

Leben in Wendeburg - Bortfeld Grasgarten 60

Im ruhigen Ortskern gelegenes groß-
zügiges Wohnhaus mit Wintergarten,
Keller und Doppelgarage

Objektangaben:	
Objektart:	Einfamilienhaus
Wohnfläche ca.:	155 m ²
Grundstück:	988 m ²
Zimmer:	4½, Küche, Bad, Gäste-WC
Keller:	ja
Doppelgarage:	ja
Baujahr:	1982
Energieverbrauch:	140,9 kWh/m ² a, Kl.: E
Kaufpreis:	469.000,- €
Übergabe:	Kurzfristig möglich

Objektbeschreibung:

Das Haus ist in massiver Stein-auf-Stein Bauweise errichtet und mit einer weißen Klinkerfassade versehen. Das Dach ist mit Schieferplatten eingedeckt. Ein nachträglich angebauter Wintergarten steht auf der Westseite des Hauses zur Verfügung. Der Keller ist über einen Außeneingang zu betreten. Die Fußböden der Kellerräume sind gefliest. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,20 m. Die Kellerräume haben zum Teil Heizkörper. Eine Sauna und ein Duschbad sind im Keller eingerichtet. Der Dachboden ist begehbar und kann als Stau- und Lagerfläche genutzt werden.

Ausstattung:

Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Gaszentralheizung. Die Heizung ist im Jahr 2015 erneuert worden. Die Raumwärme wird über den Fußboden verteilt. Im Wohnzimmer sorgt in den ungemütlichen Jahreszeiten ein Kamin für angenehme Zusatzwärme. Die Fensterrahmen sind aus Holz mit Isolierverglasung. Die Fußböden im Erdgeschoss und in den Bädern im Obergeschoss sind gefliest. Die Geräte und Möbel in der Küche können vom Erwerber übernom-



Südansicht



Nordansicht, Hauseingang



Doppelgarage

men werden.

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 Supermarkt mit Bäcker, eine Volksbank, eine Poststelle und einen Arzt. Grundschule und Kindergarten sind ebenfalls vorhanden. Darüber hinaus steht ein umfangreiches kulturelles Angebot zur Verfügung. (Theaterkreis, Sportverein mit Tennisplätzen, Feuerwehren pp.) Das angebotene Haus liegt an einem Stichweg in einer ruhigen Anliegerstraße ohne störenden Durchgangsverkehr.

Geschäftsbedingungen

Für unsere Maklertätigkeit berechnen wir dem Käufer bei Abschluss des Kaufvertrages eine Courtage in Höhe von 3 % 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 Vorkenntnis 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



Wohnen



Kaminecke



Esszimmer



Küche



Schlafen OG



Kind 1 OG



Kind 2 OG



Wannenbad OG



Duschbad OG

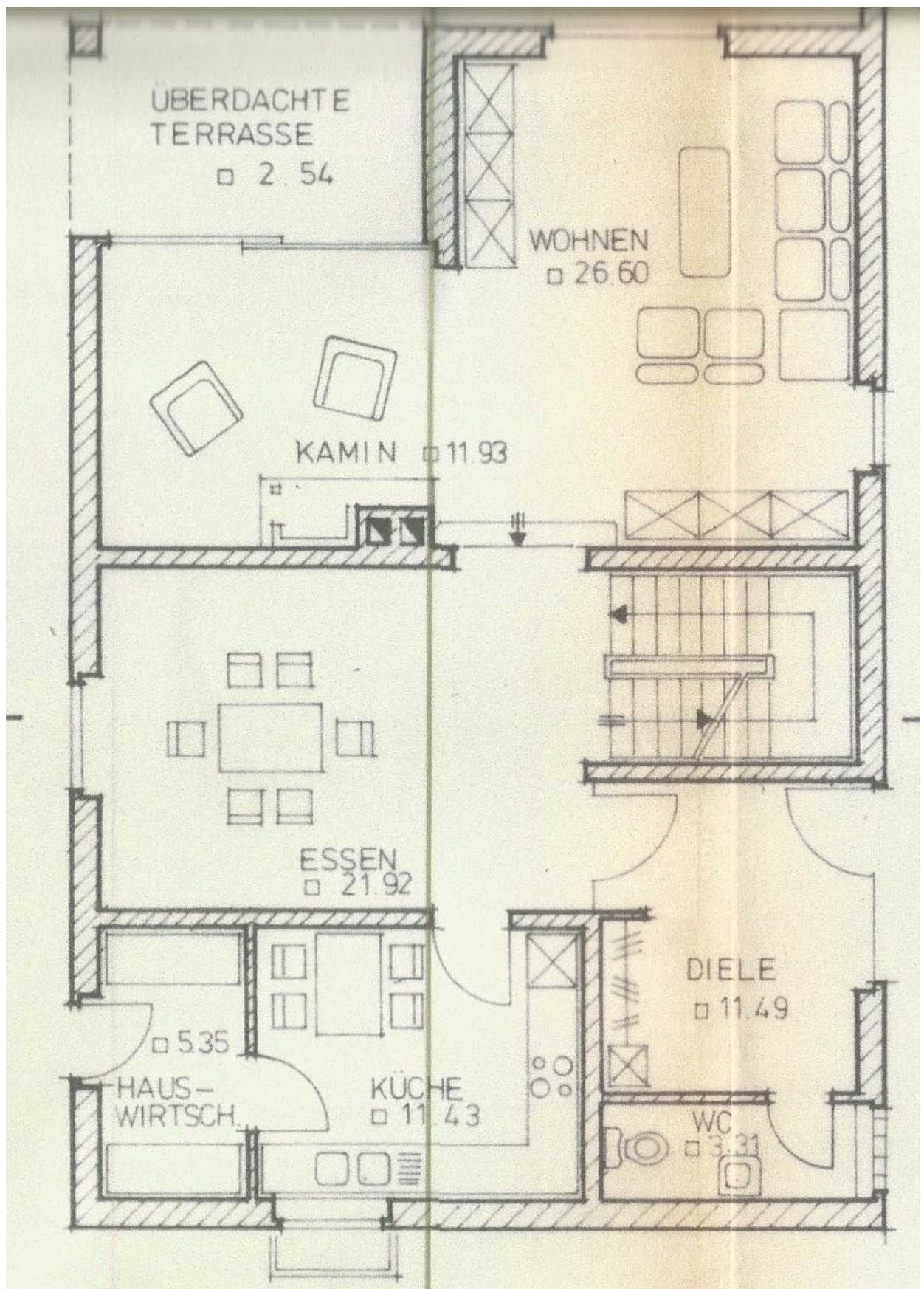


Treppenaufgang

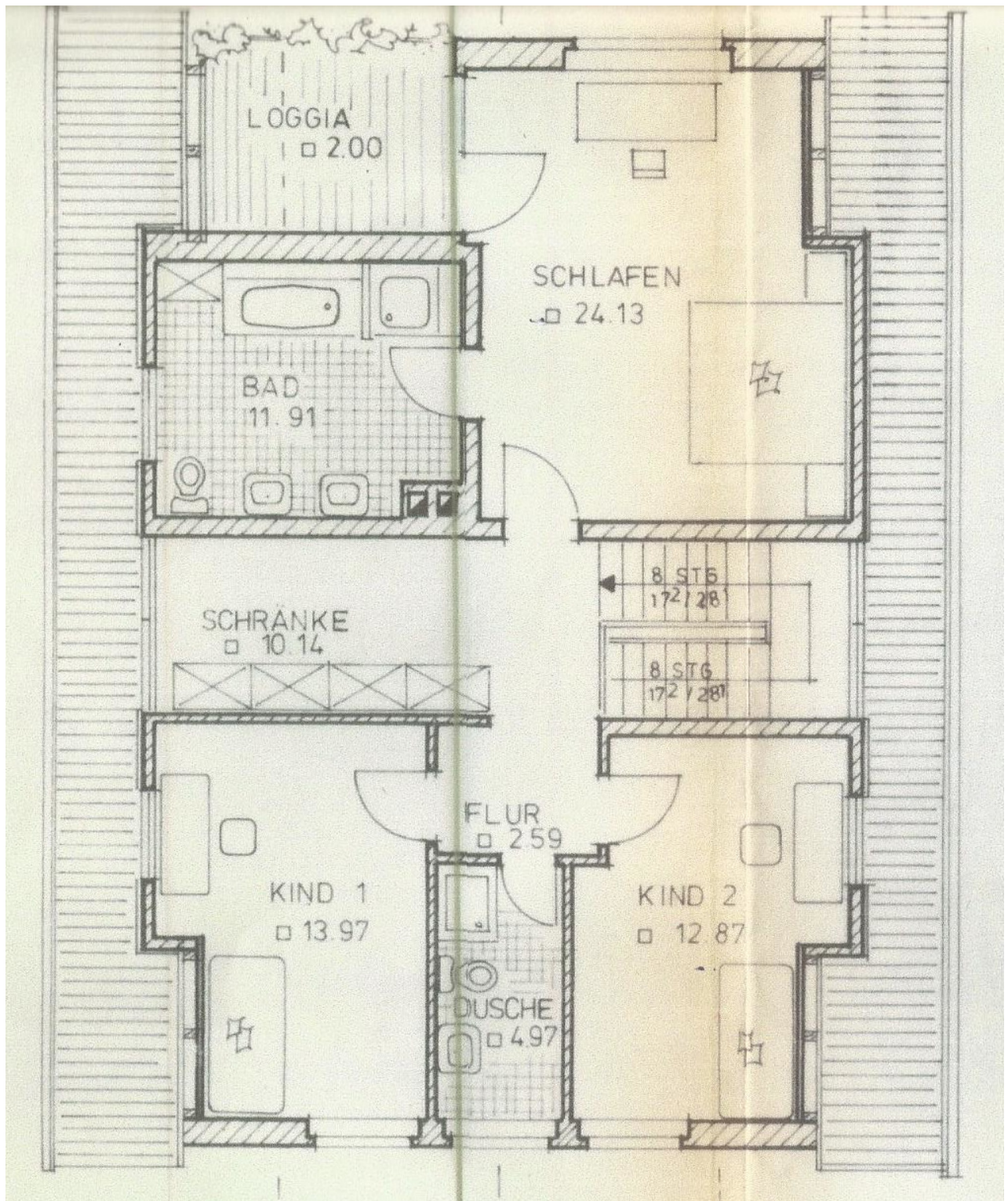


Blick in den Garten

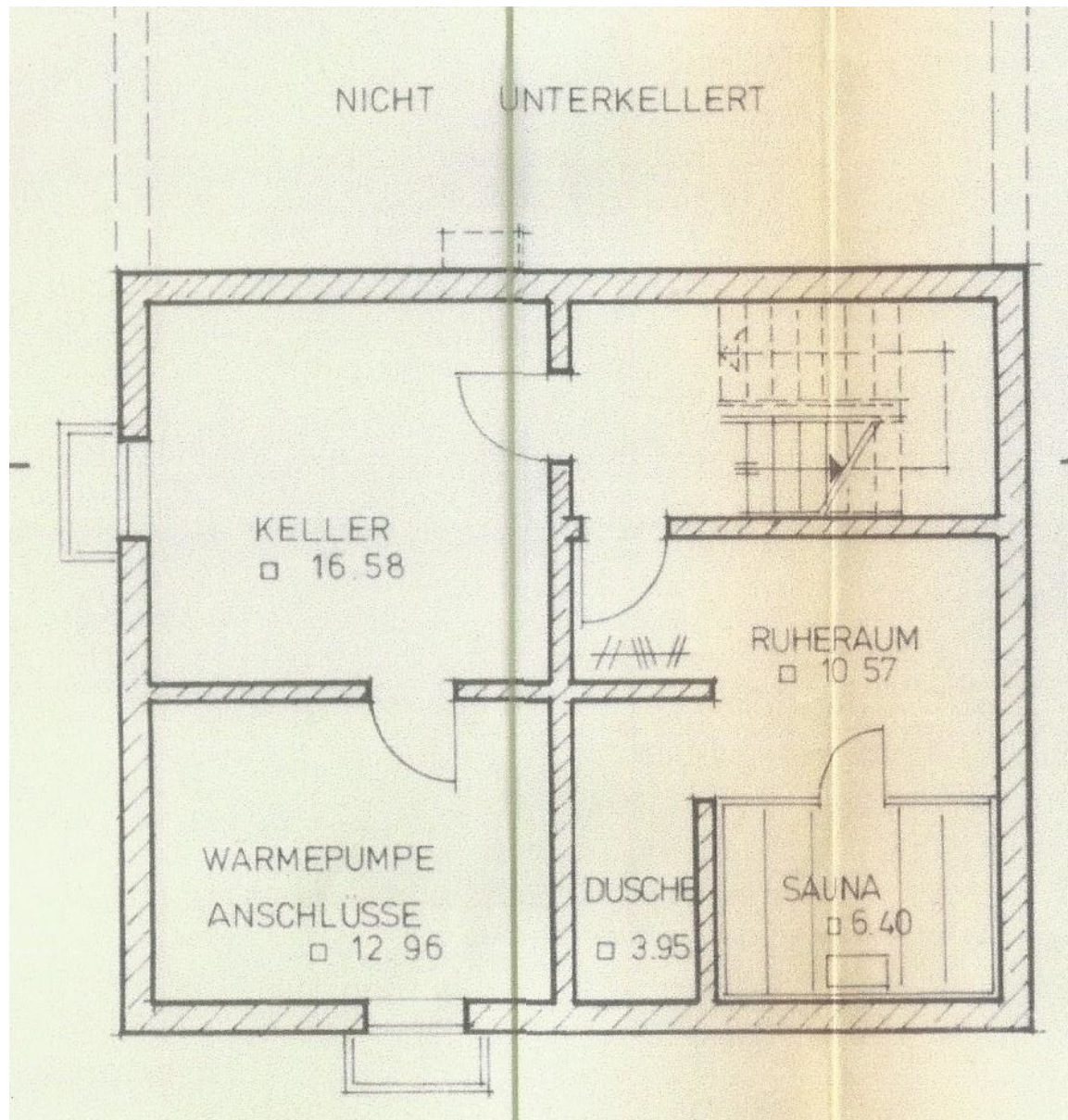
Erdgeschoss:



Obergeschoss:

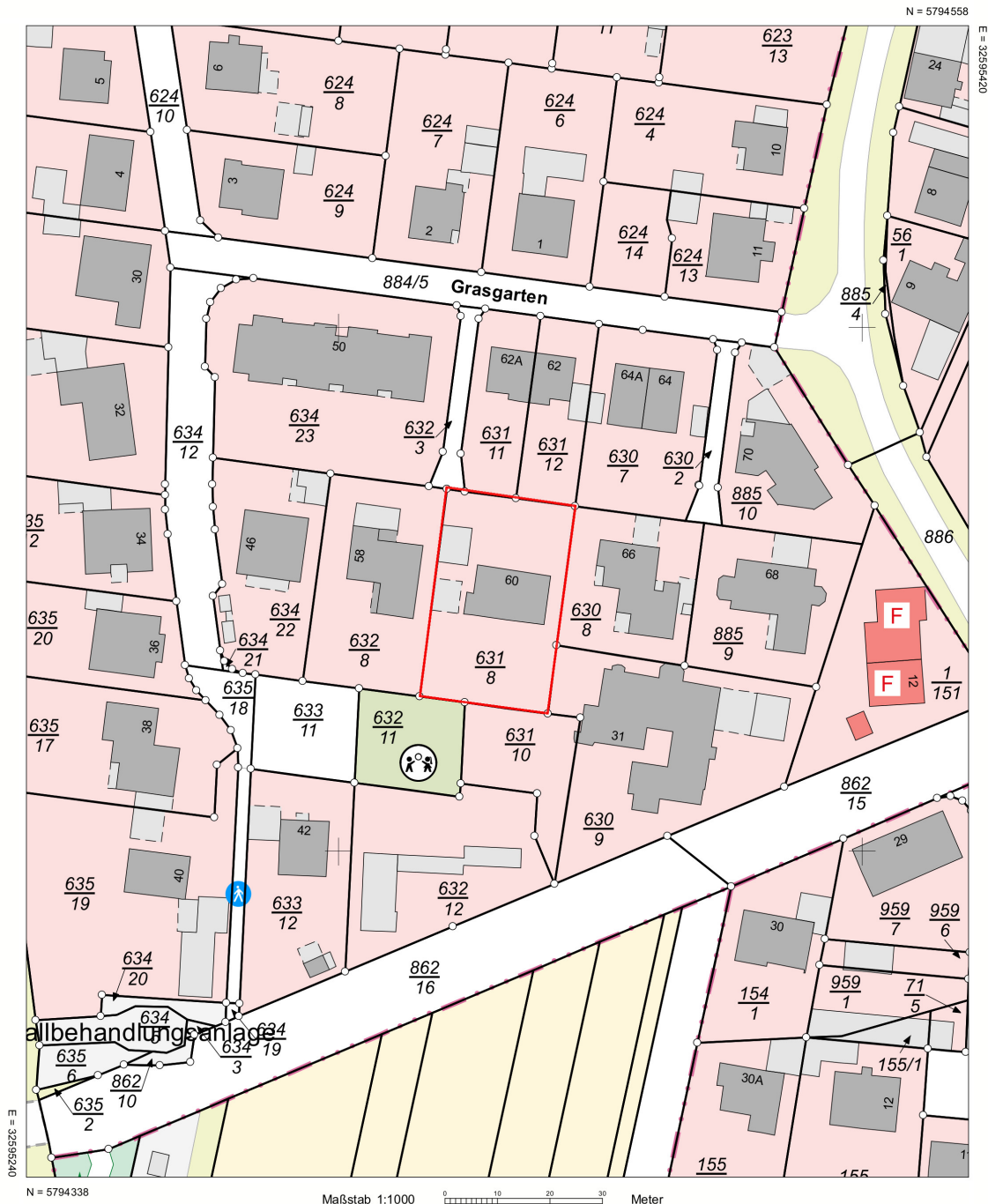


Kellergeschoss:



Gemeinde: Wendeburg
Gemarkung: Bortfeld
Flur: 2 Flurstück: 631/8

Erstellt am	05.11.2024
Aktualität der Daten	02.11.2024



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Peine -
Kantstraße 5
31224 Peine

ÖbVI Andreas Schmidt
ÖbVI Mathias Sjuts
Wendenstraße 28/29
38100 Braunschweig

Zeichen: 24AZG068

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.