hochwertig ausgestattete Einbauküchen. Highlights sind der geräumige Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern und der beeindruckende Specksteinkamin, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die Fußbodenheizung bietet zusätzlichen Komfort.

Im Außenbereich erwarten Sie eine überdachte Terrasse, ein liebevoll angelegter Garten, ein Carport und ein praktisches Gartenhaus. Das Spielhaus ist ein besonderes Plus für Familien mit Kindern. Ein moderner Glasfaseranschluss wird ab Q1 2025 verfügbar sein, und die umweltfreundliche Nahwärmeheizung unterstreicht die Nachhaltigkeit des Hauses.

Die erste Etage ist aktuell vermietet und unterstützt finanziell den Hausabtrag. Ein ideales Zuhause für Familien oder Investoren!

Einziehen können Sie nach Absprache.

Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen begeistern!

Ausstattung

****Vermietung:****

Aktuell ist das OG mit 125m² vermietet.

Das EG wird durch den Inhaber selbst bewohnt!

Die Mieteinnahmen betragen monatlich 780,- kalt.

Ausstattung:

- je ein Gästebad pro Etage
- je ein Vollbad pro Etage
- jede Wohnung mit modernen Küchen
- seit 2023 Nahwärme Heizung
- Haus vollständig mit Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster im EG
- Hauswirtschaftsraum
- Gartenhaus
- Glasfaser ab Q1/2025
- Carport
- 3 Außenstellplätze
- überdachte Terrasse ca. 30m²

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Wahrenholz ist eine Gemeinde im Landkreis Gifhorn in Niedersachsen mit etwa 3.896 Einwohnern.

Die Gemeinde liegt südlich des Naturparks Südheide an der Ise und gehört zur Samtgemeinde Wesendorf.

Wahrenholz verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Arztpraxis, Zahnarzt, Apotheke, Banken, Supermarkt, Bäckerei, Cafés, Restaurants, Friseur, Tankstelle und weiteren Dienstleistern.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege im Naturpark Südheide sowie Sehenswürdigkeiten wie die historische St.-Nicolai- und Catharinen-Kirche aus dem 13. Jahrhundert und die alte Wassermühle.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Anbindung an umliegende Städte wie Gifhorn und Wolfsburg.

Insgesamt bietet Wahrenholz eine attraktive Wohnlage mit ländlichem Charme und gleichzeitig guter Versorgung und Anbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ansicht West

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Ost

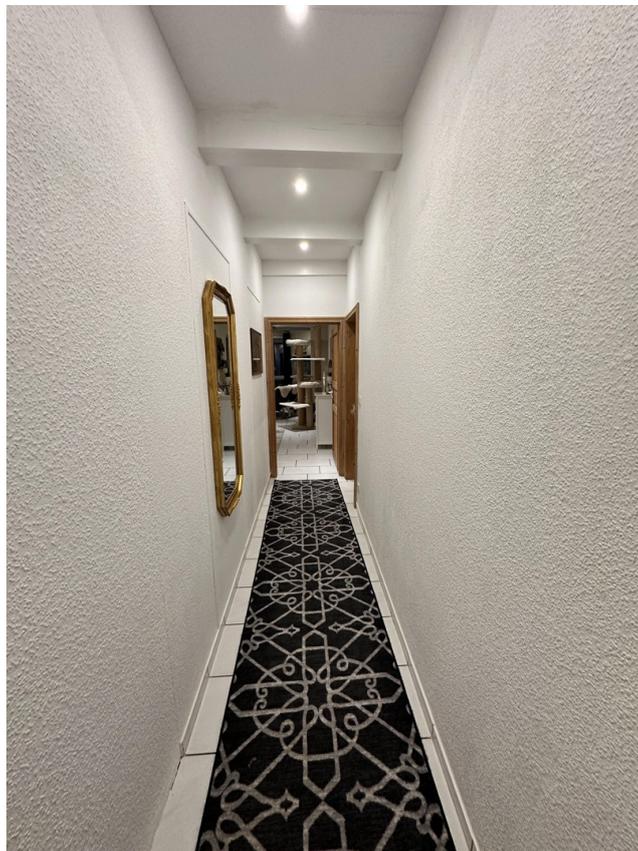


Ansicht Hofeinfahrt

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Garderobe EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Specksteinofen

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Büro EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Gästebad EG

Exposé - Galerie



Aufgang OG



Offener Eingangsbereich OG



Wohnbereich OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Terrasse OG

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Geräteschuppen

Exposé - Galerie

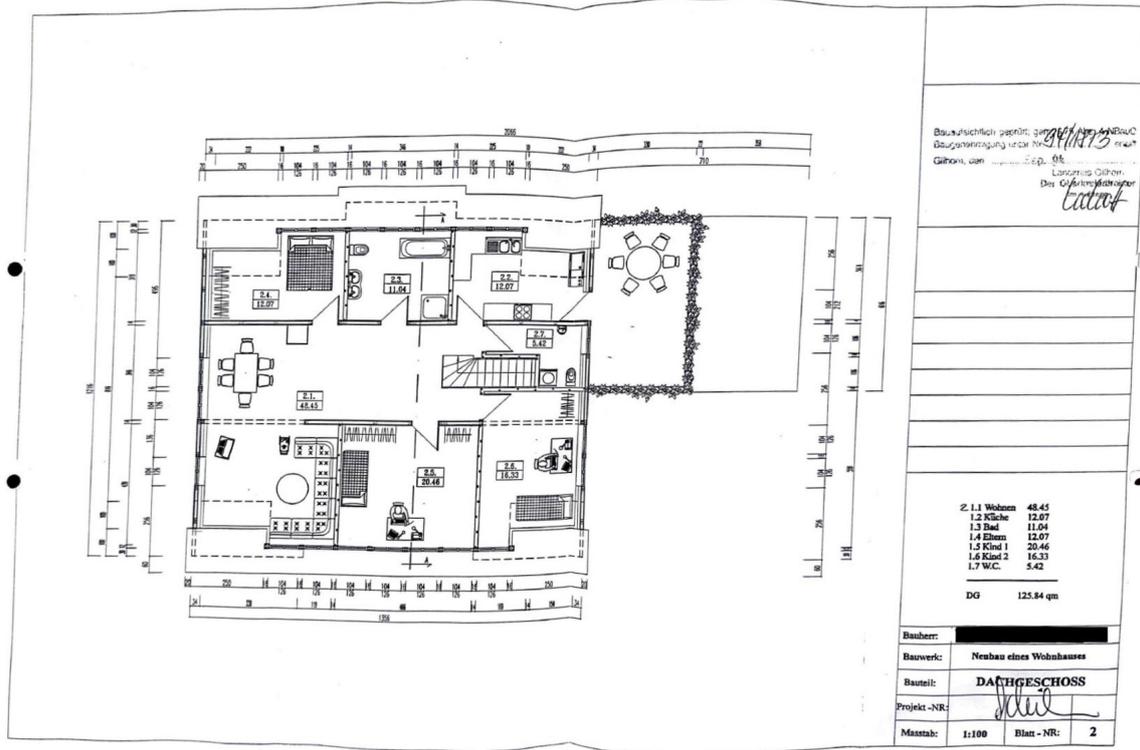


Unterstand Fahrräder

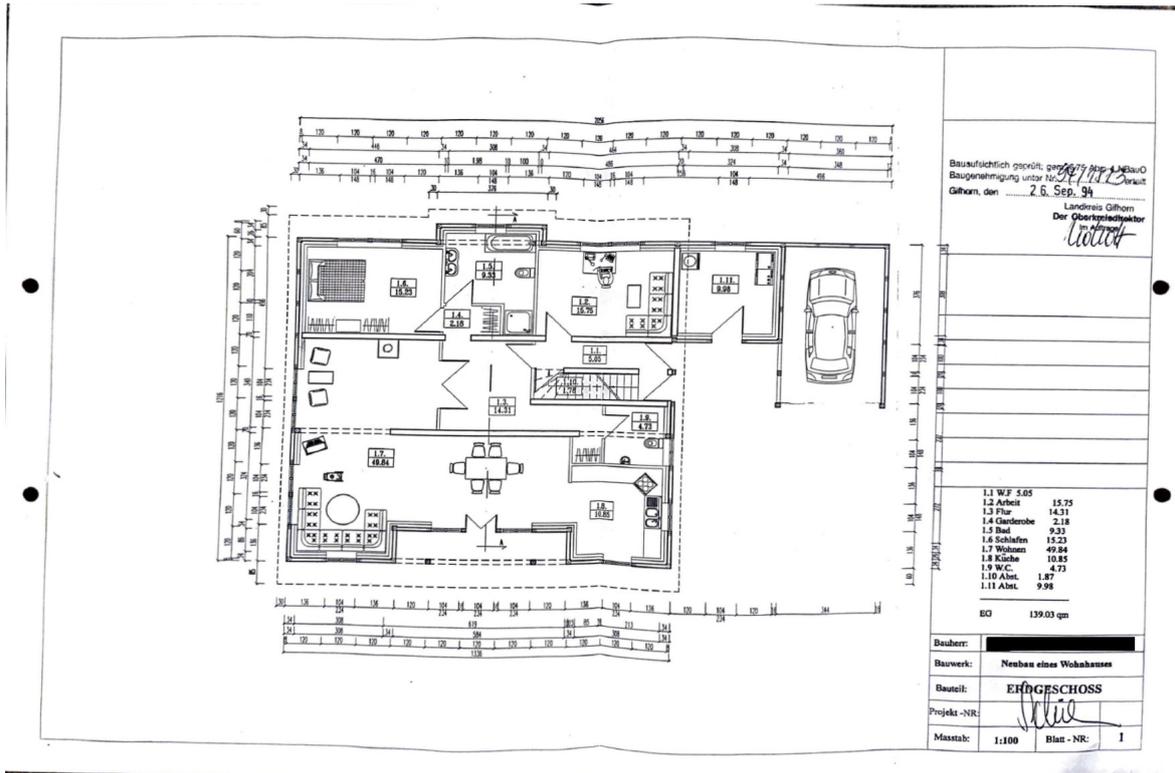


Spielhaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Baufachlich geprüft, genehmigt durch BauO
 Baugenehmigung unter Nr. 21/11/12
 Gifhorn, den 2.6. Sep. 94
 Landkreis Gifhorn
 Der Oberbürgermeister
[Signature]

1.1 WF 5.05	15.75
1.2 Arbeit	14.31
1.3 Flur	2.18
1.4 Garderobe	9.33
1.5 Bad	15.23
1.6 Schlafen	49.84
1.7 Wohnen	10.85
1.8 Küche	4.73
1.9 W.C.	1.87
1.10 Abst.	9.98
BO	139.03 qm

Bauherr:	[Redacted]
Bauwerk:	Neubau eines Wohnhauses
Bauteil:	ERDGESCHOSS
Projekt-NR:	<i>[Signature]</i>
Maßstab:	1:100
Blatt-NR:	1