



Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32
39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130
Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohntraum.eu
peinert@immobilien-wohntraum.eu

EXPOSE -NR. EK272

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS MIT PARKBLICK IN RUHIGER SACKGASSE VON WOBECK



Objektart:

Einfamilienhaus mit Carport

Ortsangaben:

Am Park 1 A
38387 Söllingen-Wobbeck

Zimmer/Räume: 5

Baujahr: 1995

Wohnfläche: ca. 134 m²

Grundstücksfläche:
ca. 1000 m²

Kaufpreis: 180.000 €

Courtage: 4 % inkl. MwSt,
zu zahlen vom Erwerber

**Energieverbrauchskenn-
wert:** in Bearbeitung

Objektbeschreibung

In attraktiver und absoluter ruhiger Lage inmitten von Wobbeck, erwartet Sie dieses gepflegte und sanierte Einfamilienhaus, dass mit einer gelungenen Kombination aus Wohnkomfort, großzügigem Platzangebot und einem liebevoll angelegten Grundstück überzeugt. Die Immobilie wurde im Jahr 1995 errichtet und bietet dem neuen Erwerber mit rund 134 m² Wohnfläche, ideale Voraussetzungen für einen neuen ländlichen Familientraum.

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





Ausstattung

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von etwa 1000 m² bietet viel Freiraum für Erholung, Spiel und Gartenaktivitäten. Die gepflegten Außenanlagen schaffen eine angenehme Atmosphäre und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Immobilie.

Im Inneren überzeugt das Haus mit lichtdurchfluteten und großzügigen Räumen sowie einer durchdachten Aufteilung. Insgesamt stehen Ihnen 5 Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob großzügiger Wohnbereich, der durch einen angrenzenden Wintergarten ergänzt wird und somit eine harmonische Verbindung zwischen Haus und Garten als Erweiterung schafft, die angrenzende und geräumige Essküche, von der Sie ebenfalls auf die sonnige Terrasse gelangen, einem Hauswirtschaftsraum, in dem sich die gesamte Technik befindet sowie ein kleines Gäste-WC, runden im Erdgeschoss das Wohnambiente ab. Über eine Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Auch hier werden Sie vom Platzangebot begeistert sein. Es erwarten Sie 4 hell und freundlich gestaltete Schlafräume mit bodentiefen Fenstern und ein saniertes modernes raumgreifendes Badezimmer.

Ein besonderes Plus stellt die Fußbodenheizung dar, die für ein behagliches Wohngefühl sorgt und eine gleichmäßige Wärmeverteilung in den Wohnräumen gewährleistet. Die Gasheizung wurde vor etwa 5 Jahren erneuert und entspricht damit einem zeitgemäßen technischen Standard. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die vorhandenen Außenjalousien, die sowohl als Sicht- und Sonnenschutz als auch zur Verbesserung des Raumklimas beitragen. Die Ausstattung des Hauses wurde insgesamt gepflegt und kontinuierlich instandgehalten, sodass sich die Immobilie in einem ansprechenden Zustand präsentiert.

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



Auch im Außenbereich bietet das Objekt zahlreiche Vorzüge. Der großzügige Garten lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, gesellige Stunden mit Familie und Freunden oder die Verwirklichung individueller Gartenträume. Ein Carport rundet das Angebot ab und sorgt für einen geschützten Stellplatz direkt am Haus.

Diese Immobilie vereint eine angenehme Wohnlage - ein Fertighaus mit einer attraktiven Ausstattung, zu einem stimmigen Gesamtpaket. Wer ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz und einem schönen Grundstück sucht, findet hier beste Voraussetzungen für langfristiges Wohnen in einer angenehmen Umgebung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Wobeck, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Büddenstedt im Landkreis Helmstedt. Die Lage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung, die ruhige Wohnatmosphäre und den hohen Erholungswert aus. Gepflegte Einfamilienhäuser, weitläufige Grünflächen und eine gewachsene Nachbarschaft prägen das Ortsbild und schaffen ein angenehmes Wohnumfeld für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Die reizvolle Landschaft des Naturparks Elm-Lappwald bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und ausgedehnte Spaziergänge. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich in den nahegelegenen Orten Büddenstedt, Helmstedt und Schöningen und sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Kreisstadt Helmstedt bietet darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Durch die günstige Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B244 sowie die nahegelegene Autobahn A2 sind die Oberzentren Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg schnell erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage auch hervorragend für Berufspendler, die naturnah wohnen und dennoch kurze Wege zu ihren Arbeitsplätzen schätzen. Wobbeck verbindet auf ideale Weise die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur und bietet damit eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung.

