

EXPOSE -NR. EK205

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

Ländlich Wohnen mit Platz für die ganze Familie



Eckdaten

Objektart:

Einfamilienhaus mit Garage

Ortsangaben:

Hirtberg
38444 Wolfsburg OT
Heiligendorf

Zimmer/Räume: 5

Baujahr: ca. 1957

Wohnfläche: ca. 150 m²

Grundstücksfläche:
ca. 930 m²

Kaufpreis: 326.000 €

Courtage: 3,57 % inkl. MwSt.,
zu zahlen vom Erwerber

Energieverbrauchskennwert:
in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Dieses im Jahre 1957 erbaute teilunterkellerte Einfamilienhaus mit Garage und Wintergarten, sucht nunmehr solvente Käufer, die sich Ihren Traum vom eigenen Heim verwirklichen möchten. In Heiligendorf, am Ende einer ruhigen Sackgasse, erwartet Sie ein großzügiges Wohnhaus mit Anbau, in attraktiver Lage! Zur Wohnflächenerweiterung diente der 1977 rückseitig errichtete Anbau. Anfang der 80iger Jahre wurde dann der massive Wintergarten mit vielen Fensterflächen errichtet, von dem Sie eine schöne Sicht aufs Grundstück haben.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

An der Immobilie wurden im Laufe der vergangenen Jahre diverse Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese umfassten insbesondere die Dacheindeckung inklusive Dämmung, die Erneuerung der Fenster, sowie vor 2 Jahren der ansprechende Fassadenanstrich. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m², inklusive dem gemütlichen Wintergarten, eignet sich diese Wohnimmobilie ausgezeichnet für eine Familie.

Sicht vom Garten



Grundstücksansicht



Ausstattung:

Sie betreten Ihr neues Zuhause über einen abgetrennten Flurbereich. Vom Eingangsbereich gelangen Sie zum geräumigen Wohnzimmer. Eine Essküche erwartet Sie angrenzend. Ein separates Gäste-WC sowie ein saniertes Badezimmer mit bodentiefer Dusche, runden hier neben dem vorhandenen Hauswirtschaftsraum und dem anliegenden Wintergarten, das Erdgeschoss ab. Über eine massive Holzterasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Dem neuen Erwerber stehen hier 4 individuell nutzbare Räume sowie ein weiteres Badezimmer zur Verfügung.

Die vorhandene Ölheizung könnte durch Gas ersetzt werden, da der Gasanschluß bereits im Objekt anliegt. Glasfaserleitungen sind für das Wohngebiet beantragt und werden in Kürze für noch schnelleres Internet verlegt.

Das großzügige Grundstück umfasst ca. 930 m², mit Einzelgarage und Nebenglass. Eine Übernahme könnte zeitnah erfolgen. Ein umfassender Eindruck über das Objekt kann nur durch eine Besichtigung gewonnen werden.

Wir bedanken uns für Ihr Interesse und würden uns freuen, Sie bei einer persönlichen Hausbesichtigung begrüßen zu dürfen!

Weitblick zur Kirche



Lage

Der Wolfsburger Ortsteil Heiligendorf befindet sich im Süden der Stadt, ca. 15 min. vom Zentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, mehrere Bäcker, Ärzte und eine Apotheke finden Sie direkt im Ort. Die A2 sowie die A39 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

Eine gute Busverbindung zu den anderen Ortsteilen und nach Braunschweig ist ebenso gegeben. Das Gewerbegebiet Heinenkamp mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten ist in ca. 6 Minuten erreicht.

Wohnzimmer



Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer



Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.