

EXPOSÉ



Adner & Partner  
Immobilien

Verkauf | Vermietung | Neubau

# \*\*FAMILIENGERECHTES EINFAMILIENHAUS IN WEDTLENSTEDT\*\*



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 38159 Vechelde

Baujahr: 1998

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 146 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 575 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 2

Terrasse: ja

Dachform: Satteldach

**VERKAUFT**

**Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig**

Georg-Eckert-Straße 5A ° 38100 Braunschweig ° Tel.: 053161918748

Fax: +49 (0)531 / 20 81 467 ° info@adnerundpartner.de ° www.adnerundpartner.de

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Vechede

> 5 Zimmer

> 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: API202307-77ng4



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	38159 Vechede
Baujahr	1998
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	146 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	575 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	66,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2023-02-13
Energieausweis gültig bis	12.02.2033
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einliegerwohnung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Kamin	nein
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	nein
barrierefrei	nein
Zustand	gepflegt

## Objektbeschreibung:

bezugsfrei ab

Nach Vereinbarung

Provision für Käufer

3,57% (inkl. MwSt.)

Provisionshinweis

Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

> Einfamilienhaus

> Vechede

> 5 Zimmer

> 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: API202307-77ng4



Dieses solide Einfamilienhaus wurde 1998 auf einem 575 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück errichtet und bietet einen familienfreundlichen Grundriss für eine 4-köpfige Familie. Mit einer Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> inkl. anrechenbarer Terrassenfläche, verfügt es über 3 Schlafzimmer, ein Homeoffice mit Terrassenzugang, ein Gäste- und ein Hauptbad mit Dusche und Fenster. Der ausgebaute Spitzboden bietet zusätzlichen Platz, wie z.B. als Hobbyraum. Hinter dem Haus erwartet Sie ein pflegeleichter Sonnengarten zum Entspannen. Eine Garage und ein praktischer Abstellraum befinden sich neben dem Haus. Außerdem steht ein Gartenhaus zur Verfügung. Zwischen 2015 und 2019 wurden diverse Modernisierungen durchgeführt, wie die Installation einer neuen Einbauküche, einer frisch gemalerten Fassade, einer überdachten Terrasse, einem modernisierten Bad im Obergeschoss sowie einer neuen Brennwertheizung.

Das hell gestaltete Erdgeschoss verfügt über einen Wohnbereich von 34,6 m<sup>2</sup> und eine Terrassenfläche von 26 m<sup>2</sup>, welche 25% der Wohnfläche zugerechnet wurden. Der Wohnbereich ist mit großen Fenstern ausgestattet und bietet einen fließenden Übergang zur Außenwelt. Der nahezu uneinsehbare Garten verfügt über eine 6000 Liter Regenwasserzisterne für die Bewässerung.

In der neuwertigen Küche mit Einbaugeräten wie Kopffrei-Dunstesse, Cerankochfeld, Kühlschrank und Backofen ist Platz für Ihre kulinarischen Kreationen. Ein angrenzender Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Ihren Trockner und beherbergt die Haustechnik.

Das Obergeschoss verfügt über 3 mit Laminat ausgelegte Schlafzimmer mit Flächen von 16,5 m<sup>2</sup> bzw. 19,9 m<sup>2</sup>. Das 6,8 m<sup>2</sup> große Duschbad ist mit einer bodentiefen Walk-in-Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster. Über eine Raumpartreppe gelangt man in den ausgebauten Dachboden, der zusätzlichen Platz bietet.

Fazit: Das Haus befindet sich in erstklassiger Lage und bietet einen familienfreundlichen Grundriss. Der aktuelle Zustand ermöglicht einen direkten Einzug ohne hohe Renovierungskosten. Zum Einzug kommen Sie mit ein paar Eimern Farbe und fertig ist die Renovierung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Haus bei einer persönlichen Besichtigung präsentieren zu dürfen. Bitte prüfen Sie den Grundriss sorgfältig und zögern Sie nicht, uns bei Fragen zu kontaktieren.

WEITERE FOTOS DER IMMOBILIE UNTER: "ALLE IMMOBILIEN ANSEHEN"

## Ausstattung:

Einbauküche  
Tageslichtbad mit Dusche im OG  
Duschbad mit Fenster im EG  
Hauswirtschaftsraum  
Neuwertige Brennwertheizung  
Garage  
Garten

Terrasse  
Außenjalousien  
Fliesen  
Laminat

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Vechede-OT Wedtlenstedt in einem ruhigen Wohngebiet, welches Ende der 90er Jahre entstanden ist. Die umliegende Bebauung dieser nur durch Anwohner genutzten Straße besteht aus gepflegten Einfamilienhäusern. Im Umkreis von 2 Kilometern befinden sich mehrere Seen die zu ausgiebigen Spaziergängen einladen. Vom 0,5 Kilometer entfernten Stichkanal aus können Sie Radtouren mit der Familie starten. Wedtlenstedt grenzt an die drei Städte Braunschweig, Salzgitter und Peine an und besticht durch seine zentrale Lage. Die B 1 führt ostwärts nach Braunschweig, in west-südwestlicher Richtung führt sie nach Hildesheim. Man benötigt ca. 15 Fahrminuten, um auf dem Braunschweiger Ring zu gelangen.

Durch den Bahnhof in Vechede besteht ein direkter Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn in Richtung Hannover und Braunschweig. Ebenso komfortabel verhält es sich mit den Einkaufsmöglichkeiten, der ärztlichen Versorgung und der Kinderbetreuung im wenigen Kilometer entfernten Vechede.

Die Grundschule "Löwenherz" inkl. Kita befindet sich in Wedtlenstedt, rund 1 Kilometer entfernt. In Vechede befinden sich Hauptschule, Realschule und Gymnasium, eine Grundschule für die Jahrgangsklassen 1 bis 4 und eine Förderschule mit dem Schwerpunkt Lernen. Zudem gibt es folgende Schulen in den Nachbarorten:

Grundschule Außenstelle Bettmar  
Grundschule Außenstelle Sierße  
Heinrich-Kielhorn-Schule, Vallstedt

Kitas in Wierthe oder Vallstedt werden, wenn gewünscht, mit einem Bus der Gemeinde angefahren.

## Sonstiges:

Das Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernehmen wir, trotz gewissenhafter Prüfung, keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen, sowie Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Sollten Sie selbst Eigentümer einer Immobilie sein und diese verkaufen oder vermieten wollen, dann sind wir Ihnen gerne dabei behilflich.

100 % unserer Auftraggeber empfehlen uns weiter!  
Profitieren auch Sie, als Eigentümer, von einem umfassenden und individuellen Makler-Service von Beginn an.  
[www.adnerundpartner.de](http://www.adnerundpartner.de)

Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig gehört wiederholt zu den besten Immobilienmaklern Deutschlands.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vechelde
- > 5 Zimmer

- > 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202307-77ng4



Neuwertige Einbauküche



Gästebad im EG



Hinter der Haustür



Arbeitszimmer mit Terrassenzugang



Blick in den Wohnbereich



Flur im OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vechelde
- > 5 Zimmer

- > 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202307-77ng4



Bad im OG



Schlafzimmer 3



Elternschlafzimmer



Ausgebauter Spitzboden



Schlafzimmer 2



Gebäudeansicht Garten

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vechede
- > 5 Zimmer

- > 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202307-77ng4

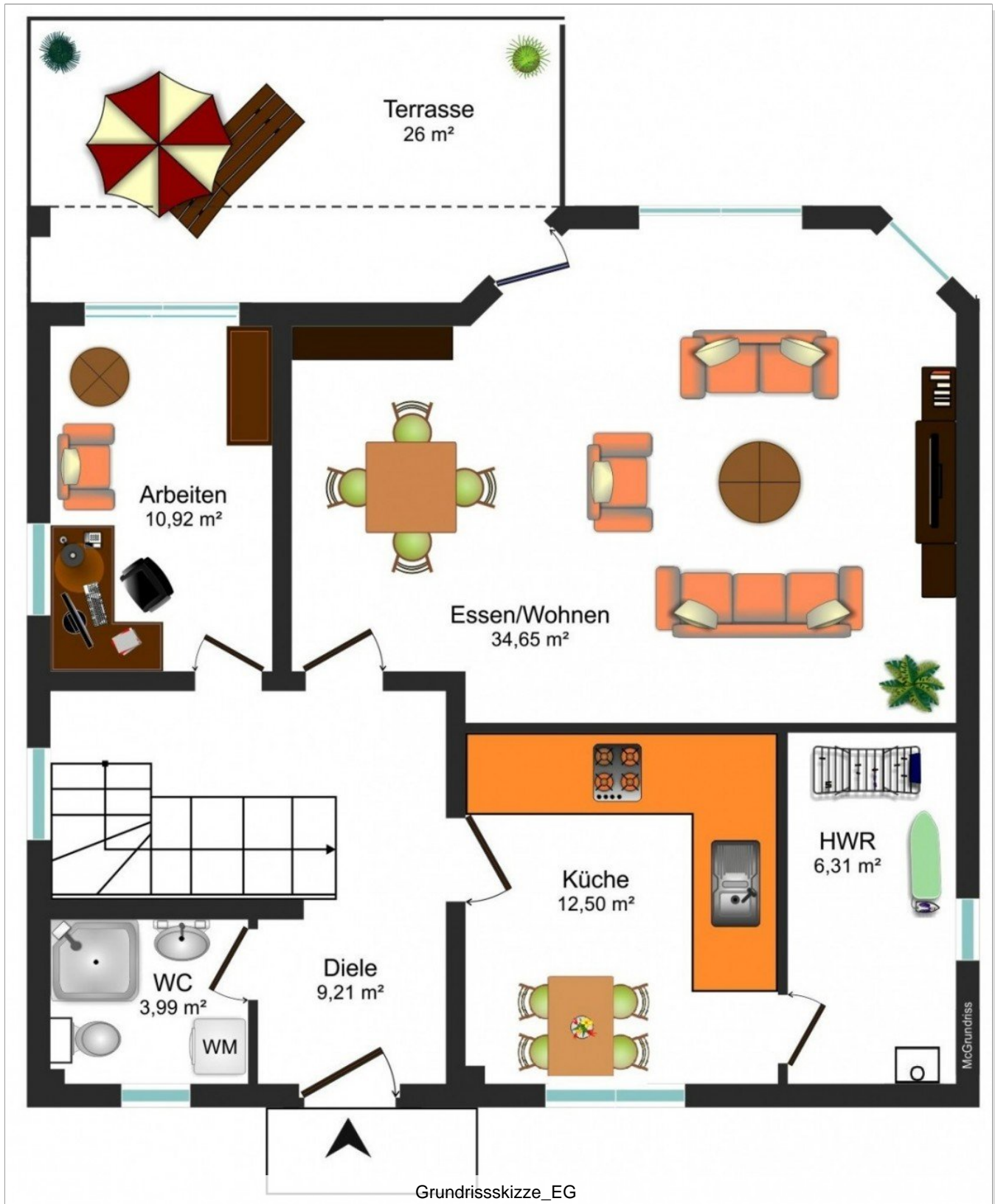


Überdachte Terrasse

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vechede
- > 5 Zimmer

- > 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202307-77ng4



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vechelde
- > 5 Zimmer

- > 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: API202307-77ng4

