

Exposé

Einfamilienhaus in Rühren

Großes Einfamilienhaus in Rühren



Objekt-Nr. **OM-327970**

Einfamilienhaus

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
Sabrina

38471 Rühren
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	882,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	189,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus wurde im Jahr 1971 erbaut und 2018 kernsaniert. Es wurden alle elektrischen Leitungen erneuert, das Obergeschoss ausgebaut, die Fassade gedämmt, alle Fußböden getauscht. 2020 wurden alle Aussenwege und die Einfahrt neugepflastert, der Vorgarten neu angelegt und der Garten modern umgestaltet inkl. Installation eines Mähroboter und Bewässerungsanlage.

Das Grundstück hat eine Fläche von 882qm mit großzügigem Garten, einer Garage und 4 PKW Stellplätzen.

Die Wohnfläche von 189qm ist auf 2 Etagen aufgeteilt und vollständig unterkellert. Es sind 8 Zimmer, 2 Bäder, 2 Flure und 1 Küche mit einer Abstellkammer vorhanden.

Die Etagen sind wie folgt aufgeteilt:

Das EG hat 4 Zimmer, Küche + Abstellkammer, Bad mit ebenerdiger Dusche und Flur. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die 25qm große, überdachte Terrasse und in den Garten. Das Wohn- und Esszimmer, sowie das Bad verfügen über eine Fußbodenheizung.

Das OG hat 4 Zimmer, Flur und Bad mit Badewanne. Von einem der Zimmer gelangt man mittels einer ausziehbaren Treppe in den Spitzboden, der bei Bedarf ausgebaut werden kann.

Alle Fenster des Hauses sind mit Außenrollos, überwiegend elektrisch, ausgestattet.

In den Keller gelangt man über eine Treppe aus dem Flur des EG oder über einen separaten Eingang vom Garten aus. Der Keller bietet eine Werkstatt, einen großen Raum, einen Waschraum, Bad und den Heizungsraum des Hauses.

Im Heizungsraum steht eine Vaillant Heizungsanlage, die über Heizöl befeuert wird. Es sind 4 Öltanks mit jeweils 1500l Fassungsvermögen.

Das Haus verfügt über einen Glasfaser-Anschluss.

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu, sondern dienen zur Veranschaulichung der Raumaufteilung. Die angegebenen Quadratmeter sind gerundet.

Das EHF ist ab Mai 2025 bezugsfrei.

Der Energieausweis wurde vor den Sanierungsmaßnahmen erstellt.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das freistehende Einfamilienhaus liegt ruhig gelegen im Blumenviertel von Rühren. Bushaltestellen mit direkter Busanbindung nach Wolfsburg, Brome und Salzwedel sind in 2min fußläufig erreichbar.

Mit 5min Fußweg erhält man die Möglichkeit für kilometerlange Spaziergänge in der Natur entlang von Feldern, Wäldern oder am Mittellandkanal.

Alle Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs, zB. Lebensmittelmärkte, Bäcker, Tankstelle, Ärzte, Apotheke, Physiotherapie, Kindertagesstätte und Schulen sind innerhalb von 15min fußläufig erreichbar.

Da Rühren nur 14 km nördlich von Wolfsburgs Zentrum entfernt liegt, ist dieses innerhalb weniger Autominuten zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	238,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

