

****FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS IN RUHIGER LAGE VON PEINE-VÖHRUM****



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 31228 Peine

Baujahr: 2003

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 145 m²

Grundstücksfläche (ca.): 666 m²

Anzahl Etagen: 2

Terrasse: ja

Dachform: Satteldach

**Kaufpreis
€ 420.000,-**

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

> Einfamilienhaus
> Peine
> 4 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche
> Objektnummer: API202641-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	31228 Peine
Baujahr	2003
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	145 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	666 m ²
Kaufpreis	420.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Carport
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	75,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-07-04
Energieausweis gültig bis	03.07.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2003
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartenfläche (ca.)	170 m ²
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
barrierefrei	ja
Zustand	neuwertig

Objektbeschreibung:

bezugsfrei ab

01.07.2026

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

> Peine

> 4 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API202641-77ng4



FAMILIENGERECHTES WOHNGLÜCK UND EINLADENDES AMBIENTE

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2003 steht auf einem ca. 666 m² großen Eigentumsgrundstück in einer familienfreundlichen und ruhigen Wohnlage von Peine. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 146 m² - bestehend aus ca. 133 m² reiner Innenfläche und der anteiligen Anrechnung der weitläufigen Terrasse - bietet das Gebäude ein modernes und zugleich hochfunktionales Zuhause. Die durchdachte Architektur besticht durch einen familiengerechten Grundriss und eine ansprechende Außenansicht, die durch die über 40 m² große Terrasse maßgeblich geprägt wird.

DURCHDACHTES WOHNKONZEPT IM ERDGESCHOSS

Im Inneren überzeugt das Haus durch eine klare Struktur für die ganze Familie. Das Erdgeschoss umfasst rund 71 m² und bildet das lebendige Zentrum. Vom großzügigen Wohnbereich aus genießen Sie einen unvergleichlichen Blick in den sonnigen, nach Süden ausgerichteten Garten. An kühleren Tagen sorgt hier, ergänzend zur vollflächigen Fußbodenheizung, ein offener Kamin für wohlige Wärme und gemütliche Momente. Ergänzt wird die Aufteilung durch eine ca. 13,5 m² große Küche. Diese ist mit hochwertigen "Zanussi"-Elektrogeräten vollausgestattet und bietet reichlich Platz für einen Familienesstisch. Eine praktische zweite Tür führt direkt in den Essbereich und unterstreicht die durchdachte Raumführung. Der nahezu uneinsehbare Garten bildet das grüne Herz der Immobilie und lädt mit der einladenden, exzellent nutzbaren Terrasse zur Entspannung im Freien ein.

KUSCHELIGE WÄRME UND PRIVATE RÜCKZUGSRÄUME

Über eine platzsparende Treppe erreichen Sie das rund 62 m² große Obergeschoss, das durch einen hervorragenden Schnitt und eine behagliche Wohnatmosphäre besticht. Auch hier sorgt die Fußbodenheizung in allen Räumen für kuschelige Wärme. Drei helle, geräumige Schlafzimmer mit Flächen zwischen 13 m² und 19 m² bieten der ganzen Familie ausreichend Raum für private Rückzugsmöglichkeiten sowie flexible Nutzungsoptionen als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

MODERNES TAGESLICHTBAD UND FUNKTIONALE NUTZFLÄCHEN

Das große Familienbad im Obergeschoss verfügt über das wichtige Fenster für optimale Belüftung und ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne komfortabel ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein modern gestaltetes Gäste-WC.

Ergänzt wird das durchdachte Raumangebot durch äußerst praktische Nutzflächen: Ein geräumiger Hauswirtschaftsraum im Eingangsbereich sorgt für kurze Wege. Er bietet Platz für die Waschküche, beherbergt die Haustechnik und dient als zusätzlicher Stauraum. Weiterer wertvoller Platz findet sich auf dem gut isolierten Dachboden.

FAZIT

Eine familienfreundliche Wohnlage, der perfekt durchdachte Grundriss und der herrliche Südgarten machen diese Immobilie in Peine zur idealen Wahl für alle, die langfristiges Wohnglück schätzen.

Wir laden Sie ein, dieses besondere Zuhause zu entdecken.

Ausstattung:

Gäste WC
Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
Abstellkammer
Einbauküche
Kamin
Doppelcarport
Fußbodenheizung
Außenjalousien
Garten
Süd- Terrasse
Elektr. Terrassenmarkise
Gartenhaus
Regenwasserzisterne

Lagebeschreibung:

RUHIGES WOHNFELD IN PEINE-VÖHRUM

Mit über 7.000 Einwohnern stellt Vöhrum die größte Ortschaft der Stadt Peine dar und verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer perfekten sozialen Infrastruktur. Die Ortschaft bietet ein überaus angenehmes Umfeld und macht die Wohnlage für Familien und Berufstätige gleichermaßen attraktiv.

GEPFLEGTE NACHBARSCHAFT IM KNICKFELD

Das uneinsehbare Eckgrundstück befindet sich in dem begehrten Wohngebiet "Knickfeld", welches Anfang der 2000er-Jahre entstanden ist. In dieser besonders ruhigen und gepflegten Wohngegend dominieren harmonisch eingefügte Ein- und Zweifamilienhäuser, was eine hervorragende Lebensqualität und ein entspanntes Wohnklima garantiert.

HERVORRAGENDE INFRASTRUKTUR FÜR DIE GANZE FAMILIE

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie ein umfassendes Bildungsangebot sind schnell und bequem erreichbar. Die Schuleinrichtungen und die Kinderbetreuung liegen nur wenige Minuten entfernt. Vor Ort befinden sich unter anderem zwei Kindertagesstätten mit Krippe und Hort, eine Grundschule, eine Gesamtschule mit Oberstufe sowie eine Berufsbildende Schule mit Fachoberschule.

OPTIMALE ANBINDUNG IN DIE REGION

Die Verkehrsanbindungen sind ideal, um sowohl die lokale Umgebung als auch die umliegenden Großstädte schnell zu erreichen. Mit dem Auto ist die Autobahn A2 kurzfristig erreichbar, sodass die regionalen Zentren Hannover, Braunschweig und Hildesheim in nur ca. 20 bis 30 Minuten Fahrtzeit liegen. Auch an den öffentlichen Nahverkehr sind Sie bestens angebunden: Mit dem Bus gelangen Sie in ca. 10 Minuten bequem in die Peiner Innenstadt.

Sonstiges:

> Einfamilienhaus

> Peine

> 4 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API202641-77ng4



WEITERE ANGEBOTE & SERVICE

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter: www.adnerundpartner.de
Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig.

Sollten Sie selbst Eigentümer einer Immobilie sein und diese verkaufen oder vermieten wollen, stehen wir Ihnen gerne beratend und unterstützend zur Seite.

GESETZLICHER HINWEIS ZUR KONTAKTAUFNAHME

Bitte beachten Sie, dass Sie uns mit der Anforderung weiterer Informationen Ihre Einwilligung im Sinne des § 7 UWG geben, Sie über weitere Details telefonisch, per E-Mail oder Fax zu unterrichten sowie Ihnen ggf. weitere geeignete Angebote vorzustellen. Wir möchten sicherstellen, dass unsere Kontaktaufnahme keine unzumutbare Belästigung darstellt. Sie können Ihre Einwilligung jederzeit formlos telefonisch oder schriftlich bei uns widerrufen.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernehmen wir, trotz gewissenhafter Prüfung, keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen sowie ein Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

HINWEIS ZUR BILDDARSTELLUNG (VIRTUAL STAGING)

Einige Fotos wurden mittels virtuellem Homestaging bearbeitet. Die dargestellte Möblierung und Ausstattung ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes und dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungsvarianten.

Objektbilder:



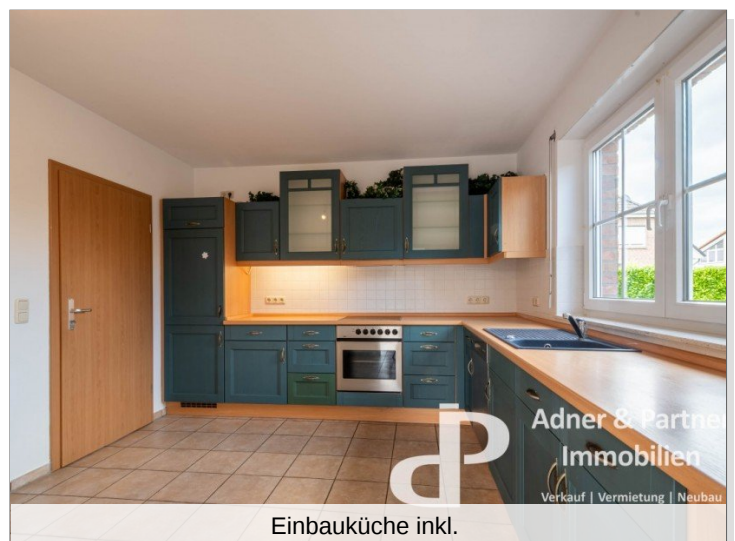
Wohnbereich zur Terrasse



KI-Gestaltungsvorschlag Kaminzimmer



Wohn-Essbereich mit Kamin



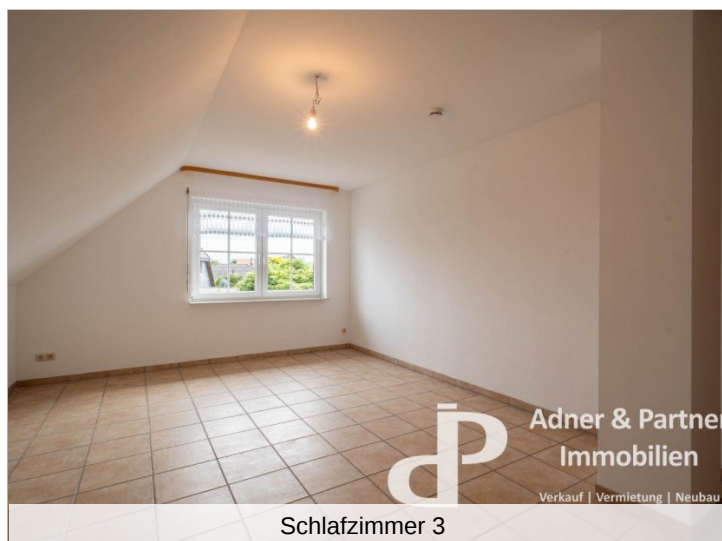
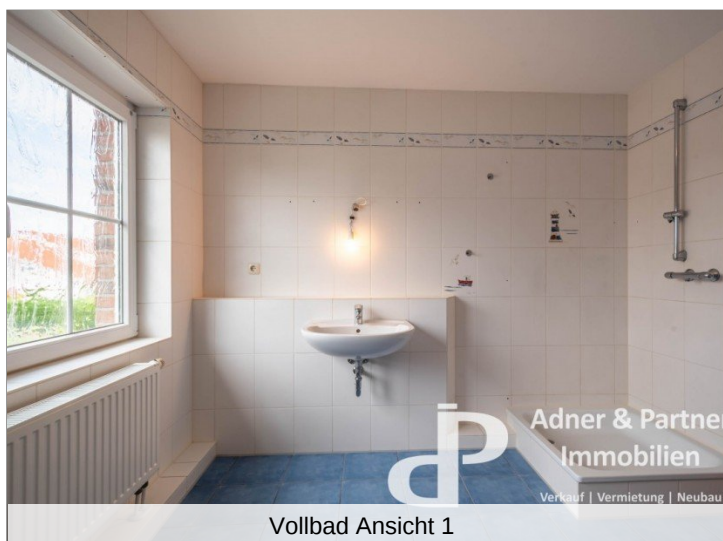
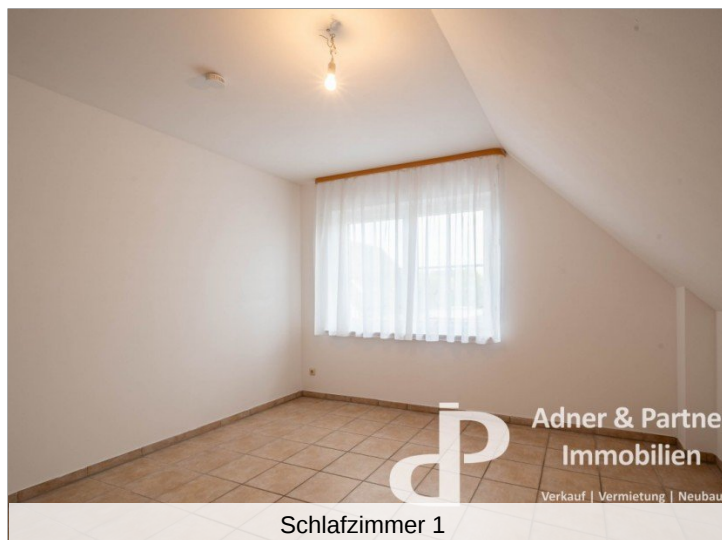
Einbauküche inkl.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Peine
- > 4 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche

> Objektnummer: API202641-77ng4



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Peine
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202641-77ng4



Schlafzimmer 2



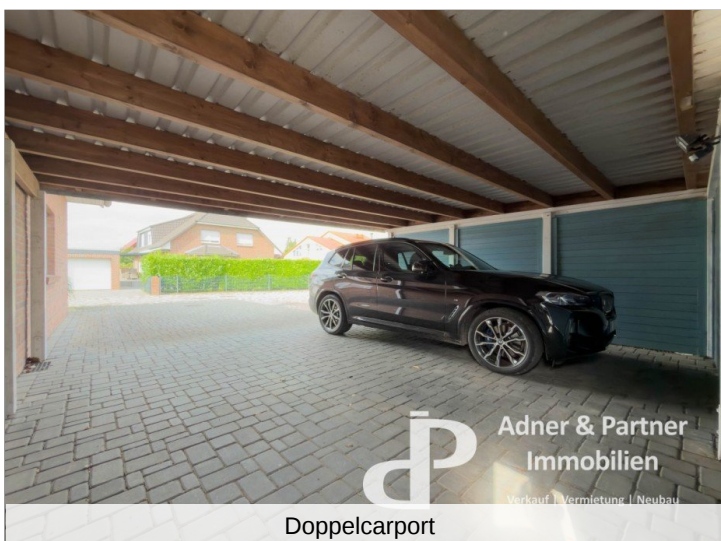
Terrasse mit elektr. Markise



KI-Gestaltungsvorschlag Hauswirtschaftsraum



KI-Gestaltungsvorschlag Wohlfühlterrasse



Doppelcarport

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Peine
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202641-77ng4



KI-Gestaltungsvorschlag Gäste-WC

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Peine
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202641-77ng4

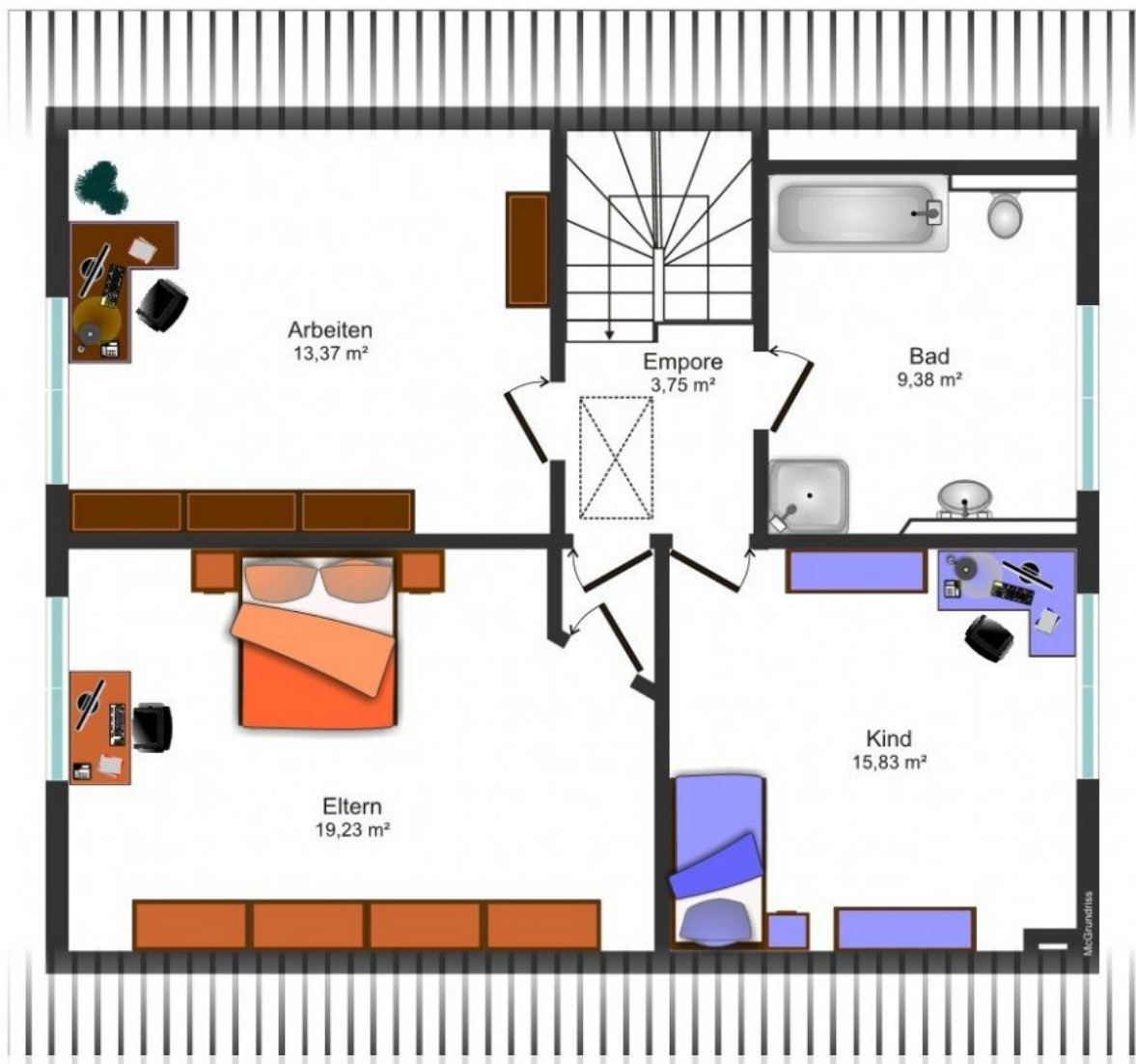


Grundrisskizze EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Peine
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202641-77ng4



Grundrisssskizze OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Peine
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API202641-77ng4



Ansprechpartner:



Herrn R. Adner

Telefon: +49 531 61918748
E-Mail: info@adnerundpartner.de

Immobilienmakler (IHK)

Firmendaten:

Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig

Inh. Herr Richard Adner
Georg-Eckert-Straße 5A
38100 Braunschweig

Tel.: 0531 / 61 91 87 48
Fax: 0531 / 208 14 67
E-Mail: info@adnerundpartner.de
Web: www.adnerundpartner.de

Ihre Notizen: