

Gepflegtes 1-2-Familienhaus ! Vollkeller ! Terrasse ! Balkon ! Top-Lage

Einfamilienhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-ID: 252
Adresse: DE-38448 Wolfsburg Vorsfelde
Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 449.000,00 EUR
Courtage / Provision: Käuferprovision 2,00 % inklusive
Mehrwertsteuer
Courtage inkl. Mwst: ja
provisionspflichtig: ja

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 143 m²
Zimmerzahl: 6
Anzahl Badezimmer: 3
Anzahl Wohnzimmer: 1
Anzahl Schlafzimmer: 5
Anzahl separater WC's: 3
Anzahl Balkons: 1
Anzahl Terrassen: 1
Terrassenfläche: ca. 11 m²
Grundstücksfläche: ca. 662 m²
Anzahl Stellplätze: 2
Stellplatzart: Doppelgarage, Stellplatz
Nutzfläche: ca. 150 m²

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: normal
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuernung: Fernwärme
Bodenbelag: Fliesen, Teppich
Bauart des Hauses: Massivhaus

| | |
|---------------------------------------|--|
| Küche: | Einbauküche |
| Badezimmer: | mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster |
| Keller: | ja |
| unterkellert: | ja |
| Balkon / Terrasse: | ja |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse: | Süd, West |
| Kamin (Art): | gemauerter Ofen |
| Rollladen: | ja |

1.5. Zustandsangaben

| | |
|---------------------|----------|
| Baujahr: | 1970 |
| Zustandsart: | gepflegt |

1.6. Umfeld

| | |
|-----------------------|--------------|
| nächste Stadt: | Braunschweig |
|-----------------------|--------------|

1.7. Energieausweis

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Energieausweis vorhanden: | ja |
| Energieeffizienzklasse: | C |
| erstellt am: | 25.04.2023 |
| gültig bis: | 25.04.2033 |
| Art des Energieausweises: | nach Verbrauch |
| Verbrauchskennwert insgesamt: | ca. 84,8 kWh/(m ² a) |
| Verbrauch inkl. Warmwasser: | ja |

1.8. Beschreibung im Detail

Anfragen bitte über unsere Homepage www.eichner-immobilien.com stellen.

Bitte die komplette Adresse mit Telefonnummer angeben.

Sie suchen ein gepflegtes unterkellertes 1-2 Familienhaus, in sehr guter ruhiger Lage, das seit Generationen in einer Hand ist ?

Dann haben wir eventuell die richtige Immobilie für Sie.

Das vollunterkellerte und verklankerte Haus wurde im Jahr 1970, in massiver Bauweise erbaut.

Die Immobilie bietet mit 6 Zimmern, 3 Bädern, große teilüberdachte Terrasse und Balkon, eine familienfreundliche Ausstattung.

Das schöne Wohn-und Eßzimmer im Erdgeschoss ist großzügig gestaltet und hat große lichtdurchflutete Fenster.

Ein gemauerter Kamin sorgt neben der Fernwärmeheizung für wohlige Wärme.

Vor dem Fenstern im Haus befinden sich teilweise elektrische Rollläden.

Die Küche ist offen gestaltet und bietet eine Einbauküche.

Das Bad im Erdgeschoss wurde 1997 renoviert und mit einer Eckbadewanne ausgestattet.

Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss noch ein weiterer Raum, der als Büro oder Zimmer genutzt werden könnte.

Im Obergeschoss befindet sich neben 4 weiteren Zimmer, das große Schlafzimmer mit direkten Ausgang zum Balkon.

In einem Zimmer sind bereits Küchenanschlüsse vorhanden.

Das Badezimmer mit Dusche wurde im Jahre 2004 renoviert.

Die Wände von dem Treppenhaus sind teilweise mit Riemchen versehen.

Die Fenster des Hauses sind überwiegend aus dem Baujahr 1970.

Im Vollkeller des Hauses befindet sich noch ein Duschbad, Partykeller, Heizungsraum und weitere Wirtschaftsräume.

Der schöne angelegte Garten mit einem Fischteich und Regenauffangbecken ist uneinsehbar.

Auf der großen Außenterrasse befindet sich noch ein gemauerter Kamin.

Eine große Doppelgarage mit Carport und Gerätehaus mit Terrasse auf dem Grundstück, rundet das Angebot ab.

Wir empfehlen das tolle und gepflegte Haus zu besichtigen.

Sanierungsarbeiten der letzten Jahre

Komplettverklinkerung 1997

Dachneueindeckung 1997

Neubau Carport 1997

Neubau Windfang 1997

Überdachung Terrasse 1997

Anbau zweite Terrasse / Gerätehaus 1997
Überdachung zwischen Haus und Garage 1997
Sanierung beider Bäder 2004
Nachrüstung elektrischer Garagentore 2004
Einbau einer Küche 2004
Neue Heizungsanlage 2010
Glasfaseranschluss 2022

Sehr gute Lage
Verklinkerung
Vollkeller
Große teilüberdachte Terrasse
Balkon
Gemauerter Innenkamin
Außenkamin
Carport
Doppelgarage
2 modernisierte Bäder
Teilweise elektrische Rolläden

1.9. Beschreibung der Lage

Das Haus befindet sich in Wolfsburg im Stadtteil Vorsfelde.

Die Innenstadt ist fußläufig zu erreichen.

Geschäfte des alltäglichen Bedarfes sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Krankenhaus sind in Wolfsburg vorhanden.

Regelmäßige Verkehrsverbindungen befinden sich in Nähe der Immobilie.

1.10. Details zur Provision

Die Provision beträgt je Partei 2,00 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, fällig nach notariellen Vertrag, bei Rechnungslegung.

1.11. Weitere Informationen

Die Objektdaten wurden von der Verkäuferseite übermittelt, die Maklerfirma übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Daten. Eine Weitergabe der Objektdaten an Dritte ist ohne Zustimmung des Maklers nicht zulässig, bei Zuwiderhandlung ist der vermittelnden Immobilienfirma Schadensersatz, in Höhe der im Exposee ausgewiesenen Provision zu zahlen.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [Eichner Immobilien, Oheweg 30, 38165 Lehre, Fax-Nr.: 05309-9707698, Tel-Nr.: 05309-9707474, info@eichner-immobilien.com] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

Eichner Immobilien

Oheweg 30

38165 Lehre

Fax-Nr.: 05309-9707698

info@eichner-immobilien.com

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

Bestellt am (*)/erhalten am (*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

2. Galerie



Rückansicht



Ansicht



Vorderansicht



Ansicht Haus und Nebengebäude



Rückansicht Terrasse



Terrasse Wohnhaus



Gemauerter Kamin

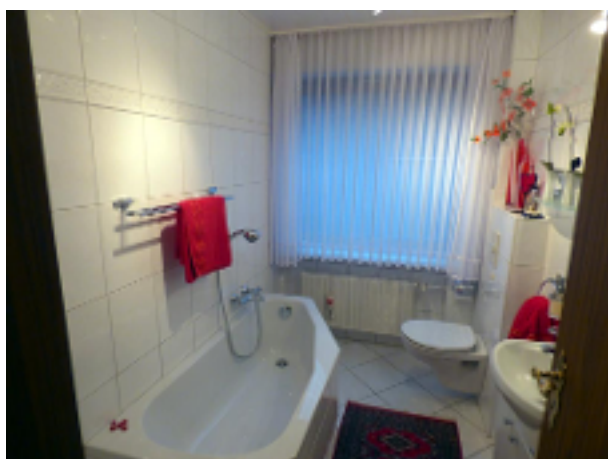




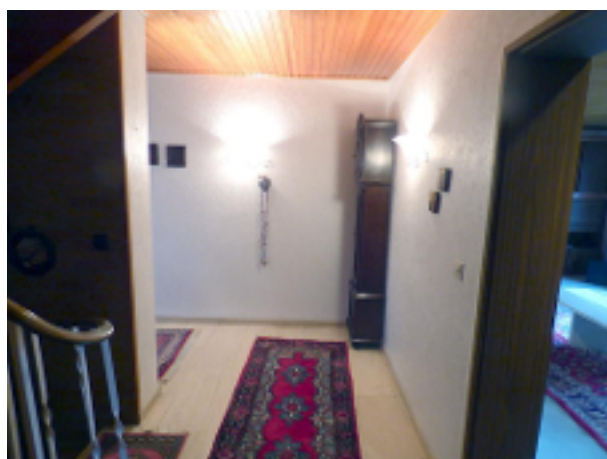
Eßzimmer



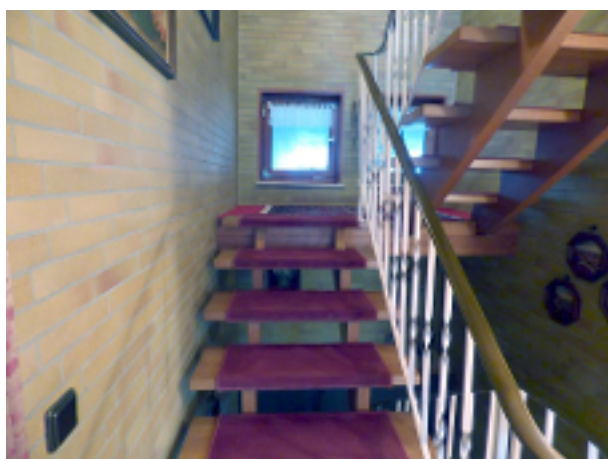
Bad EG



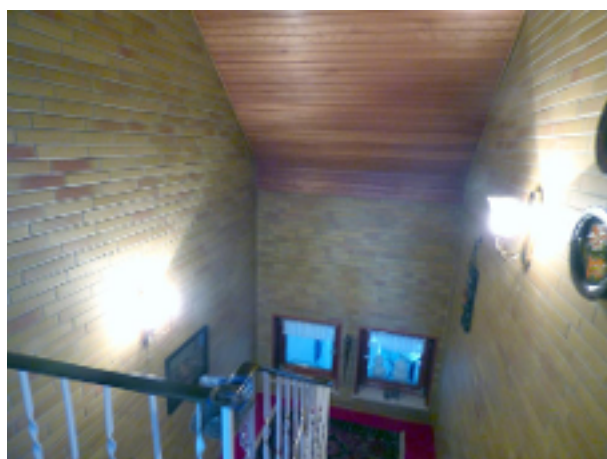
Badezimmer EG



EG Flur



Treppe zum OG



Riemchen Treppenhaus



Zimmer OG



Zimmer



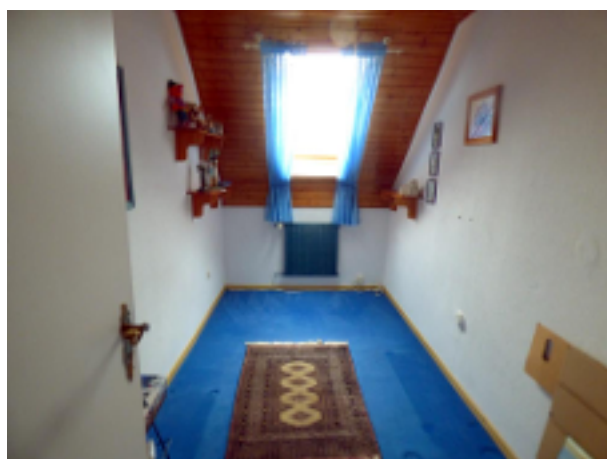
Balkon OG



Zimmer OG



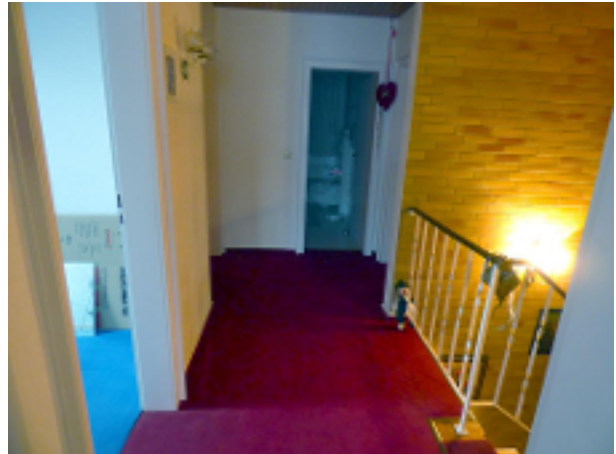
Zimmer OG



Zimmer



Duschbad OG



Flur OG



Heizungskeller



Kellerraum



Partykeller





Grundstück



Gartenbereich



Garten



Bereich Garten



Doppelgarage



Garage



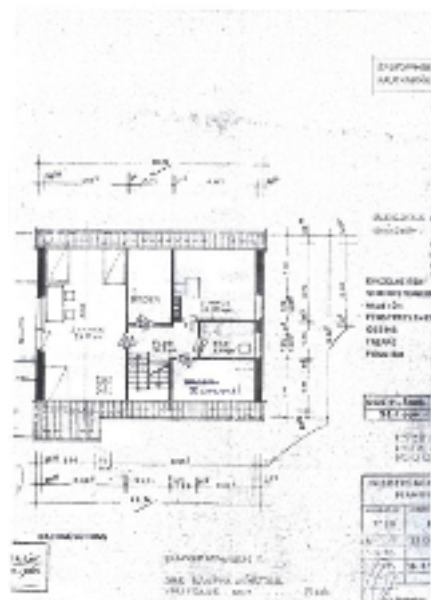
Garage



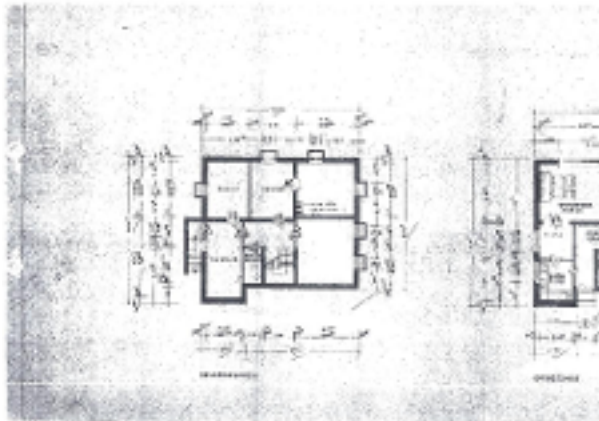
Hofbereich



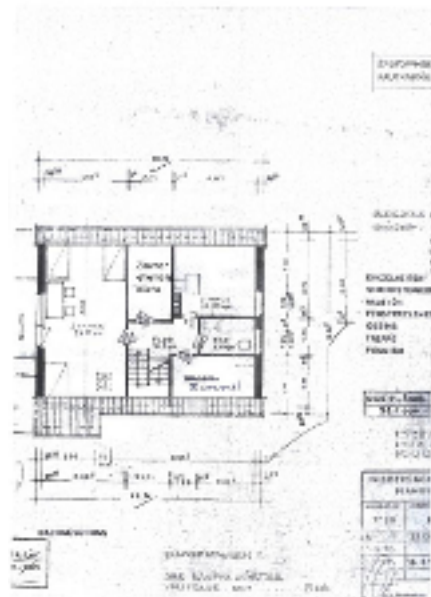
Grundriss EG



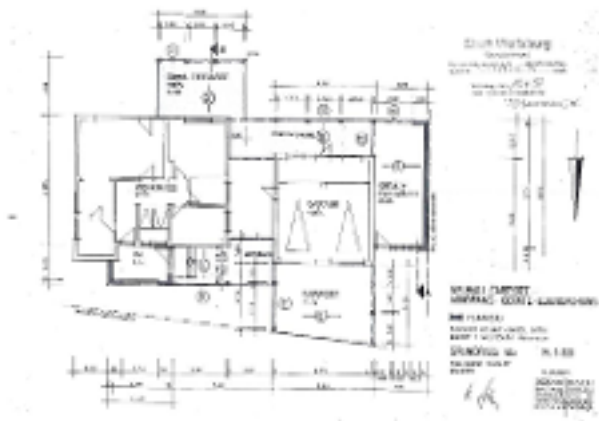
Grundriss DG



Grundriss KG



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Nebengebäude

3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

| | |
|---------------------------------------|--|
| Firma: | Eichner Immobilien |
| Adresse: | Oheweg 30 DE-38165 Lehre Deutschland / Niedersachsen |
| Aufsichtsbehörde: | Industrie und Handelskammer Braunschweig, Brabandtstraße 11, 38100 Braunschweig |
| Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c): | Eichner Immobilien Axel Eichner Alte Dorfstraße 15 eMail : eichner-immobilien@outlook.de Homepage : www.eichner-immobilien.com 38104 Braunschweig Umsatzsteuer- Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: St.Nr. 13/111/04701 Gewerbeerlaubnis wurde gem. §34c GewO erteilt durch: Stadt Braunschweig Ab 01.04.2017 Zuständige Aufsichtsbehörde: Industrie und Handelskammer Braunschweig Brabandtstraße 11, 38100 Braunschweig Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich. |
| Webseite: | www.eichner-immobilien.com |

3.2. Ihr Ansprechpartner

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Name: | Axel Eichner |
| Telefon: | 05309-9707474 |
| Fax: | 0531-2885427 |
| E-Mail: | info@eichner-immobilien.com |