

FÜMMELSE: FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MIT PFLEGELEICHTEN GARTEN FÜR DEN URLAUB ZUHAUSE



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 38304 Wolfenbüttel
Baujahr: 1998
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 136,50 m²
Grundstücksfläche (ca.): 575 m²
Heizkosten (ca.): 70,- €
Anzahl Etagen: 2
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

> Einfamilienhaus

> 136,50 m² Wohnfläche

> Wolfenbüttel

> Objektnummer: API 201990-77ng4

> 4 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	38304 Wolfenbüttel
Baujahr	1998
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	136,50 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	575 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Heizkosten (ca.)	70,- €
Anzahl Etagen	2
Dachform	Satteldach
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	131,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2020-08-20
Energieausweis gültig bis	20.08.2030
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einliegerwohnung	nein
Gartenfläche (ca.)	300 m ²
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	23,80 m ²
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. MwSt.)

- > Einfamilienhaus
- > Wolfenbüttel
- > 4 Zimmer

- > 136,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201990-77ng4



Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 1998, auf einem 575 m² großem Eigentumsgrundstück in Massivbauweise erstellt. Das Haus hat einen familiengerechten Grundriss, der einer 3-4-köpfigen Familie ein wertiges Heim bietet. Das Haus verfügt über ca. 135 m² inkl. der anrechenbaren Terrassenfläche.

Das EG weist eine Größe von ca. 71,8 m² auf. Das DG bietet, nach Abzug der Schrägen, ca. 59,2 m². Die Terrassenfläche beträgt ca. 23 m². Hiervon wurden 25% der Wohnfläche zugeordnet.

Das Haus bietet 3 Schlafzimmer, Gäste-WC und Hauptbad, jeweils mit Fenster, einen HWR und Küche mit neuwertiger Einbauküche. Ein Keller ist nicht vorhanden. Vor dem Haus befindet sich ein Carport für 1 Auto. Zusätzlichen Stauraum bietet der ca. 12 m² große Abstellraum, der direkt am Carport angrenzt und einen adäquaten Kellerersatz darstellt. Der vorhandene Spitzboden bietet weiteren Stauraum.

Am Haus wurden zwischen 2014 und 2019 div. Modernisierungen durchgeführt, so wurden z. B. alle Zimmertüren ausgetauscht, die Fußböden überwiegend erneuert, sämtliche Lichtschalter und Steckdosen gewechselt, die Terrasse überdacht, die Heizungsanlage erneuert, elektrische Außenjalousien im OG (Westseite) ergänzt und eine neue Einbauküche verbaut. Für diesen Sommer war die Erneuerung des Gartenzauns angedacht. Der Doppelstabmattenzaun ist bereits vorhanden, wird durch den Eigentümer allerdings nicht mehr verbaut. Diesbezüglich sind Sie gefordert.

Hauptattraktion dürfte wohl das ca. 39,6 m² große Wohn-/Esszimmer sein, von wo aus Sie Ihre angrenzende Terrasse betreten. Die Glasflächen lassen zudem freundliches Sonnenlicht in den Raum fließen, was diesen Bereich hell und freundlich erscheinen lässt. Verstärkt wird diese freundliche Atmosphäre durch einen modernen Designbodenbelag in "grey oak", der je nachdem wie das Licht fällt, mal leicht bräunlich, ein anderes Mal eher gräulich schimmert. Zudem ist der Bodenbelag äußerst robust und langlebig.

In der ca. 11 m² großen Küche ist eine 2018 installierte Einbauküche vorhanden, die Bestandteil des Angebotes ist. Die Küche ist somit groß genug für einen kleinen Esstisch der Platz für drei Personen bietet.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer. Auch hier wurden neue Böden verlegt, die den Räumen einen gemütlichen Touch verleihen. Die Schlafzimmer weisen Größen von ca. 13,9 m², 14,2 m² und 17,3 m² auf. Die Schrägen der Räume stellen keine nennenswerten Einschränkungen beim Platzieren der Möbel dar.

Das ca. 7,2 m² große Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Das Design des Badezimmers sowie des Gäste-WC lässt die 90er Jahre erkennen und steht somit eventuell auf Ihrer To-do-Liste. Die Fenster, inkl. manueller Außenjalousien, stammen aus dem Baujahr. Geheizt wird über eine Gasbrennwerttherme, die 2017 erneuert wurde

und auch die Warmwasseraufbereitung übernimmt. TV empfangen Sie via Sat. Internetgeschwindigkeiten werden, je nach Anbieter, zwischen 6 und 100 Mbit/s angegeben.

Fazit: Eine verkehrstechnisch sehr gute Lage, ein familientauglicher Grundriss und ein Zustand, der Ihnen erlaubt, hier morgen ohne teure Handwerkerarbeiten sofort einzuziehen. Zum Einzug kommen Sie höchstens mit einem Eimer Farbe und fertig ist die "Renovierung". Wenn es etwas mehr sein soll, dann passen Sie Bad und Gäste-WC Ihrem Wunschdesign an. Es lohnt sich also dieses Haus anzuschauen.

Sollte das angebotene Haus Ihr Interesse geweckt haben, nehmen Sie bitte Kontakt zu uns auf. Wir freuen uns auf eine individuelle Besichtigung mit Ihnen, bei der Sie sich selbst ein Bild verschaffen können.

Ausstattung:

- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Carport
- Abstellraum
- Designboden
- Laminat
- Fliesen
- Überdachte Terrasse
- Außenjalousien
- Pflegeleichter Garten
- Gartenhäuschen

Lagebeschreibung:

Wolfenbüttel-Fümmelse ist ein Ortsteil, nur wenige Kilometer vom Wolfenbütteler Innenstadtbereich entfernt. Braunschweig ist ca. 12 Kilometer entfernt und über die A 36 in ca. 10 Fahrminuten zu erreichen. Eine zentrale Lage und kurze Wegstrecken zeichnen Fümmelse aus. Auch Hannover, Salzgitter und die Harzregion sind schnell über die Autobahn zu erreichen. Nachdem der gesamte Ortsteil lange Jahre mit dem im Ort befindlichen Ritterhof gleichgesetzt wurde, änderte sich die Wahrnehmung in den letzten Jahren und wurde zu einem beliebten Wohngebiet, besonders für junge Familien. Grundschule und Kita sind im Ort vorhanden, was sicherlich dazu beigetragen hat. Durch die Neubaugebiete der letzten Jahre ist die Bewohnerzahl mittlerweile auf knapp 3000 angewachsen.

Neben der bereits erwähnten Kita und der Grundschule "Fümmelser Straße", gibt es zudem eine Postagentur und einen Kiosk, um die kleinen Dinge des täglichen Bedarfs zu decken. Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich in Wolfenbüttel, in ca. 2,5 km Entfernung. Weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet von Wolfenbüttel vorhanden. Im 30 Minutentakt fährt die Linie 797 in Richtung Wolfenbüttel. Die Bushaltestelle ist ca. 250 Meter von der angebotenen Immobilie entfernt. Das ca. 1,5 Kilometer entfernte Naturfreibad "Fümmelsee" und das ca.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wolfenbüttel
- > 4 Zimmer

- > 136,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201990-77ng4



2,5 Kilometer entfernte "Fümmelser Holz" laden zu Freizeitaktivitäten und zum Erholen ein.

Der Bahnhof und die Innenstadt Wolfenbüttels sind nach ca. 4 Kilometern zu erreichen. Der Bus benötigt für diesen Weg keine 20 Minuten.

Die Hochschule Ostfalia liegt in ca. 6 Kilometern Entfernung und ist mit dem Bus in ca. 45 Minuten zu erreichen.

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.

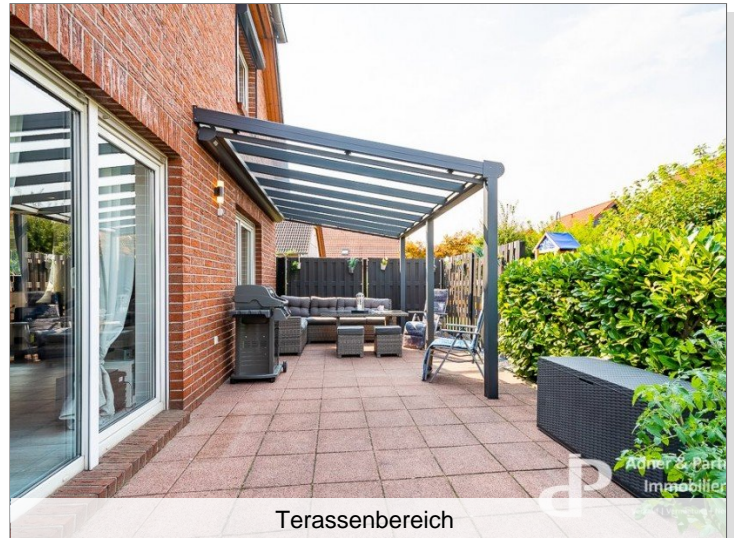
100 % unserer Auftraggeber empfehlen uns weiter!

Profitieren auch Sie, als Eigentümer, von einem umfassenden und individuellen Makler-Service von Beginn an.

www.adnerundpartner.de

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

Objektbilder:



Terassenbereich



Wohnbereich 2



Blick in den Wohnbereich



Neuwertige EBK

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wolfenbüttel
- > 4 Zimmer

- > 136,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201990-77ng4



Küche Ansicht 2



Kinderzimmer



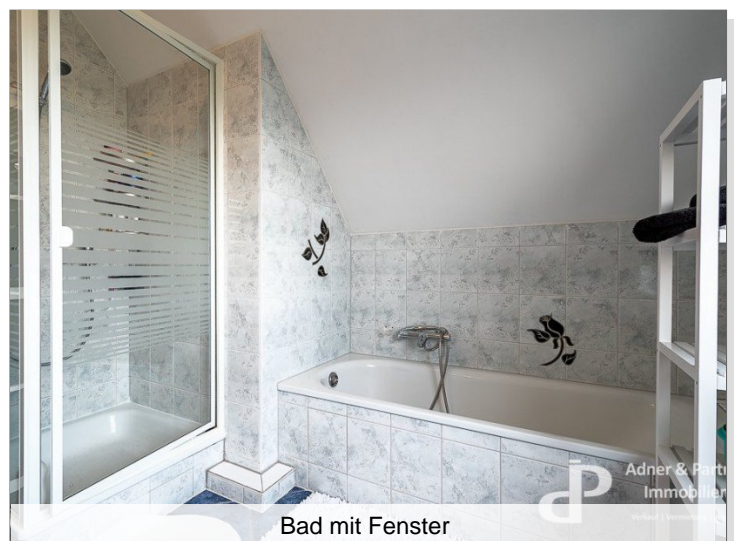
Zum HWR



Schlafzimmer



Flur OG

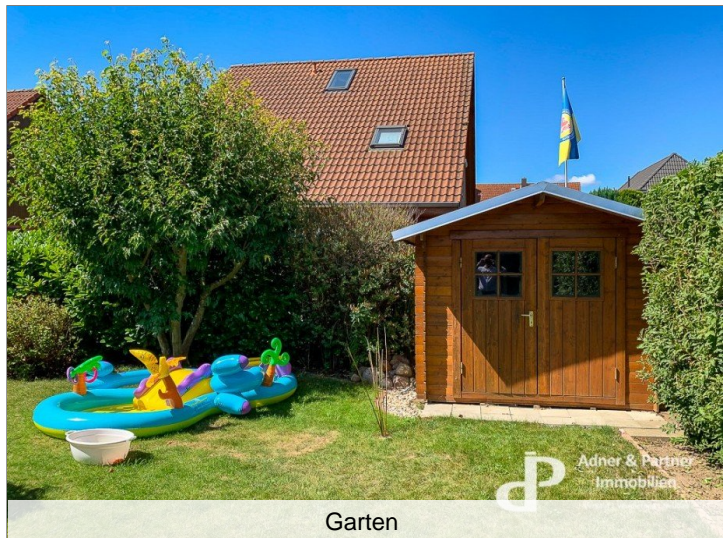


Bad mit Fenster

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wolfenbüttel
- > 4 Zimmer

- > 136,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201990-77ng4



Garten



Bad Ansicht 2



Gäste-WC



Gebäudefoto-web

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wolfenbüttel
- > 4 Zimmer

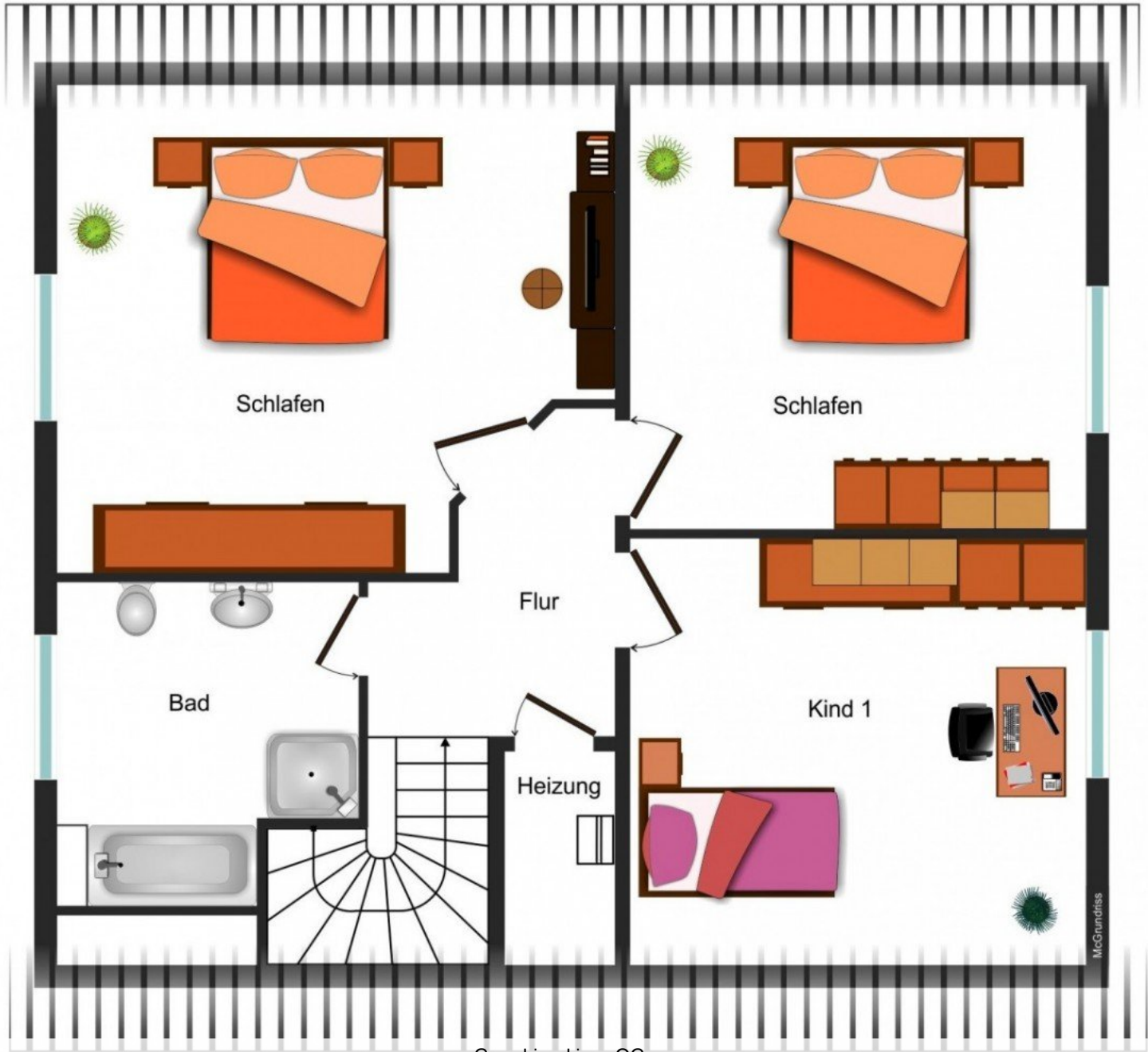
- > 136,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201990-77ng4



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wolfenbüttel
- > 4 Zimmer

- > 136,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 201990-77ng4



Grundrisssskizze OG

