

Exposé

Einfamilienhaus in Tiddische

Großzügiges Architektenhaus mit freiem Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-328367

Einfamilienhaus

Verkauf: **819.000 €**

Ansprechpartner: Andreas Roppelt

38473 Tiddische Niedersachsen Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	892,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	261,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	353,00 m ²	Stellplätze	7
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 261 m² große Immobilie, in Massivbauweise errichtet, wurde mit Fokus auf Wohnkomfort gestaltet. Sie besticht durch ein angenehmes Wohngefühl, eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnflächen und helle Räume. Zu den Highlights zählen die offene Küche, die hochwertige Ausstattung, die extra hohen Decken und Türen im Erd- sowie Obergeschoss und das durchgängige Treppenhaus bis zum Dachboden.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und einer offenen Küche mit Echtholzfront. Die Küche von der Firma Ballerina ist vollständig ausgestattet mit hochwertigen Geräten der Marke NEFF. Zudem verfügt die Küche über eine separate Speisekammer. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die 32 m² große, überdachte Terrasse mit zusätzlichem Außen-WC – ideal für entspannte Stunden und gemütliche Abende.

Von der 43m² großen Doppelgarage gelangt man in den Hauswirtschaftsraum, der über 18m² bietet. Das EG verfügt außerdem über ein großzügiges Büro und ein Gäste-WC mit bodentiefer Dusche.

Über die harmonisch ins Wohnkonzept integrierte Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein Flur mit integriertem Wäscheschacht, drei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer sowie zwei Badezimmer, jeweils ausgestattet mit Regendusche und Badewanne.

Das durchgehende Treppenhaus führt weiter auf den vollständig ausgebauten und sehr großzügigen Dachboden. Dieser verfügt über zwei Dachfenster und bietet mit teilweise 3 Meter Deckenhöhe vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum oder großes Jugendzimmer.

Die Beheizung erfolgt über eine hochwertige und energiesparende Luft-Wärmepumpe der Marke WOLF. Zusätzlich ist im Wohnzimmer ein Kaminanschluss bereits vorhanden.

Alle Räume verfügen über einen Netzwerkanschluss und bieten dank des LWL-Anschlusses maximale Internetbandbreite.

Ausstattung

Weitere Vorzüge dieser Immobilie:

- Massivbauweise
- Nutzfläche beträgt 353m²
- Hof mit Parkmöglichkeiten für bis zu 7 PKWs
- Geräumige Doppelgarage
- Be- und Entlüftungsanlage von der Marke WOLF
- Kalkfilteranlage
- Eingangstür mit Fingerprint
- Videosprechanlage
- VEKA-Fenster mit modernem, schwarzem Design innen und außen
- Echtholzparkett
- Smarte Gartenbewässerungsanlage
- Feldrandlage mit unverbaubarem Ausblick ins Grüne
- Elektrische Rollläden und Raffstore
- Extra hohe Decken und Türen im Erd- und Obergeschoss

- Hochwertige Einbauküche mit Geräten der Marke NEFF
- Sanitärobjekte von Villeroy & Boch
- Fußbodenheizung im gesamten Haus

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung: Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

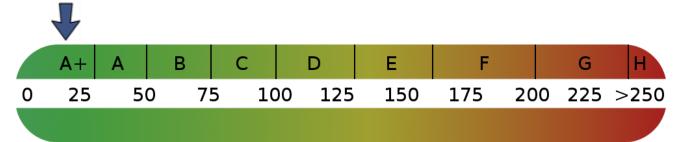
Das Neubaugebiet liegt in Hoitlingen, einer ruhigen Ortschaft in der Nähe von Wolfsburg. Volkswagen erreichen Sie in nur 11 Minuten, die Wolfsburger Innenstadt in 15 Minuten und Braunschweig in etwa 30 Minuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A





Rückansicht



Küche





Eingangsbereich



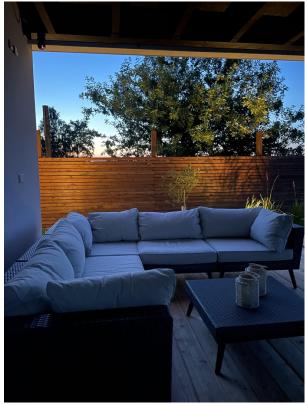
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Aussicht aus dem Wohnzimmer







Gäste-WC



Gäste-WC

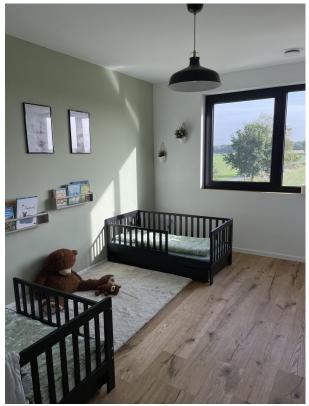


Treppe im EG

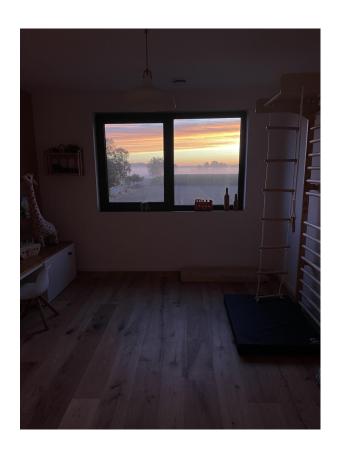




Eltern-Bad



Kinderzimmer





Kinderzimmer



Treppenhaus



Dachboden