

## Leben in Wendeburg Zweidorfer Ring 39

Ruhig gelegener Bungalow mit pflegeleichtem Gartengrundstück

<b>Objektangaben:</b>	
Objektart:	Einfamilienhaus
Kaufpreis:	198.000,- €
Übergabe:	Nach Vereinbarung
Wohnfläche ca.:	86,6 m <sup>2</sup>
Grundstück:	786 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3, Küche, 2 Bäder, Gäste-WC
Keller:	ja
Garage:	ja
Baujahr:	1975
Energieverbrauch:	214,9 kWh/(m <sup>2</sup> a), Klasse: G

### Objektbeschreibung:

OKAL – Fertighaus mit einem praktischen Grundriss für eine kleine Familie. Beheizt wird das Haus durch eine ca. 8 Jahre alte Gas-Brennwertheizung. Ansonsten befindet sich die Ausstattung im renovierungsbedürftigen Originalzustand.

### Ausstattung:

Die Holzfenster sind mit Isolierverglasung. Vor den Fenstern befinden sich Außenrollläden. Im Keller befindet sich ein weiteres Duschbad mit Waschmaschinenanschluss.

### Lage:

Die Gemeinde Wendeburg liegt am nordwestlichen Rand Braunschweigs. Sie hat insgesamt ca. 8.600 Einwohner. Eine umfangreiche Versorgung über diverse Lebensmittelmärkte und sonstigen Einzelhandel, Ärzte, Apotheke, Freibad, Sportplatz, Schulzentrum (Grund- und Oberschule) und Kindergärten stehen im Ort zur Verfügung.

Der Personennahverkehr in Richtung Braunschweig erfolgt zur Zeit über eine Buslinie. Ein Anschluss an die Stadtbahn ist geplant. Eine weitere Busverbindung existiert in Richtung Peine.

Mit dem Pkw sind Braunschweig und Peine in jeweils



Südansicht



Nordansicht, Hauseingang



Wohnzimmer

ca. 10 - 15 Minuten erreichbar. Autobahnanschlüsse an die A 2 (BS-West) und die A 392 (BS-Watenbüttel) sind ca. 5 Minuten entfernt.

Das hier angebotene Haus liegt in einem harmonisch gestalteten Baugebiet mit einer angenehmen und ruhigen Nachbarschaft.

### **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 Kaufinteressenten 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**

Gern nehmen wir uns für Sie die Zeit, Ihnen das Haus zu zeigen. Vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin mit uns als beauftragtem Maklerunternehmen.

Thomas Rösler Immobilien

Rennebergsäcker 4

38176 Wendeburg

Tel.: 05302 – 49 42

Fax: 05302 – 49 43

Mobil: 0172 - 4211283

e-mail: [roesler-thomas@t-online.de](mailto:roesler-thomas@t-online.de)

Internet: [www.roesler-immofun.de](http://www.roesler-immofun.de)



Schlafzimmer



Kind, Arbeiten



Küche



Wannenbad



Gäste-WC



Keller Duschbad



Kellerraum

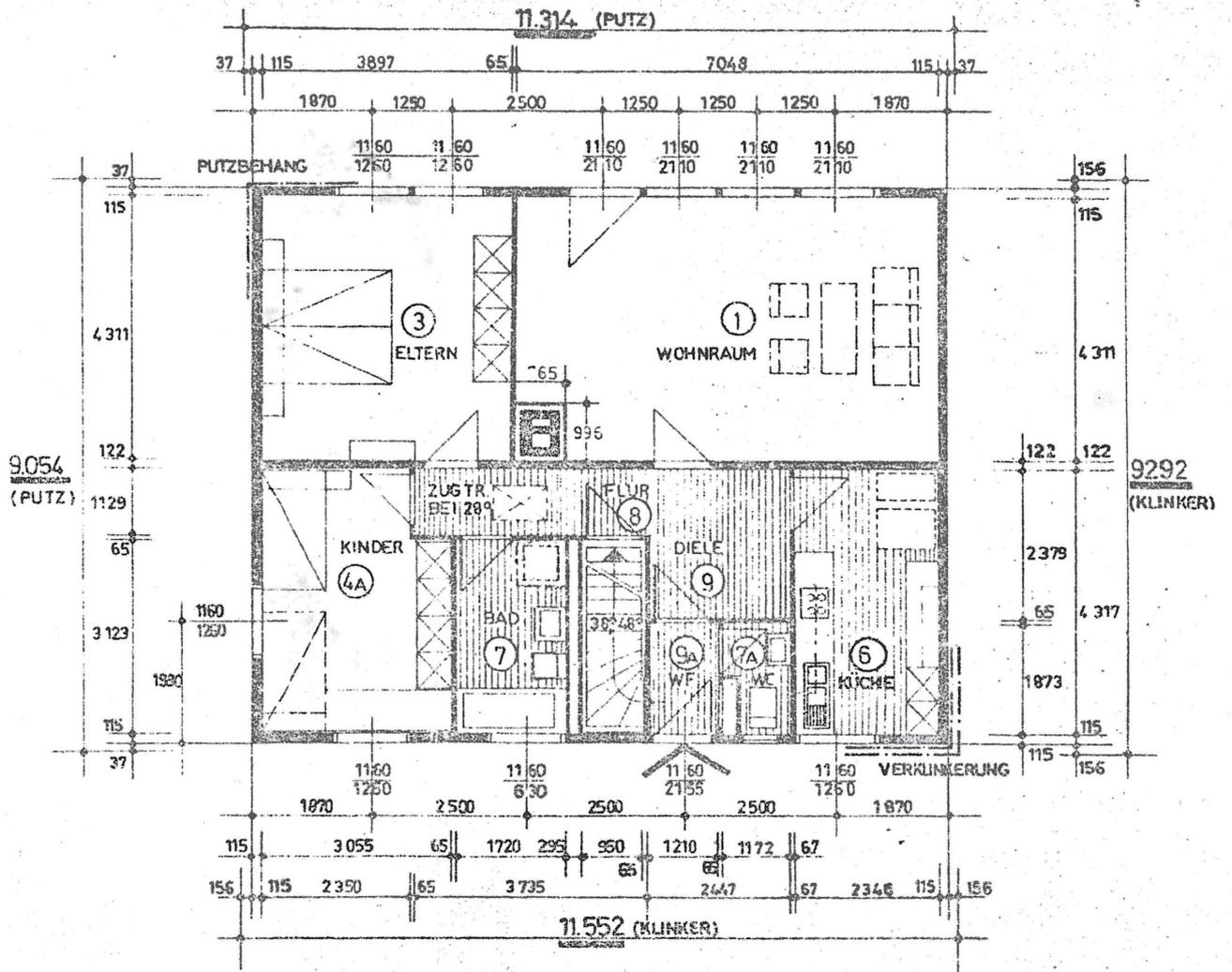


Heizung Keller

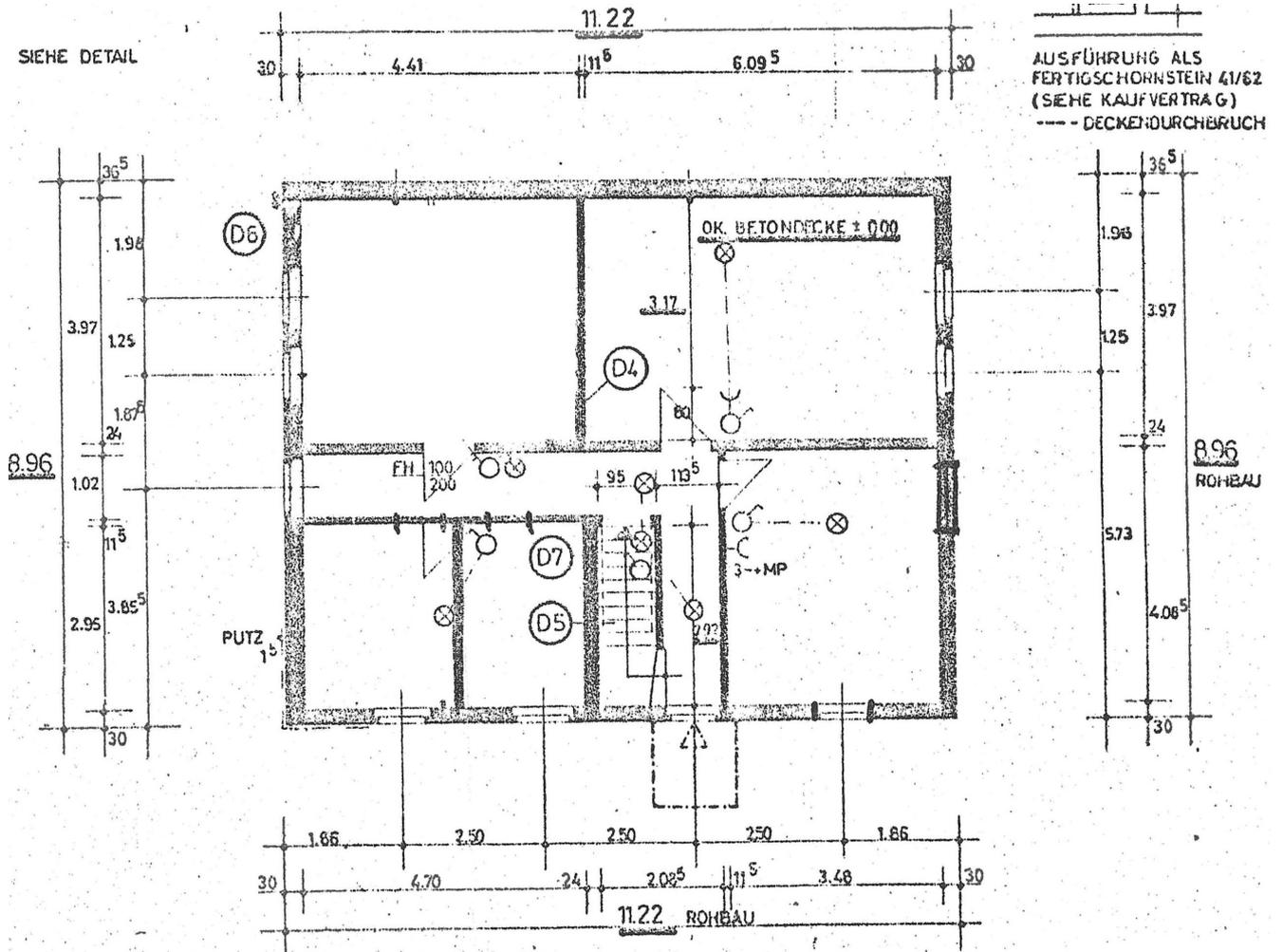


Südgarten

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Keller:



## Lageplan:



### Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

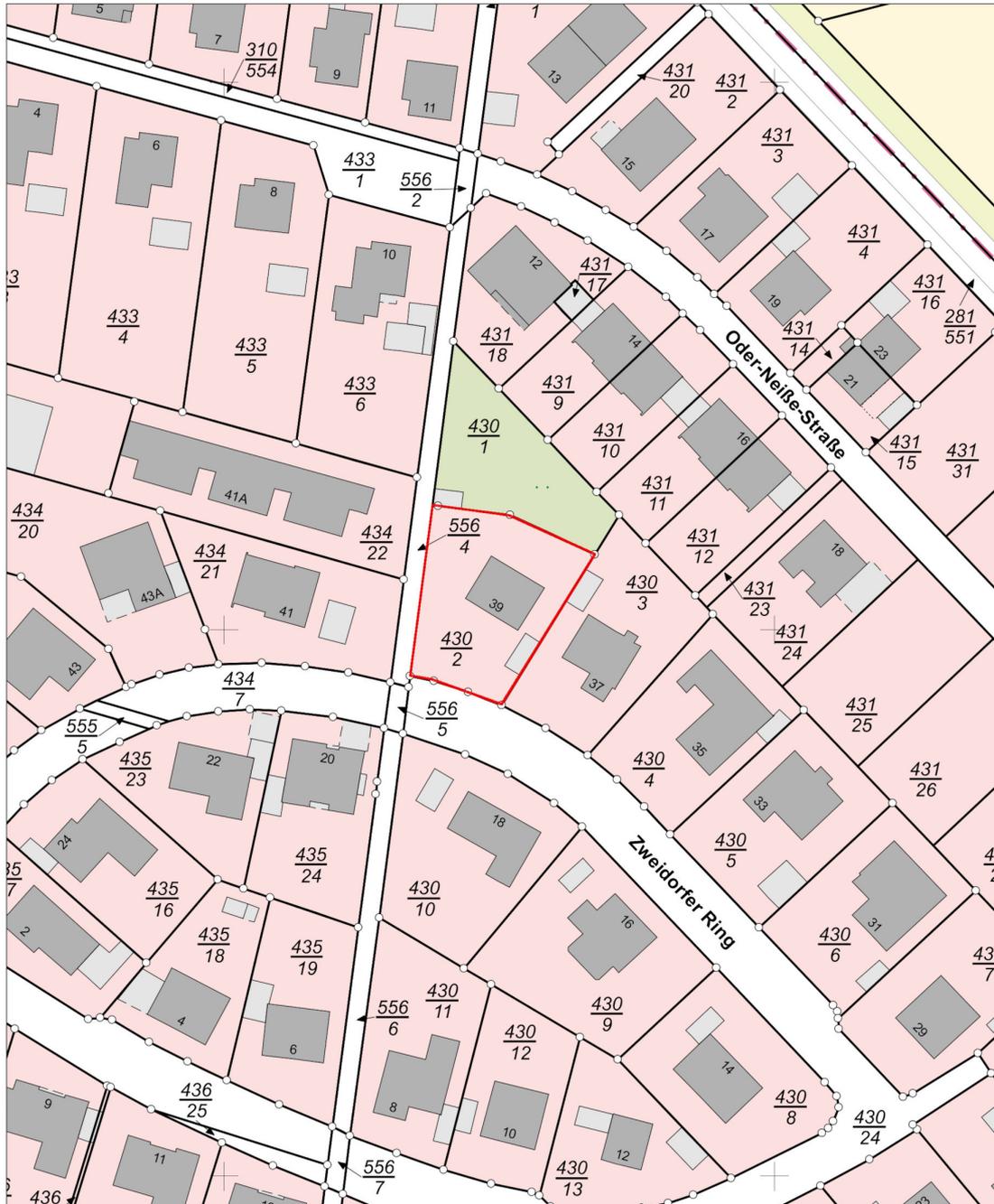
Gemeinde: Wendeburg  
Gemarkung: Zweidorf  
Flur: 7 Flurstück: 430/2

### Liegenschaftskarte

Standardpräsentation

Erstellt am 22.01.2025  
Aktualität der Daten 18.01.2025

N = 5798614



N = 5798394

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

#### Verantwortlich für den Inhalt:

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

#### Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: 25AZG003

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.