

# 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 <sup>2</sup> | Zustand      | Neuwertig       |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 4               |
| Zimmer            | 7,00                  | Badezimmer   | 4               |
| Wohnfläche        | 261,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1               |
| Nutzfläche        | 353,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 7               |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme    | Heizung      | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 261 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse mit zusätzlichem Außen-WC – ideal für entspannte Stunden und gemütliche Abende.

Von der 43m<sup>2</sup> großen Doppelgarage gelangt man in den Hauswirtschaftsraum, der über 18m<sup>2</sup> 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 353m<sup>2</sup>
- 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 Hoytlingen, 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/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |



## Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Aussicht aus dem Wohnzimmer



Terrasse



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Treppe im EG



# Exposé - Galerie



Eltern-Bad

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Dachboden