



**Immobilien-Exposé**

**Großes, solides Einfamilienhaus mit  
Potential, Fernwärme, Keller, Garagen &  
Optionen in Waldrandlage**

**Objekt-Nr.:**

**2534**

## Haus zum Kauf

in 38444 Wolfsburg





## Details

### Gäste-WC

Kaufpreis

**279.000 €**

Wohnfläche (ca.)

**196 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**8**

Nutzfläche (ca.)

**312 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**569 m<sup>2</sup>**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1964**

Zustand

**gepflegt**

Dachform

**Satteldach**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Sicherheitstechnik

**Alarmanlage**

## 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



## 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.

## Lage & Umgebung

Karl-Arnold-Ring 14, 38444 Wolfsburg

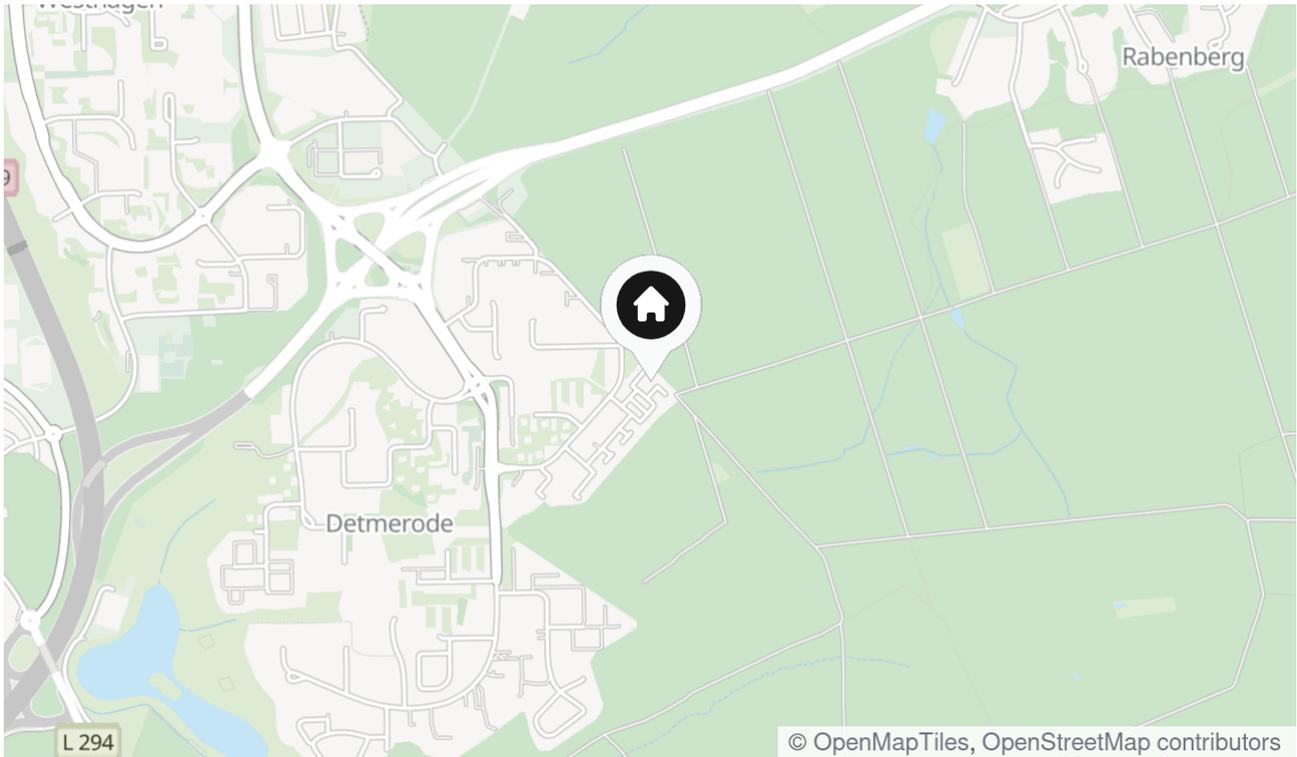
Der Stadtteil Detmerode zeichnet sich durch seinen eher urbanen Charakter aus. Eigenheime in verdichteter Bauweise, Punkthäuser, Reihenhäuser und Sozialwohnungen in Hochhäusern stehen in diesem beliebten und attraktiven Stadtteil.

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.





## Energieausweis

Endenergiebedarf

**234,38**

Heizungsart

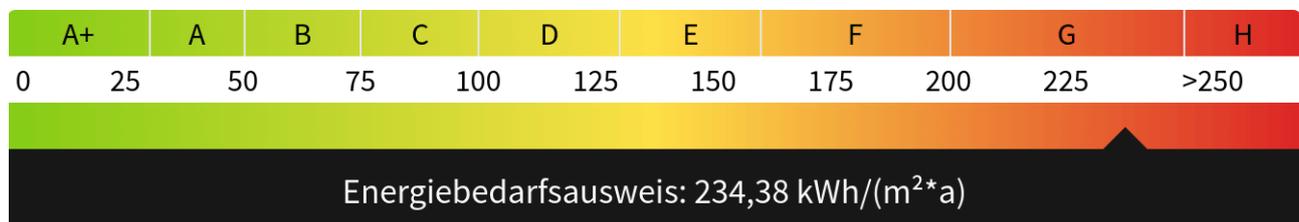
**Fernwärmeheizung**

Wesentlicher Energieträger

**Fernwärme**

Gültig bis

**30.03.2033**





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

Über die Hecke geblickt



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

Liegenschaft hintere Ansicht



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

Einfamilienhaus mit Garten in schöner Lage



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

Nordwestseite mit Südwestgiebel



ausgedehnte Wohnzimmerverglasung



Zugang vom Waldverbindungsweg



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

Anliegerstraße und Zufahrt zur Garage Nr 2



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

Erste Garage und Gartenzugang



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLDWFACT 2017

Küche im EG



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLDWFACT 2017

Wohnzimmer im EG



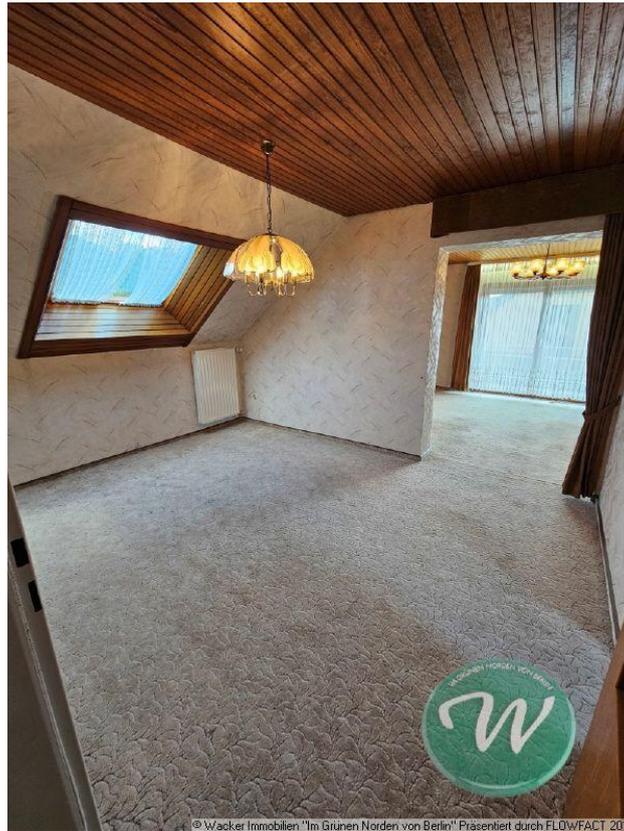
© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Kaminzimmer



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

Bad im EG



Zimmer im OG



Blick Südwestbalkon



kleine Küche im OG



Bad im OG



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

Keller - Fernwärmeanschluss



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

Anliegerstraße



Zugang über Waldverbindungsweg



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



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017  
GR-Skizze EG



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht  
und dient nur zur räumlichen Orientierung.

© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017  
GR-Skizze DG





Dieser Grundriss ist nicht maßstabgerecht  
und dient nur zur räumlichen Orientierung.



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

GR-Skizze KG



## Kontakt

### **Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin"**

Berliner Straße 218 - 220

16515 Oranienburg

Telefon: +49 3301 591111

E-Mail: [info@wacker-immobilien.de](mailto:info@wacker-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Dirk Wacker

### **Impressum**

[www.wacker-immobilien.de/impressum/](http://www.wacker-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.wacker-immobilien.de](http://www.wacker-immobilien.de)

