



Immobilienexposé  
**Grundsolides, großes EFH mit Fernwärme,  
Keller & Garagen in Waldrandlage**

Objekt-Nr.:  
2534




## Haus zum Kauf

Grundsolides, großes EFH mit Fernwärme, Keller & Garagen in Waldrandlage

**Kaufpreis**  
319.000 €

 196 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 8  
Zimmer

 569 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 312 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1964  
Baujahr



## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	319.000 €
---------------	-----------	-----------

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	2534
------------------	------

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	196 m <sup>2</sup>
	Zimmer	8
	Nutzfläche (ca.)	312 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	569 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Terrassen	1
------------------------	------------------	---

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
------------------------------	--------------	-------------------

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1964
	Zustand	gepflegt
	Dachform	Satteldach
	Unterkellert	Ja

<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche



Sicherheitstechnik

Alarmanlage

Gäste-WC

✓

**Sonstige**

Heizungsart

Fernwärmeheizung

## Beschreibung

Das interessante Nachlassobjekt als unterkellertes EFH mit 2 massiven Garagen bietet mit seinen imposanten Flächen Platz für verschiedene Zielgruppen. Es wurde 1964 in Massivbauweise erbaut und 1971 noch einmal erweitert auf eine Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup>. Im Kellergeschoss bieten verschiedene Räumlichkeiten ausreichend Stauraum. Im Erdgeschoss präsentieren sich insgesamt 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein Kaminzimmer, die Küche, sowie die Diele mit Garderobe und ein Duschbad mit WC. Im Obergeschoss finden Sie noch einmal 2 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Balkon, eine Küche und ein Wannenbad.

Das eingefriedete Grundstück misst eine Fläche von ca. 569 m<sup>2</sup>, hat einen ansprechenden Schnitt und weist noch 2 Garagen und einen PKW-Stellplatz aus. Die Straßen, Fußwege und Zufahrten sind gepflastert (Verbundpflaster).

Alle Maße, Raumaufteilungen und Quadratmeterangaben sind ca. - Angaben und können abweichen!

Ein aktueller Energieausweis, gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt vor und kann eingesehen werden.

Art: Energiebedarfsausweis; Energieträger: Fernwärme, Energiekennwert: 234,38 Wh/(m<sup>2</sup> a); Baujahr: 1964/1971



Alternativ (ID 2508) kann die Liegenschaft auch über einen Erbbaurechtsbestellungsvertrag über 99 Jahre erworben werden. Die Konditionen finden Sie unter ID 2508.

Verschiedene 360°-Ansichten dieser Liegenschaft finden Sie auf unserer Homepage:<https://www.wacker-immobilien.de/immobilie>

Damit wir mit unserer Datenschutzerklärung der EU Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) gerecht werden, kontaktieren Sie uns bitte über unserer Homepage bezogen auf das jeweilige Objekt.

## Ausstattung

- EFH, freistehend, BJ. 1964/1971, in Massivbauweise mit Stahlbetondecken
- Wohnfläche ca. 195 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 569 m<sup>2</sup>
- EG + DG + KG
- Dacheindeckung mit Frankfurter Pfanne
- Innenputz, gestrichen bzw. tapeziert und gefliest
- Fenster mit Isolierverglasung aus unterschiedlichen Baujahren
- Fernwärmeheizung, durch Wärmetauscher von Hochdruck auf Niederdruck umgeformt
- 2 Badezimmer, gefliest, im EG Duschbad, im OG Wannenbad
- das EG besteht aus einer Diele mit Garderobe und Abstellraum, Küche, Flur, großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse mit Sitzecke, ein Kaminzimmer sowie zwei Schlafzimmer und ein Duschbad mit WC
- im OG befinden sich 2 Schlafzimmer, ein Durchgangszimmer, ein Wohnzimmer mit Balkon, eine Küche und ein Wannenbad mit WC
- im Kellergeschoss befinden sich 4 Räume
- nicht ausgebauter Spitzboden als Ablagefläche nutzbar



- angeschlossen an den städtischen Trink- und Abwasserkanal
- renovierungsbedürftig
- eingefriedet mit Zaun und Hecken
- Garten mit Rasen, Sträuchern und Hecken, gepflasterte Straßen, Gehwege und Zufahrten
- 2 massive Garagen + Stellplatz

## Lage

Der Stadtteil Detmerode zeichnet sich durch seinen eher urbanen Charakter aus.

Eigenheime in verdichteter Bauweise, Punkthäuser, Reihenhäuser und Sozialwohnungen in Hochhäusern stehen in diesem beliebten und attraktiven Stadtteil.

Rund 7.200 Menschen leben in dem Ortsteil, der aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt über eine sehr gute Infrastruktur verfügt: mehrere Kindergärten / Krippen, Seniorentreffs, Supermärkte, Einkaufszentren, Grundschulen, eine weiterführende Schule sind vor Ort. Es gibt diverse Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche mit Spiel- und Bolzplätzen.

Detmerode zählt zusammen mit Westhagen zu den neueren Stadtteilen Wolfsburgs, er liegt im Süden der Stadt und ist von einem Grüngürtel umgeben. Rundherum laden die Naherholungsgebiete um den Detmeroder Teich und das Waldgebiet des Hattorfer Holzes zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Das Einfamilienhaus liegt im grünen Wolfsburger Stadtteil Detmerode. Umgeben von weitläufigen Wiesen und Wäldern genießen Sie hier eine ausgesprochen ruhige und familienfreundliche Wohnatmosphäre und profitieren zugleich von einer sehr guten Anbindung an die Innenstadt.

Innerhalb von 10 Min zu Fuß erreichen Sie das Einkaufszentrum Detmerode mit einer Kirche, Banken, Supermärkten, Blumengeschäft, Apotheken, Drogerie, Bäckereien, Imbissrestaurants, Ärzten und Physiotherapeuten.



Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 700 m entfernt und bietet optimalen Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. So erreichen Sie die Innenstadt von hier aus bequem in nur etwa 15 Fahrminuten. An das bundesweite Straßenverkehrsnetz sind Sie zudem bestens über die A39 angebunden.

## Sonstiges

Baujahr: 1964

Energiekennwert: 234,38 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Befuerung/Energieträger: Fernwärme

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Heizungsart: Fernwärme

Energieeffizienzklasse: G

Hinweise :

Der Objektverkauf erfolgt im Auftrag einer Körperschaft des öffentlichen Rechts –  
**KÄUFERPROVISIONSFREI !**

\*Als Mieter/ Pächter/ Käufer zahlen Sie bei Immobilienangeboten mit einer "provisionsfrei", "käuferprovisionsfrei-", oder "fehlenden" Kennzeichnung an uns keine Maklerprovision, ausgenommen sind ggf. Provisions- und/ oder Honorarzahlungen des Vermieters/ Verpächters/ Verkäufers!

Unsere Objektangebote basieren grundsätzlich auf qualifizierten Exklusivaufträgen sowie individuellen Rahmenvereinbarungen mit unseren Auftraggebern (ausschließlich die Objekteigentümer). Sollten Sie unsere Objekte anderweitig angeboten bekommen, so sind diese Angebote nicht autorisiert, alternativ so genannte "Trittbrettfahrer", "Küchentischmakler", "Geldwäscher" oder andere "Aufpudler". Kooperationen mit Kollegen oder Doppelinsertionen mit unseren Auftraggebern werden



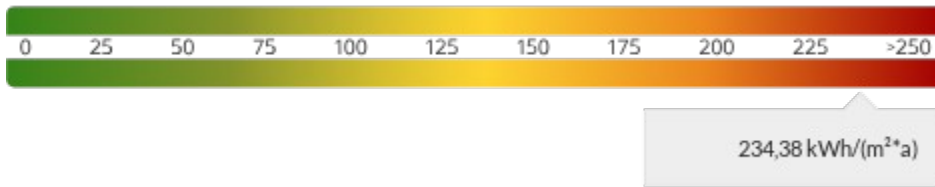
von uns deutlich als solche kenntlich gemacht!

**BESICHTIGUNG:** Diskrete, straßenseitige Außenbesichtigungen können jederzeit von Ihnen vorgenommen werden. Grundstücks-/ Liegenschaftsbegehungen stimmen Sie bitte mit unserem Büro ab. Treffpunkt hierfür ist die straßenseitige Grundstücksgrenze.





## Energiebedarfsausweis



<b>Endenergiebedarf</b>	234,38
<b>Heizungsart</b>	Fernwärmeheizung
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Energieeffizienzklasse</b>	G
<b>Gültig bis</b>	30.03.2033

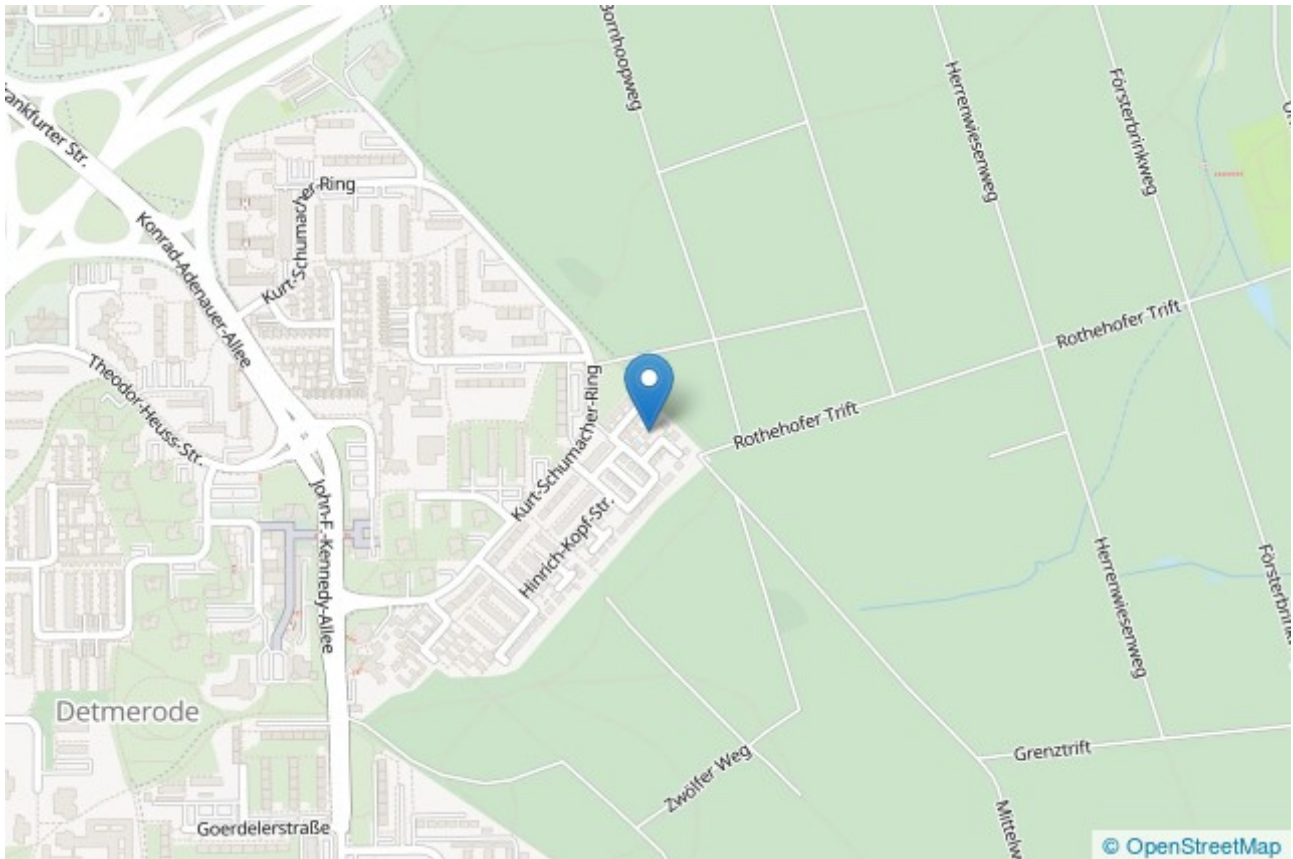
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Dirk Wacker
<b>Telefon</b>	+49 3301 591111
<b>Ort</b>	16515 Oranienburg
<b>E-Mail</b>	info@wacker-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.wacker-immobilien.de">https://www.wacker-immobilien.de</a>



## Lage und Umgebung

Karl-Arnold-Ring 14, 38444 Wolfsburg





Liegenschaft hintere Ansicht



Über die Hecke geblickt



Einfamilienhaus mit Garten in schöner Lage



Nordwestseite mit Südwestgiebel



ausgedehnte Wohnzimmerverglasung



Zugang vom Waldverbindungsweg



Anliegerstraße und Zufahrt zur Garage Nr 2



Erste Garage und Gartenzugang



Küche im EG



Wohnzimmer im EG



Kaminzimmer



Bad im EG





Zimmer im OG



Blick Südwestbalkon



kleine Küche im OG



Bad im OG



Keller - Fernwärmeanschluss



Anliegerstraße



Zugang über Waldverbindungsweg



Karte, GeobasisdatenGeoBasis-DE-LGB, GB-D 06-17



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentation durch FLOWFACT 2017

GR-Skizze EG



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentation durch FLOWFACT 2017

GR-Skizze DG



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentation durch FLOWFACT 2017

## GR-Skizze KG