

## Leben in Wendeburg Hoher Hof 7

Umfangreich modernisiertes Zweifamilienhaus auf traumhaftem Grundstück mit Südwest-Lage

<b>Objektangaben:</b>	
Objektart:	Zweifamilienhaus
Kaufpreis:	570.000,- €
Übergabe:	Nach Vereinbarung
Wohnfläche ca.:	216 m <sup>2</sup>
Grundstück:	1.225 m <sup>2</sup>
Wohnung EG:	4 Zi., Küche, Bad, G-WC
Wohnung OG, DG	6 Zi., Küche, 2 Bäder
Keller:	Ja, teilweise
Carport:	Ja, 2 Pkw
Nebengebäude:	Ja, Nfl. ca. 90 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1910, 1961, 1991
Zustand:	renoviert
Energieverbrauch:	102,8 kWh/(m <sup>2</sup> a), Klasse D

### Objektbeschreibung:

Das Haus wurde ca. 1910 als Fachwerkhaus errichtet. Das Erdgeschoss ist zwischenzeitlich durch ein massives Mauerwerk ersetzt. Die Fachwerkkonstruktion ist im Esszimmer des Obergeschosses noch teilweise sichtbar.

Mit seinen zwei Wohnungen eignet sich das Haus ideal als Mehrgenerationenhaus zum Wohnen mit den Eltern oder zum Vermieten einer Wohnung zur Reduzierung der Finanzierungskosten.

1991 wurde das Wohnzimmer im Obergeschoss ergänzt. In diesem Zuge wurden auch Teile der Fassade wärmegeklämmt. Das Dach ist mit modernen Tondachsteinen eingedeckt und zeitgemäß wärmegeklämmt.

Strom- und Wasser- und Abwasserleitungen sind in diesem Zuge ebenfalls modernisiert; die Heizungsanlage wurde von Heizöl auf Gasbrennwerttechnik umgestellt und ist erst wenige Monate alt.

Für Pkw steht ein großes Doppelcarport auf dem Grundstück zur Verfügung.

Ein echtes Highlight ist das Nebengebäude. das



Südwestansicht



Garten, Schmiede, Pavillon



Wohnzimmer EG

früher als Schmiede genutzt wurde. Durch ein großes Tor lassen sich mehrere Pkw und/oder Motorräder einstellen. Aufgrund seines rustikalen Charmes sind hier in der Vergangenheit auch große Familienfeste stilvoll gefeiert worden. Die neu eingebauten Fenster haben Wohnraumqualität. Der rückwärtige Ausgang führt über eine überdachte Terrasse direkt in den parkähnlich angelegten Garten. Zur Gartenbewässerung steht ein Brunnen zur Verfügung. Der hintere Bereich des Grundstück mit 562 m<sup>2</sup> Größe kann bei Bedarf als separater Bauplatz genutzt werden.

### Ausstattung:

Das Wohnhaus ist ausgestattet mit weißen Kunststofffenstern mit Isolierverglasung. Vor den Fenstern befinden sich Außenrollläden. Die Fußböden sind mit Parkett, Laminat und Korkfußböden versehen. Die gefliesten Bereiche sind überwiegend mit großformatigen anthrazit-farbenen Platten belegt. Die Decken haben zum großen Teil weiße Holzpaneele.

### 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-, Haupt- und Realschule) und Kindergärten stehen im Ort zur Verfügung.

Der Personennahverkehr in Richtung Braunschweig erfolgt zur Zeit über eine Buslinie. Eine weitere Busverbindung existiert in Richtung Peine.

Mit dem Pkw sind Braunschweig und Peine in jeweils 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 an der Verbindungsstraße Richtung Harvesse. Das nach hinten liegende Gartengrundstück liegt sehr ruhig, bietet einen sehr schönen Ausblick und grenzt an den Friedhof an.

### Geschäftsbedingungen

Für unsere Maklertätigkeit berechnen wir dem Käufer bei Abschluss des Kaufvertrages eine Courtage in Höhe von 2,975 % 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 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 Vertragsabschluss.



Schlafen EG



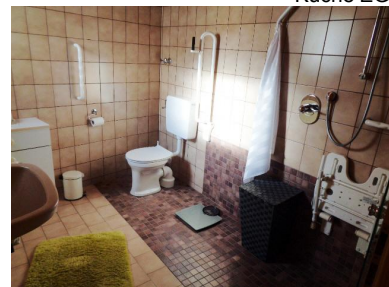
Zi. 1 EG



Zi. 2 EG



Küche EG



Duschbad EG



G-WC EG

## 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

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)



Wohnen 1. OG



Duschbad 1. OG



Schlafen 1. OG



Kind 1. DG



Essen 1. OG



Kind 2. DG



Küche 1. OG



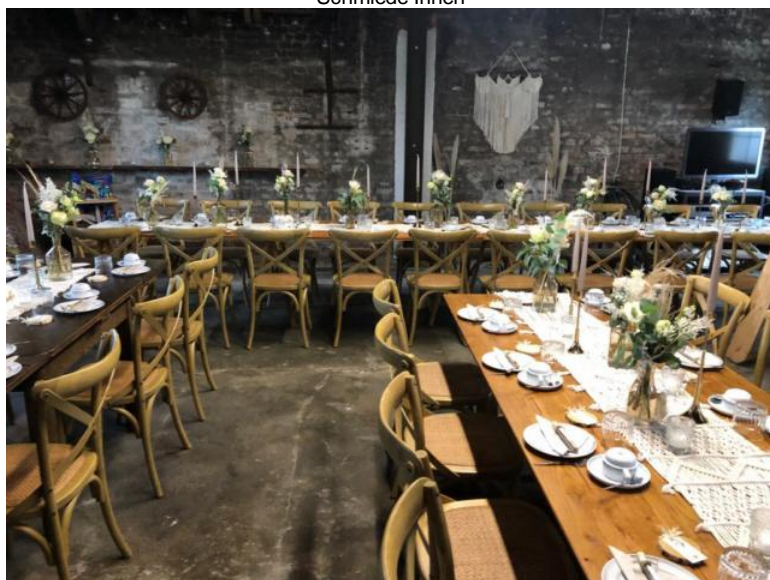
Wannenbad DG



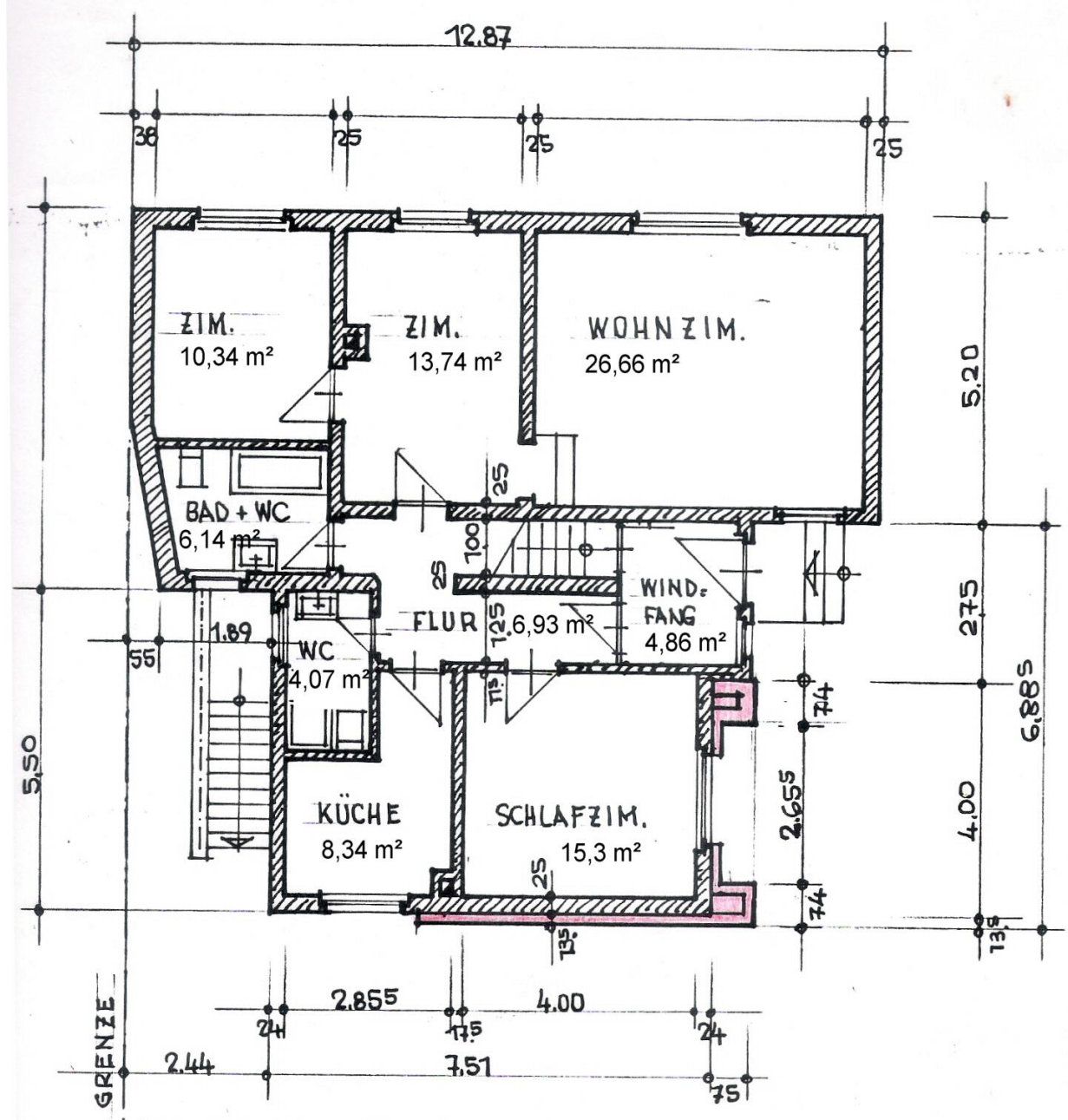
Schmiede



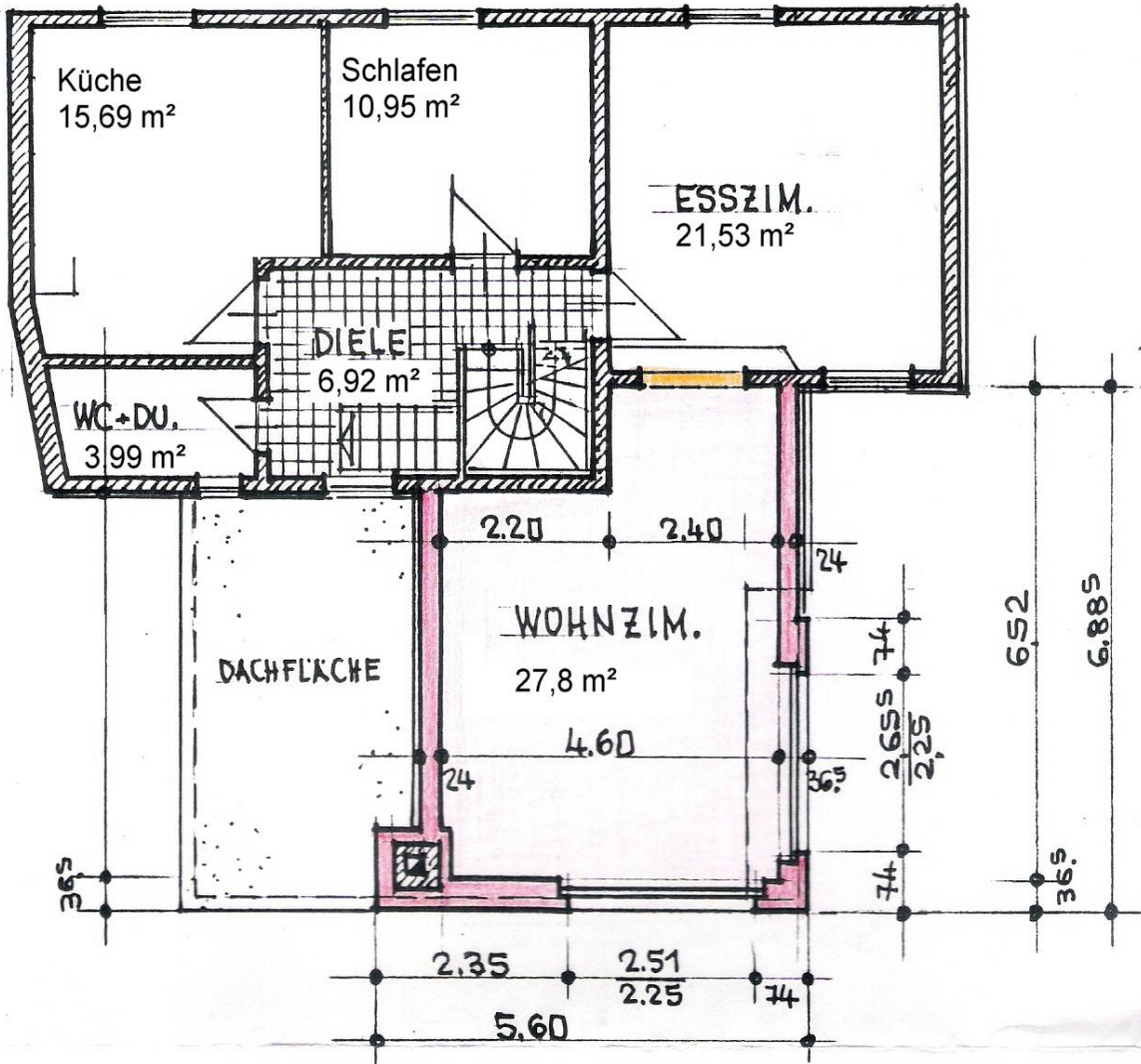
Schmiede Innen



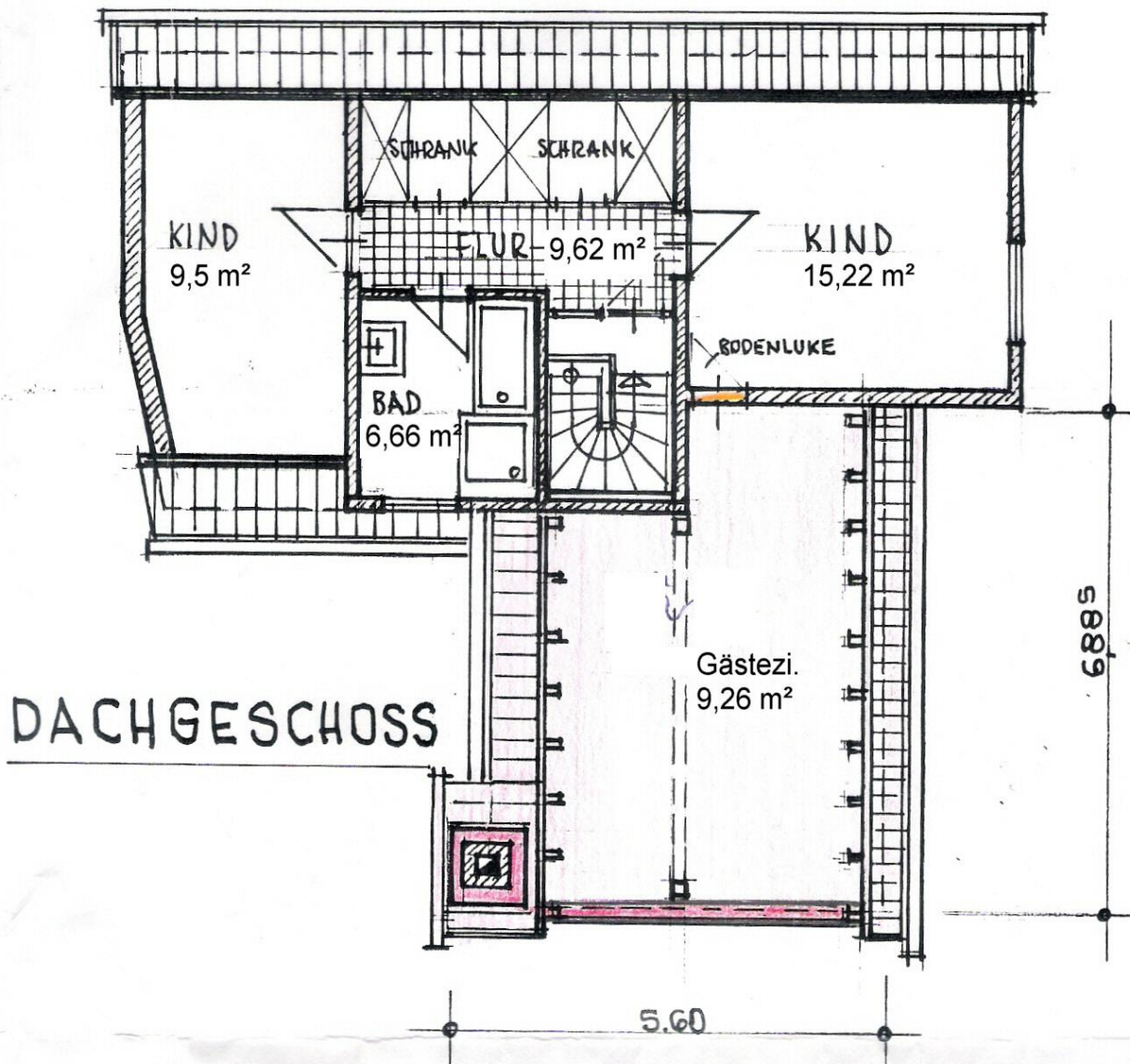
Schmiede als Festsaal



**ERDGESCHOSS**



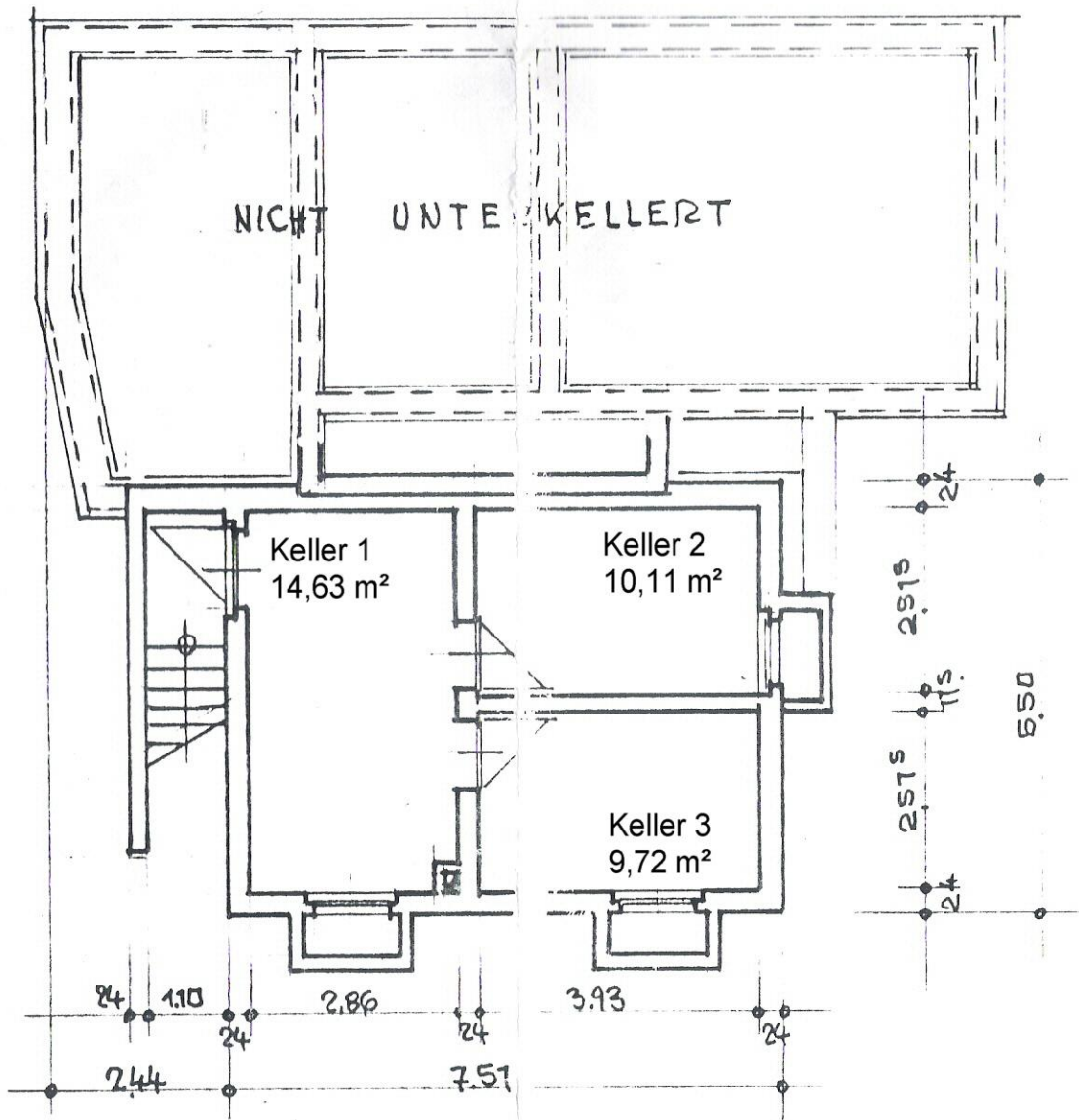
OBERGEKSCHOSS



DACHGESCHOSS

5.60

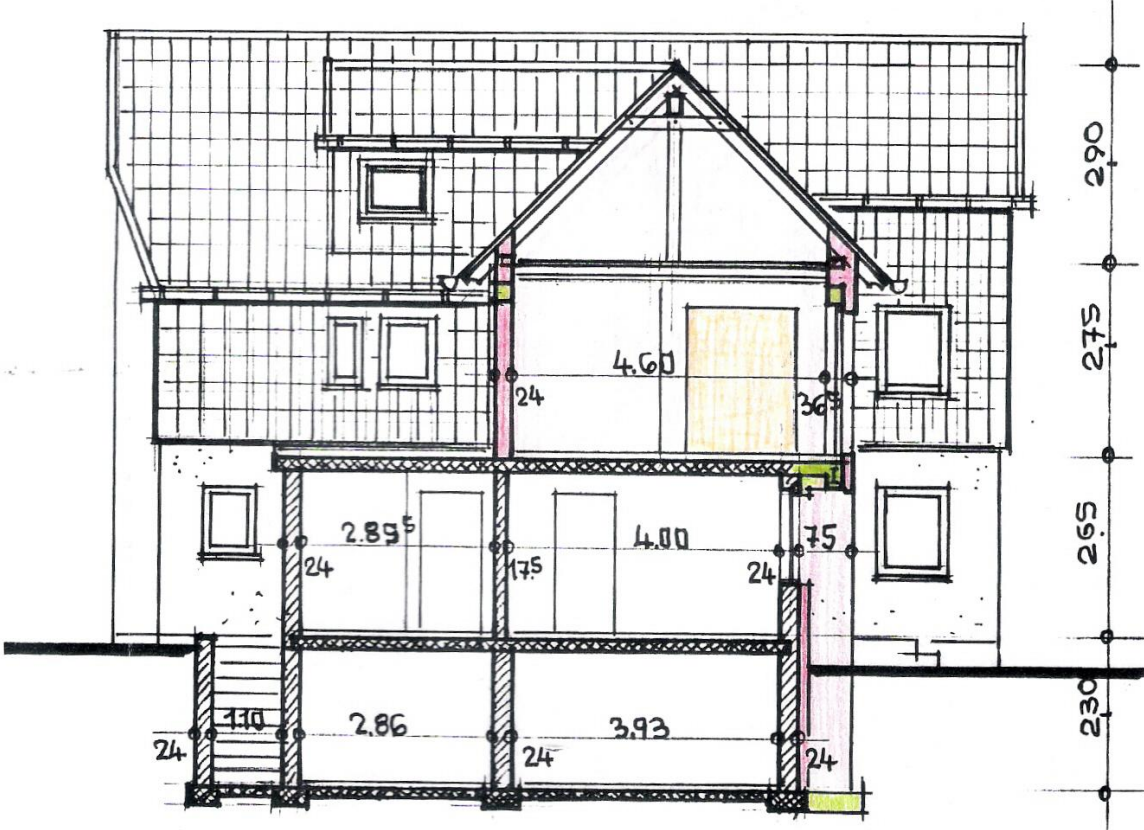
6.88



KELLERGECHOSS



Schnitt:



QUERSCHNITT

Lageplan:

