

Wendeburg

# Einfamilienhaus mit Charakter und großem Potenzial in idyllischer Lage

???????? ??????????: 24076057-1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 280.000 EUR • ??????????: ca. 181,12 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 893 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24076057-1	????? ???????	280.000 EUR
????????????	ca. 181,12 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	6	????????????	????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????? ?????????????	1951	????? ?????????????	2001
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	???????	?????????, WC ????????????

???????? ??????????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ??????? ?????????????	207.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.02.2035	????????????? ????????????? ?????????????	G
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2019

???????? ??????????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

?? ??????????



???????? ??????????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

?? ?????????





???????? ?????????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

?? ?????????



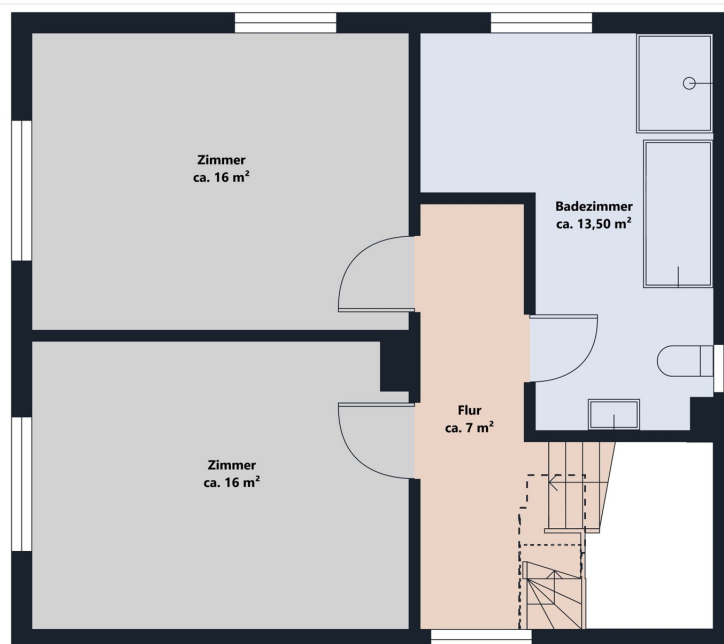
???????? ??????????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

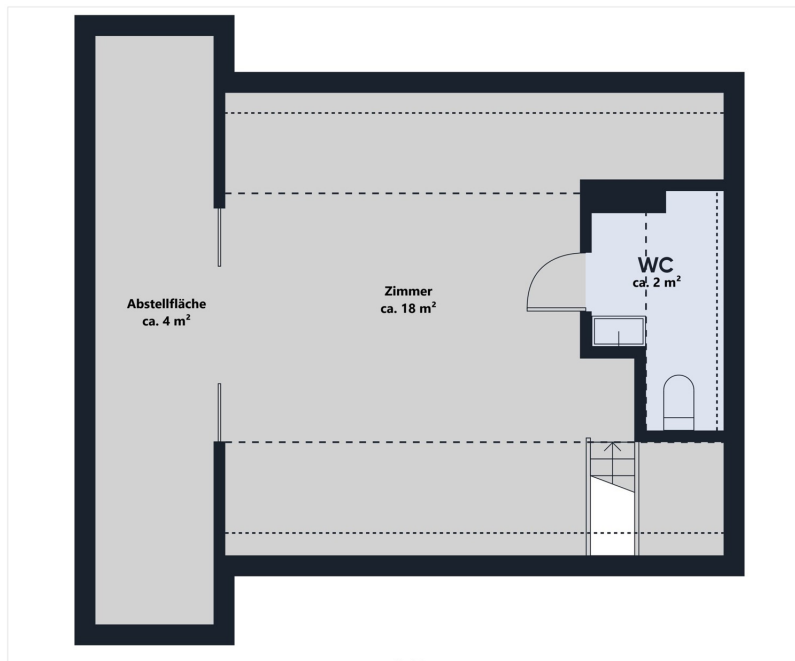
?? ?????????



???????? ??????????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

??? ?????? ???????????

Eine einmalige Gelegenheit zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume bietet Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus aus ca. 1950 mit einem Anbau aus ca. 2001. Mit einer Wohnfläche von ca. 181 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 893 m<sup>2</sup> verbindet diese Immobilie eine hervorragende Lage mit viel Gestaltungsspielraum. Direkt an der Aue gelegen, genießen Sie eine herrliche Südwestausrichtung mit Blick auf die Flutwiese - eine ruhige und naturnahe Umgebung, die Erholung garantiert. Im Erdgeschoss lassen sich auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnträume verwirklichen. Die großzügige Küche bietet Potenzial für moderne Einrichtungsideen. Ein mögliches Schlaf- oder Arbeitszimmer bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, während das innenliegende Gäste-WC funktional gestaltet ist. Im Anbau befindet sich ein helles Wohnzimmer mit Rollläden, das einen einmaligen Blick auf die Flutwiese und den Garten bietet. Von hier aus gelangen Sie in einen weiteren Raum, der vielseitig genutzt oder umgestaltet werden kann. Stauraum bietet der Abstellraum unter der Treppe. Das Obergeschoss mit ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfasst zwei Schlafzimmer, die nach individuellen Wünschen gestaltet werden können. Das große Badezimmer verfügt über eine Dusche und eine Badewanne sowie eine Handtuchheizung. Im Dachgeschoss mit ca. 24,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 41 m<sup>2</sup> Grundfläche befindet sich ein großer Raum, der durch eine offene Galerie charakterisiert wird. Mit Geschick und Kreativität kann dieser Raum zu einem besonderen Wohnraum mit unverbaubarem Blick auf die Flutwiese umgestaltet werden. Es besteht auch die Möglichkeit, einen Einbauschränk zu integrieren. Ein kleines Gäste-WC mit Dachfenster und 2019 erneuerter Therme ist ebenfalls vorhanden. In den Schlaf- und Wohnräumen wurde Teppichboden verlegt, in der Küche liegt Linolium und in den Sanitärräumen wurden Fliesen verwendet. Die Fenster im Anbau sind aus Kunststoff und verfügen über eine Doppelverglasung aus dem Jahr ca. 2000. Die übrigen Fenster sind ältere, doppelverglaste Holzfenster. Das großzügige Grundstück umfasst zwei Garagen, von denen eine befahrbar ist und über ein elektrisches Tor sowie einen Durchgang zur zweiten Garage verfügt. Des Weiteren sind Nebengebäude wie ein Geräteschuppen mit Gartengeräten sowie ein weiterer Schuppen vorhanden. Im Garten befindet sich ein gemieteter Gastank und eine eindrucksvolle Eibe. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für kreative Gestaltungsideen. Die letzte Modernisierung erfolgte in den Jahren 2000/2001. Für alle, die Potenzial erkennen und ihre eigenen Wohnträume verwirklichen möchten, stellt dieses Objekt eine ideale Gelegenheit dar. Die einmalige Lage und die zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Haus bietet, werden Sie überzeugen.



??????? ???????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

???????????????? ???? ??????????

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1950, Anbau ca. 2001
- Wohnfläche ca. 181 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße ca. 893 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer, davon 4 mögliche Schlafzimmer
- großes Badezimmer, OG
- Gäste-WC, EG und DG
- DG mit offener Galerie, mögl. Einbauschränk
- Therme aus 2019
- Gastank im Garten (gemietet)
- Zwei Garagen (eine mit elektrischem Tor, eine manuell mit Durchgang)
- Geräteschuppen mit Gartengeräten, weitere Schuppen
- Fenster im Anbau aus ca. 1999/2000, Kunststoff
- Restliche Fenster älter, aus Holz
- letzte Modernisierung ca. 2000/2001
- Großes Potenzial für individuelle Gestaltung und Modernisierung
- Idyllische Lage in Wendeburg, direkt an der Aue mit Südwest-Ausrichtung zur Flutwiese

??????? ???????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

??? ??? ??? ????????????

Das freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch seine naturnahe Lage direkt an der Aue und die Südwestausrichtung, die für einen schönen Sonnenverlauf und einen unverbaubaren Blick auf die angrenzende Flutwiese sorgt, die vor allem Naturfreunde und Tierliebhaber ansprechen wird. Die Region rund um Wendeburg bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten. Die Aue lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein, während in der Umgebung von Braunschweig der historische Braunschweiger Dom oder das imposante Schloss Richmond besucht werden können. Auch die Peiner Altstadt ist ein lohnenswertes Ziel für einen gemütlichen Stadtbummel mit zahlreichen Cafés, Restaurants und historischen Gebäuden. Naturliebhaber werden zudem den Wald zu schätzen wissen, der zum Wandern und Entspannen einlädt. In Wendeburg und den umliegenden Städten finden Sie zudem ein vielfältiges Bildungsangebot, das von Grundschulen wie der Grundschule Wendeburg bis hin zu weiterführenden Schulen wie die Aueschule Wendeburg, die in weniger als 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die Realschule Vechelde und das Gymnasium in Vechelde sind bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Bushaltestelle "Wendeburg Im Kirchwinkel" ist nur etwa fünf Gehminuten entfernt und bietet eine bequeme Anbindung an die Buslinien 510, 518 und 560. Der nächstgelegene Bahnhof in Peine ist nur 30 Minuten mit dem Bus entfernt. Der Bahnhof in Vechelde ist etwa 10 km entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen über Hannover nach Rheine und nach Bielefeld. Die Städte Braunschweig und Peine sind jeweils etwa 15 Minuten mit dem Auto entfernt, was eine schnelle Anbindung an größere Städte und Arbeitsplätze gewährleistet. In fünf Minuten mit dem Fahrrad sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken erreichbar. Zudem gibt es in der Umgebung zahlreiche Ärzte und Dienstleister, die für eine gute medizinische Versorgung und ein komfortables Alltagsleben sorgen. Diese Lage vereint auf perfekte Weise ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld mit einer guten Anbindung an Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten. Diese Gegebenheiten machen die Wohnsituation ideal für Familien, die das Landleben genießen, ohne dabei auf die Vorzüge einer städtischen Umgebung verzichten zu müssen. Gerne können Sie nach dem Abruf des Exposés auch unseren 360-Grad-Rundgang durch die Immobilie in Anspruch nehmen, um sich einen ersten Eindruck von der Immobilie zu verschaffen.

??????? ???????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 207.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24076057-1 - 38176 Wendeburg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 ??????? - ???????

E-Mail: hannover@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)