



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AgZu-56660

Traumhaftes Haus im idyllischen Rühren

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

419.000,00 €

2,00 % inkl. MwSt. vom notariell erzielten Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	125,0 m²
Nutzfläche	120,0 m²
Grundstücksfläche	745,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1992
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Wanne, Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Kamin	
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Flüssiggas
Klimatisiert	
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Wintergarten	
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.07.2034
Energiekennwert	53,4 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Flüssiggas
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	29.07.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die zu verkaufende Immobilie befindet sich in der Gemeinde Rühren im Landkreis Gifhorn in Niedersachsen. Rühren liegt idyllisch im wunderschönen Drömling, einer einzigartigen Naturlandschaft im nordöstlichen Teil Deutschlands.

Das Haus steht in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend und ist von einem gepflegten Grundstück umgeben. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder auch zu Fuß erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, so dass eine gute Erreichbarkeit von umliegenden Städten wie Gifhorn, Wolfsburg und Braunschweig gewährleistet ist.

Die Ortschaft Rühren bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität durch die Nähe zur Natur und die gute Infrastruktur. Hier lässt es sich in ländlicher Atmosphäre und dennoch nah an der Stadt leben.

Objektbeschreibung

Traumhaftes Einfamilienhaus mit Anbau im idyllischen Rühren zu verkaufen!

Zum Verkauf steht ein wunderschönes, vollständig renoviertes Einfamilienhaus in naturnaher Lage. Das Haus verfügt über 4 lichtdurchflutete Zimmer, eine offene Küche und 2 Bäder verteilt auf einer Wohnfläche von ca. 125 m² auf zwei Etagen. Das Grundstück umfasst großzügige 745 m² und bietet somit ausreichend Platz für Erholung im Freien.

Die Innenausstattung des Hauses ist gehoben und überzeugt durch hochwertige Materialien sowie eine geschmackvolle Gestaltung. Der Boden ist mit Fliesen und Laminat ausgelegt, welcher eine moderne Atmosphäre ausstrahlt. Die bodentiefen Fenster im Erdgeschoss lassen viel Licht rein und ermöglichen einen barrierearmen Zugang zum Haus von jeder Seite. Für angenehme Temperaturen im Sommer sorgt eine Klimaanlage, während in den kühleren Monaten eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss für wohlige Wärme zum Einsatz kommt, welche mit Flüssiggas betrieben wird. Zusätzlich steht an kalten Tagen ein Kamin im Wohnbereich für noch mehr gemütliche Stunden zur Verfügung.

Die offene Küche ist hell gestaltet und bietet Ihnen eine moderne Optik, die sich in den gesamten Wohnraum einfügt. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und wurde in Hinblick auf eine vorhandene Vorbereitungsküche repräsentativ gestaltet - Somit ist eine multifunktionale Back

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Kitchen im Anbau eines der Highlights dieses Objektes.

Das zweite absolute Highlight dieser Immobilie ist der lichtdurchflutete Hausanbau im Erdgeschoss, der die Vorbereitungsküche beherbergt und das kreative Potential erweckt. So bietet dieser Bereich ausreichend Gestaltungsspielraum und Platz für eine Nutzung als Wintergarten, welcher einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten bietet oder für einen weiteren Ausbau als eine Einliegerwohnung, die zusätzlich als Wohnraum für Familienmitglieder genutzt werden kann.

Den Alltag können Sie im schön angelegten Garten mit Terrasse hinter sich lassen, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und Raum für eine individuelle Gestaltung bietet.

Für Ihren PKW stehen Ihnen eine Garage mit Abstellraum sowie weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Rühren, wo man in unmittelbarer Nähe zur Natur wohnt und dennoch eine gute Verkehrsanbindung hat. Eine perfekte Wahl für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Zuhause sind. Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung - vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Traumangebot begeistern.

Wir freuen uns auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

*Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als äußerst modern und repräsentativ zu bewerten. Nachfolgend die Ausstattung und Highlights im Überblick:
Moderne Einbauküche im Kaufpreis inklusive, luxuriöser Fliesenboden, Fußbodenheizung im Erdgeschoss, 3-fach verglaste Fenster inkl. Soundreduktion und Außenjalousien, lichtdurchflutetes Badezimmer mit Wanne, Gäste WC und Dusche, Klimaanlage im EG, Kaminofen, barrierearm im Erdgeschoss, PKW Einstellplätze, eine große Garage mit Abstellraum, angelegter Garten mit Terrasse, Garten-/Anbauhaus*

Sonstiges

*Wandeln Sie Ihre Wohnträume in die Realität um und lassen sich bei Ihrem individuellen Termin begeistern! Denn eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung.
Bei Interesse vereinbaren Sie gerne Ihren individuellen Termin mit uns.
Wir bieten, neben einer kostenlosen Hotline, auch den besonderen Service am Wochenende an.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.
Die Angaben der Flächen sind einem Gutachten und vorliegenden Ansichten-/Grundrissen entnommen.
Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann.*

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil des vom Verkäufer zugesagten Erfolgshonorars zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 2,00 % inkl. Mehrwertsteuer vom erzielten Kaufpreis und ist nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Ihre Ansprechpartnerin: Agnes Zuber / Tel. +49 170 8004128 / agnes.zuber@falcimmo.de

Sie haben ein Haus oder eine Wohnung zu verkaufen oder zu vermieten? Haben Sie Fragen zu Finanzierungsmöglichkeiten? Mit unserem Netzwerk helfen wir Ihnen gerne weiter!

Sie möchten eine professionelle Werteinschätzung Ihrer Immobilie? Diese erhalten Sie kostenlos bei uns. Wie freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

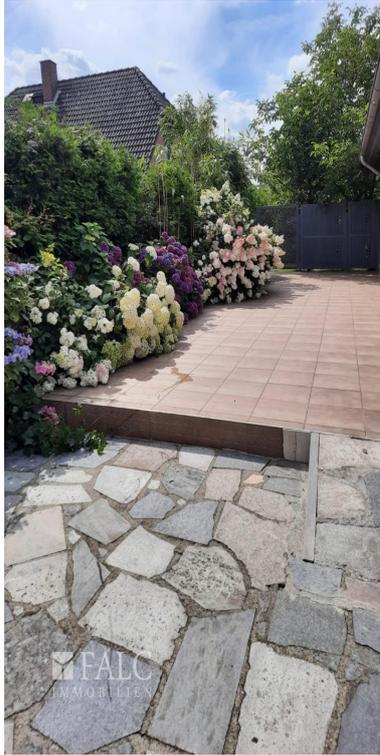
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

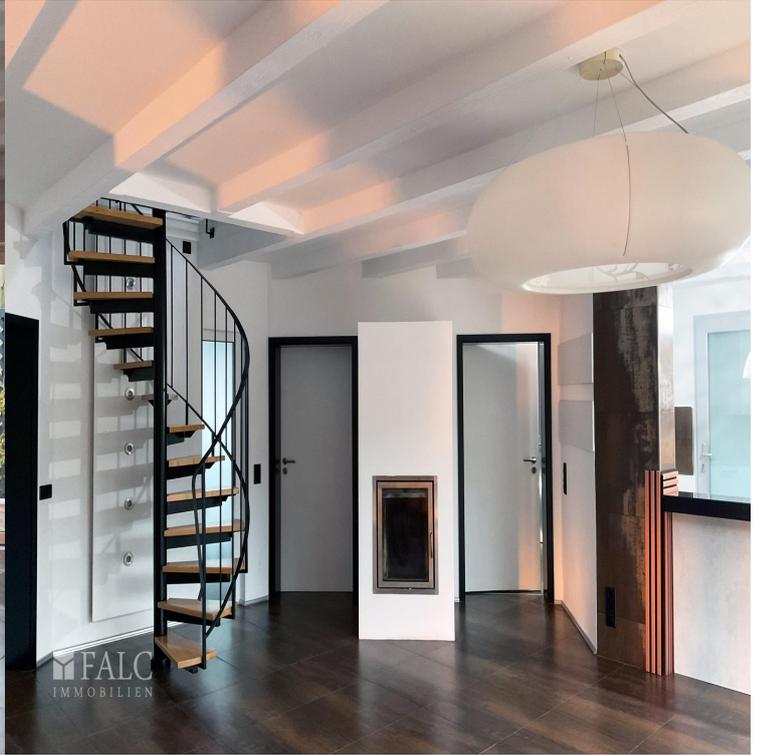
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

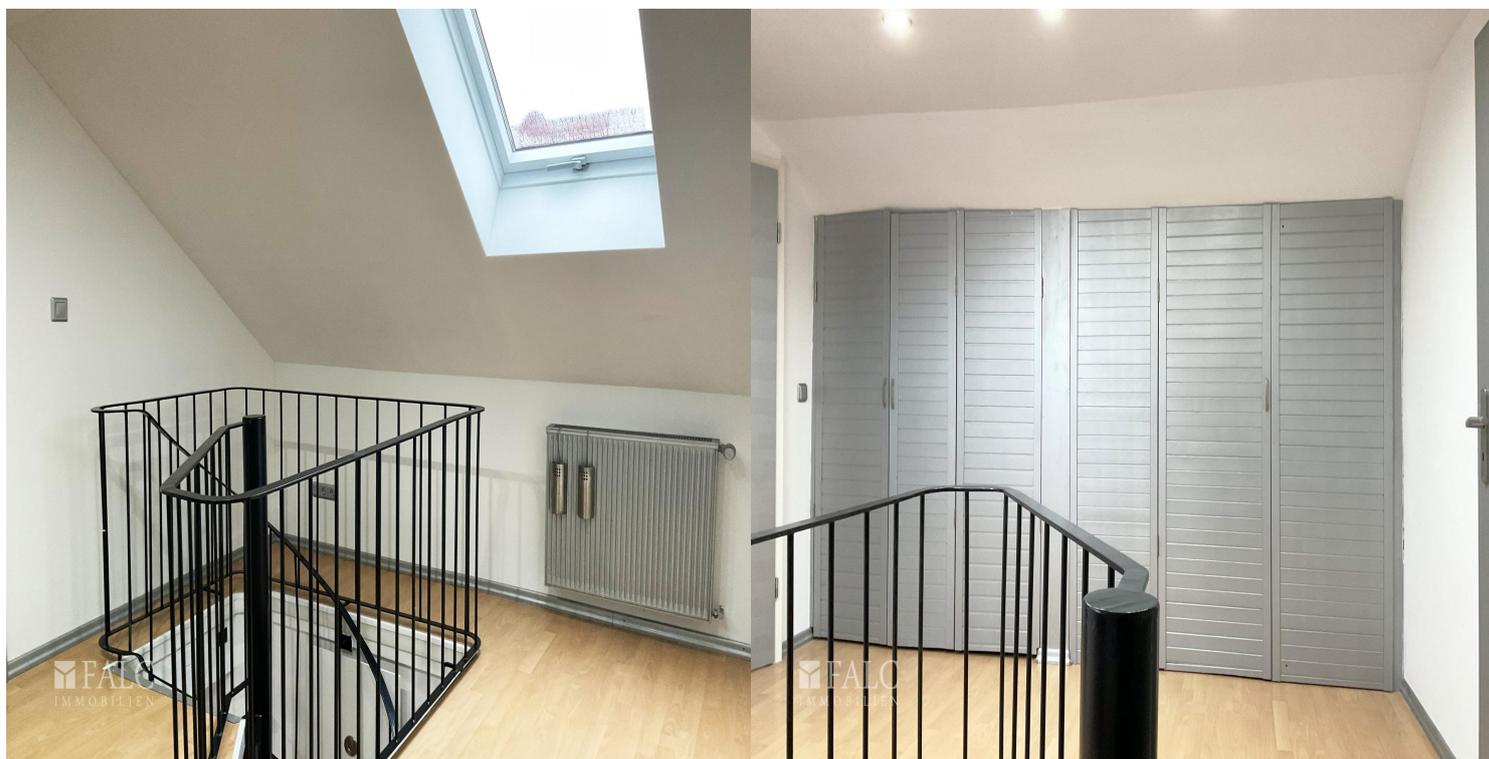
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



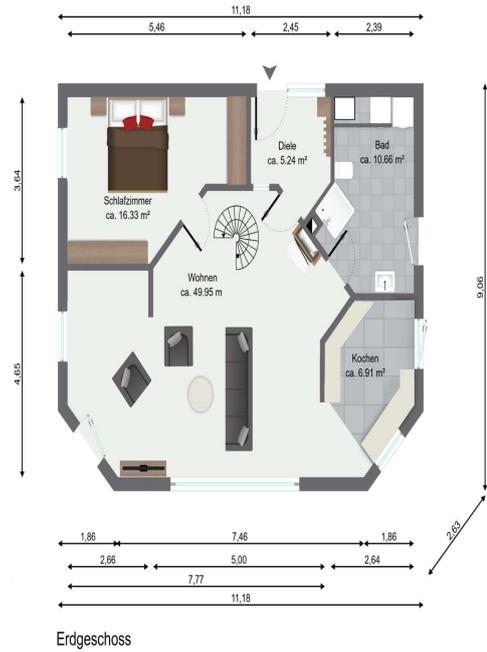
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

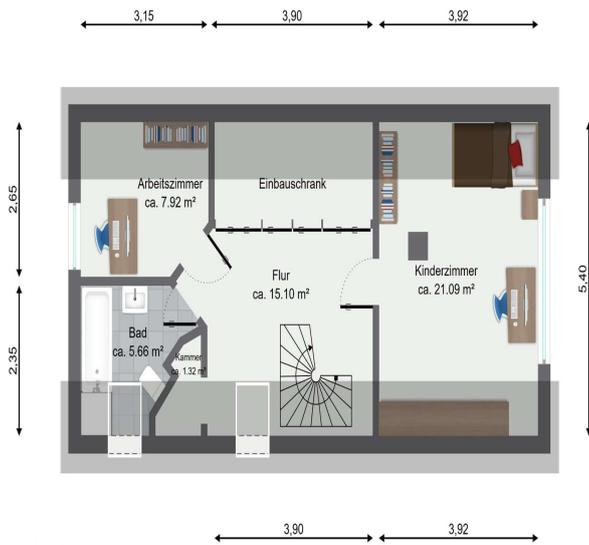
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)