

## Leben in Wendeburg - Bortfeld Rennebergsäcker 3

Massiv gebautes Wohnhaus auf  
ruhigem Südwest-Grundstück

<b>Objektangaben:</b>	
Objektart:	Ein- Zweifamilienhaus
Wohnfläche ca.:	147 m <sup>2</sup>
Grundstück:	819 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5½
Keller:	Ja
Doppelgarage:	Ja
Baujahr:	1978
Energieausweis:	161,5 kWh/m <sup>2</sup> a, Klasse: F
Kaufpreis:	399.000,- € VB
Übergabe:	Nach Vereinbarung



Südwestansicht

### Objektbeschreibung:

In massiver "Stein auf Stein"-Bauweise errichtetes Wohnhaus mit geklinkerter Fassade. Im Obergeschoss sind alle Anschlüsse zur Einrichtung einer zweiten Wohnung vorhanden.

### Ausstattung:

Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Ölzentralheizung. Der Heizöltank ist ein Erdtank, der im Grundstück eingelassen ist. Ein Gasanschluss ist im Haus vorhanden.

Der Schornstein ist zweizügig. Der Anschluss eines Kaminofens ist daher möglich.

Vor den modernisierten Kunststofffenstern und den Dachflächenfenstern befinden sich Außenrollläden..

Die Fußböden im Flur, in der Küche, im Bad und im Wohnzimmer sind gefliest.

Das Bad im Erdgeschoss wurde vor ca. 7 Jahren komplett modernisiert mit großformatigen Fliesen und einer großen Dusche mit bodengleichem Ablauf. Der Keller hat eine Raumhöhe von ca. 2,25 m. Auch hier sind die Fußböden gefliest.

Die Doppelgarage ist u.a. auch mit einem Starkstromanschluss ausgestattet.

Zur Gartenbewässerung ist einen Tiefenbrunnen mit entsprechender Grundwasserpumpe vorhanden. Das Grundstück ist pflegeleicht mit großen Rasen-



Nordostansicht, Hauseingang



Doppelgarage

flächen und mit Büschen zur Abgrenzung angelegt.

### Lage:

Die Ortschaft Bortfeld liegt landschaftlich reizvoll im Mittelpunkt des Ballungsraumes Wolfsburg, Braunschweig und Hannover. Hier ist das naturnahe Wohnen möglich, wobei die Vorzüge einer Großstadt in direkter Nachbarschaft greifbar nahe sind. Die Entfernungen in die Zentren von Braunschweig und Peine beträgt nur je ca. 11 Kilometer. Eine Buslinie bindet Bortfeld direkt an Braunschweig an. Über die Bundes- und Landstraßen sowie über den nahegelegenen Anschluss der Autobahn A 2 sind auch überörtliche Ziele schnell erreichbar.

Die gute Infrastruktur bietet Ihnen im Ort einen einen Discounter (NP), einen Bäcker, eine Poststelle und einen Arzt. Grundschule und Kindergärten sind ebenfalls vorhanden. Darüber hinaus steht ein umfangreiches kulturelles Angebot zur Verfügung. (Theaterkreis, Sportverein mit Tennisplätzen, Feuerwehr pp.) Das angebotene Haus liegt in einer Sackgasse, die als kinderfreundliche Spielstraße eingerichtet ist.

### Geschäftsbedingungen

Für unsere Maklertätigkeit berechnen wir dem Käufer bei Abschluss des Kaufvertrages eine Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises.

Unsere Angebote sind freibleibend und nur für den angeschriebenen Mietinteressenten bestimmt. Eine Weitergabe an eine dritte Person begründet einen Schadensersatzanspruch in Höhe der Courtage.

Für Irrtümer, Auslassungen oder Zwischenverkauf übernehmen wir keine Haftung.

Hat der Interessent Vorkennntnis von unserem Angebot, teilt er dies der Fa. Thomas Rösler Immobilien unter Angabe der Quelle innerhalb von drei Tagen schriftlich mit. Andernfalls gilt unsere Nachweistätigkeit als ursächlich für den Vertragsschluss.

### Besichtigung

Vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin mit uns als beauftragtem Maklerunternehmen.

Thomas Rösler Immobilien  
Rennebergsäcker 4  
38176 Wendeburg  
Tel.: 05302 – 49 42  
Mobil: 0172 - 4211283  
e-mail: roesler-thomas@t-online.de  
Internet: [www.roesler-immofun.de](http://www.roesler-immofun.de)



Blick in den Garten



Wohnen EG



Schlafen EG



Kind EG



Küche



Bad EG



Wohnen OG



Schlafen, Kind OG



Bad OG



WC Keller

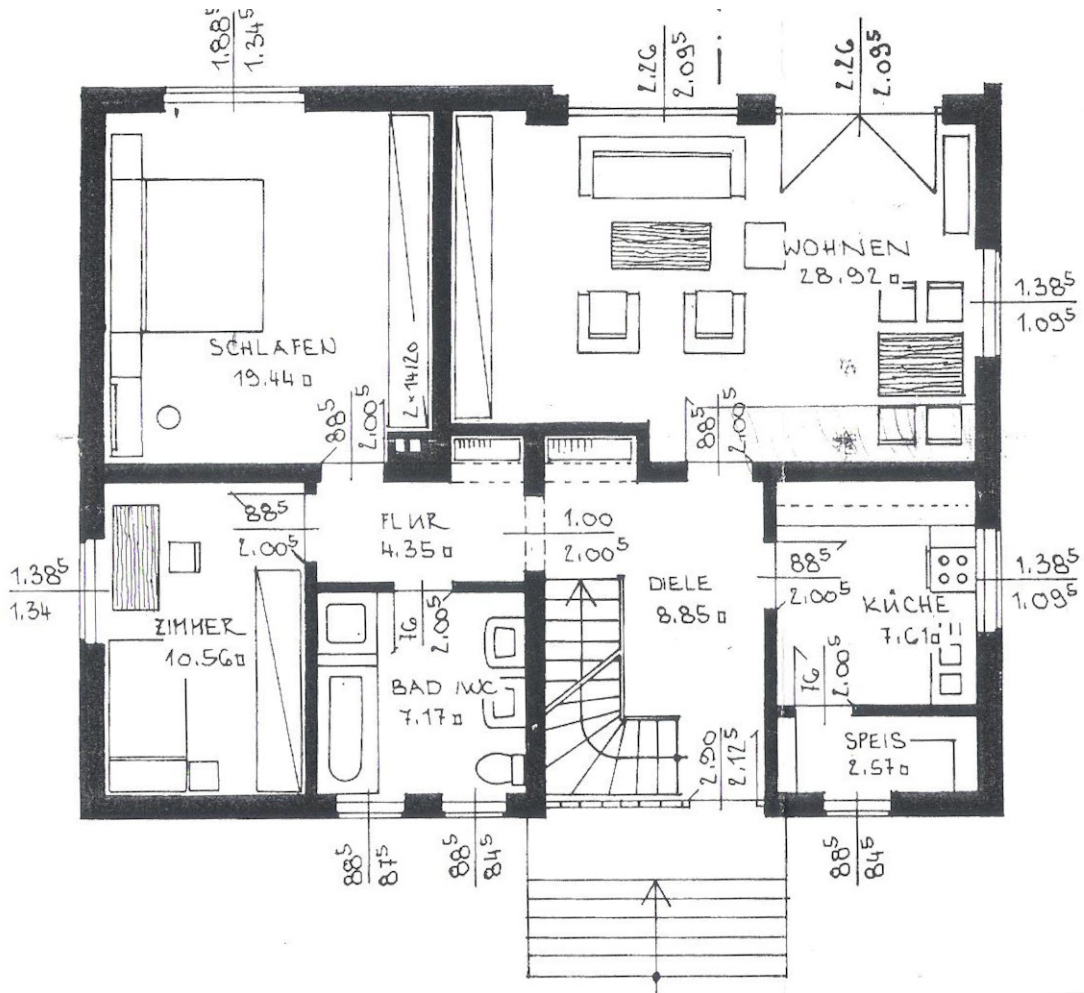


Keller 1

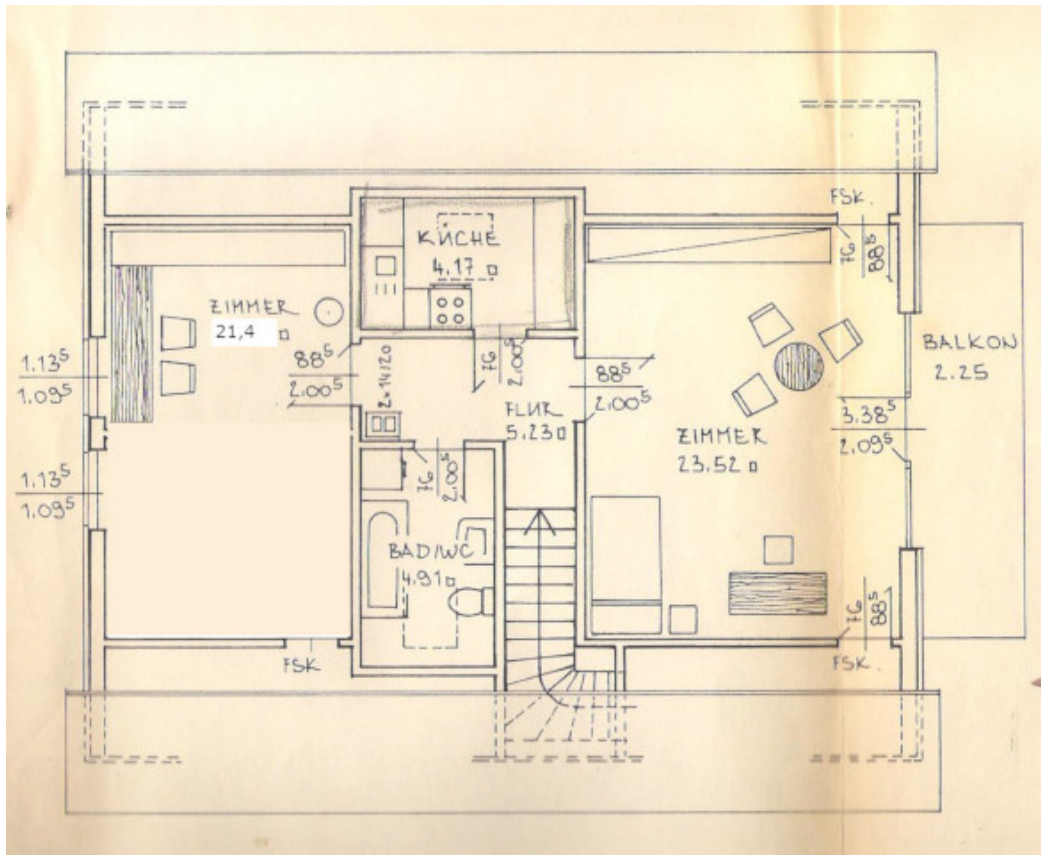


Keller 2

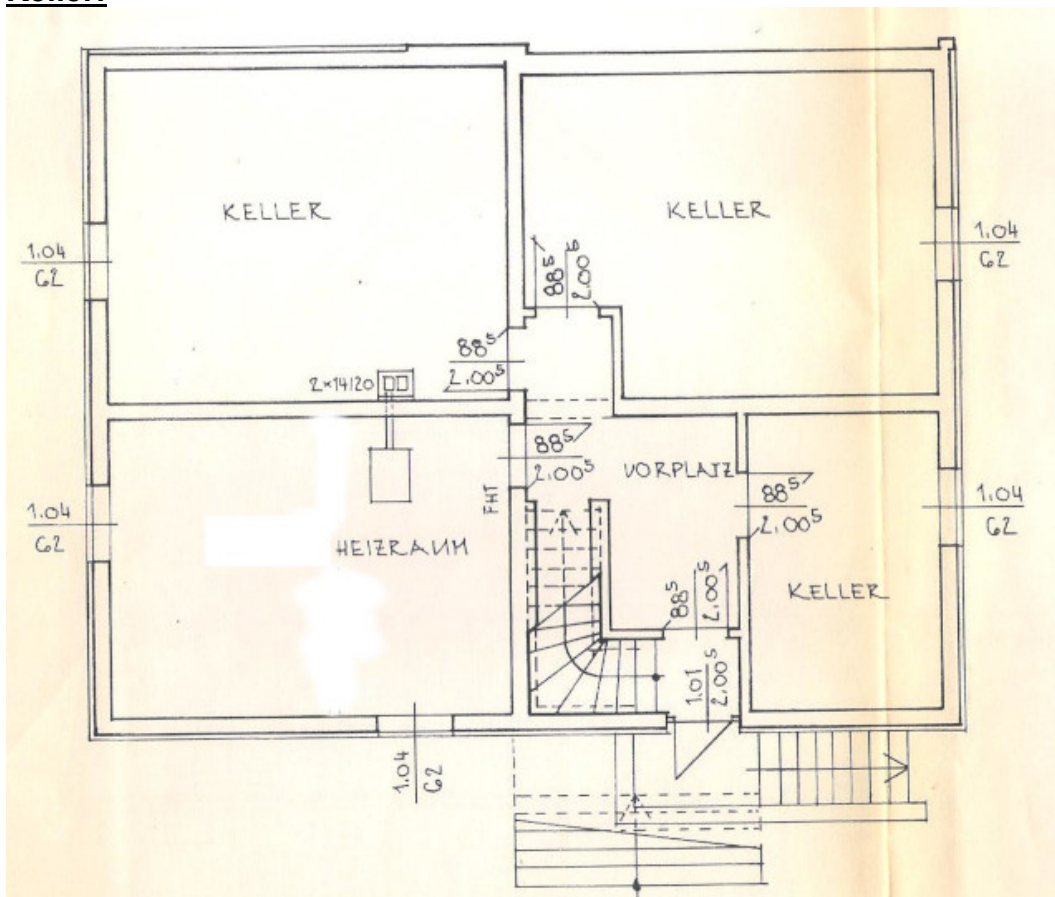
Erdgeschoss:



## 1. Obergeschoss:



## Keller:



Lageplan:

