

EXPOSE -NR. WK153 ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

WOHNEN WO RUHE ZU HAUSE IST

**Großzügige Wohnung über 2 Etagen,
4 Zimmern, sonnigem Balkon und Stellplatz**



Eckdaten

Objektart:
Dachgeschoss-Wohnung

Objektlage:
Groß Twülpstedt
OT Klein Sisbeck

Ortsangaben:
Im Bökegarten 2
38464 Groß Twülpstedt

Zimmer/Räume: 4

Wohnfläche: ca. 120 m²

Hausgeld: 75,-€ mtl.

Kaufpreis: 198.000 €

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

**Energieverbrauchs-
kennwert:** in Bearbeitung

Objektbeschreibung

In einer angenehm ruhigen und gewachsenen Wohnsiedlung von Groß Twülpstedt im Ortsteil Klein Sisbeck, erwartet Sie diese attraktive Maisonetten-Eigentumswohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 120 m². Die Wohnung befindet sich zudem im Dachgeschoss eines gepflegten 4 Familienhauses, welches im Jahr 1996 errichtet wurde und erstreckt sich über zwei Ebenen.

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

Durch die besondere Aufteilung entsteht ein großzügiges und individuelles Wohngefühl, dass sowohl Paaren als auch kleineren Familien ausreichend Raum für persönliche Wohnideen bietet.



Ausstattung

Schon von außen vermittelt das Gebäude einen gepflegten und zugleich zeitlosen Eindruck. Die charakteristische rote Klinkerfassade fügt sich harmonisch in die ruhige Eigenheimsiedlung ein. Die gepflegten Außenanlagen und die überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Umgebung, unterstreichen den angenehmen Wohncharakter dieser Immobilie. Der untere Bereich bildet den Lebensmittelpunkt der Wohnung und bietet großzügige Möglichkeiten für Wohnen, Essen und Schlafen. Ein kleiner Hauswirtschaftsraum ist dieser Etage ebenso zugeordnet. Eine vorhandene Fußbodenheizung lockt an kälteren Tagen mit wohliger Wärme. Über eine massive Holzterasse gelangt man in das darüberliegende Geschoss, in dem Sie zwei weitere individuell nutzbare Räume vorfinden. Die offene Treppenlösung verleiht der Wohnung einen besonderen Charakter und schafft eine gefällige Verbindung zwischen den beiden Ebenen. Mit insgesamt 4 Zimmern bietet Ihnen die Eigentumswohnung eine angenehme Raumvielfalt. Ob großzügiger Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die vorhandene Wohnfläche lässt verschiedene Nutzungskonzepte zu und bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Lebensbereiche.

Ein weiterer Pluspunkt ist der sonnige Balkon, der den Wohnbereich auf angenehme Weise nach draußen erweitert. Hier lässt sich der Feierabend bei einem Kaffee oder einem Glas Wein genießen, während der Blick über die ruhige Wohnumgebung schweifen kann. Gerade die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, Balkon und der ruhigen Feldrandlage, macht diese Wohnung zu einem schönen Zuhause.



Das Badezimmer ist funktional mit einer Eckdusche und einer Badewanne ausgestattet und bietet damit die Möglichkeit, je nach Tagesform zwischen einer schnellen Dusche oder einem entspannten Bad zu wählen. Ein Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und eine natürliche Belüftung. Darüberhinaus befindet sich hier auch ein Waschmaschinenanschluss. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Waschmaschine auch im Gemeinschaftskeller aufzustellen. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Vorräte, Werkzeug oder persönliche Gegenstände bietet. Ergänzt wird das Angebot durch einen fest zugeordneten PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus. Damit gehört die oftmals mühsame Parkplatzsuche der Vergangenheit an. Das eigene Fahrzeug kann bequem und wohnungsnah abgestellt werden.

Besonders angenehm ist die Nähe zu den angrenzenden Feldern, die der Lage einen naturnahen und entspannten Charakter verleihen. Spaziergänge, Fahrradtouren oder einfach ein kurzer Weg ins Grüne lassen sich von hier aus wunderbar in den Alltag integrieren, abseits des hektischen Stadtlebens.



Lage

Die Immobilie befindet sich in Groß Twülpstedt OT Klein Sisbeck im Landkreis Helmstedt, einer Gemeinde im Osten Niedersachsens, die zur Samtgemeinde Velpke gehört. Groß Twülpstedt liegt landschaftlich reizvoll zwischen dem Naturpark Elm-Lappwald und dem Drömling und verbindet damit die Vorzüge einer ländlich geprägten Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Das Umfeld ist insbesondere für Menschen interessant, die naturnah und ruhig wohnen möchten, gleichzeitig aber nicht auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten wollen. Die Gemeinde und ihre Ortsteile sind durch die Bundesstraße B 244 an das regionale Straßennetz angebunden.

Über die umliegenden Verkehrswege sind unter anderem Helmstedt und Wolfsburg gut erreichbar. Auch die Nähe zu Wolfsburg macht den Standort für Berufspendler sehr interessant.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen in der näheren Umgebung verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen zur Verfügung. Groß Twülpstedt verfügt zudem über eine eigene Grundschule, die Grundschule am See, sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch kulturell hat die Gemeinde einiges zu bieten. Der historische Ortskern von Groß Twülpstedt wird unter anderem durch die bereits im Mittelalter erwähnte St.-Maria-St.-Cyriakus-Kirche geprägt. Darüber hinaus finden sich in der Gemeinde weitere historische Gebäude und gewachsene Dorfstrukturen, die den besonderen Charakter der Region ausmachen.

