



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-FM-67099

Haus mit Pool, Wellness, Charme, Gemütlichkeit...und noch mehr!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

649.000,00 €

3,57% inkl. MwSt. vom notariell vereinbarten Kaufpreis inkl. M

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	139,0 m²
Nutzfläche	5,0 m²
Grundstücksfläche	600,0 m²
Gesamtfläche	243,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2011
Zustand	Neuwertig
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Kamin	
Befuerung	Elektro
Gartennutzung	
Sauna	
Swimmingpool	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.06.2035
Energiekennwert	27.1 kWh/(m²*a)
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A PLUS
Ausstelldatum	20.06.2025
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Wolfsburg ist eine grüne Stadt! Kurze Wege, hoher Wohnwert und optimale Verkehrsanbindungen zeichnen sowohl die Stadt wie auch die ihren zukünftigen Wohnort aus! Der Allersee ist um's Eck, das Fußballstadion, oder weitere Freizeit- und Einkaufserlebnisse - kurze Wege sowie viel Ruhe finden Sie hier in einer (nahezu) einzigartigen Lage...

Überregionale Anbindungen bieten die Autobahn A39, um nach Braunschweig, Hannover oder Berlin zu kommen - nach dem Ausbau dieser ist ebenfalls eine "kurze" Anbindung nach Hamburg gegeben. Des weiteren sind die Bahnverbindungen sehr gut: Mit dem ICE sind Sie schnell in Berlin, Hannover oder Ruhrgebiet.

Die Stadt hat mehr als 120.000 Einwohner, einige große Arbeitgeber und Bildungseinrichtungen: zum Beispiel den Volkswagen Konzern, weitere Dienstleister wie Entwicklungsunternehmen, Fachhochschule. Hochwertige und zukunftsfähige Arbeitsplätze sind hier angesiedelt - oder werden hier in den nächsten Jahren entstehen!

Wohnen in Stadtteil Brackstedt - dies ist der nördlichste von Wolfsburg. Dorfähnliches Leben: umgeben von vielen Wäldern, Wiesen, Feldern sowie Teichen ist hier Naherholung sowie Ruhe groß geschrieben! Kindertagesstätte, Einkaufsmöglichkeiten und Nahverkehr sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sind nur ca. 10 Fahrminuten entfernt: in Weyhausen oder der Innenstadt von Wolfsburg.

In wenigen Minuten sind Sie fußläufig in der freien Natur! Oder darf es eine ausgedehnte Fahrradtour sein? Auch dazu haben Sie vielfältige Möglichkeiten. Entdecken Sie Ihren persönlichen Wohn-/Lebenswert hier in Wolfsburg-Brackstedt!

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

Objektbeschreibung

Hochwertiges Leben? In diesen Räumen ist es möglich! Entdecken Sie selbst die vielen Möglichkeiten zur Lebensgestaltung! Wir von FALC Immobilien Braunschweig nehmen Sie mit auf Ihre Tour:

Dieses Haus, im Jahr 2011 erbaut, steht auf einem ca. 600 m² großen Grundstück. Ca.140 m² Wohnfläche, viel Nutzfläche kommt noch hinzu... Doch der Reihe nach: Wir empfangen Sie an der nach Westen ausgerichteten Eingangstür. Kaum betreten wir das Haus, liegt zur linken Seite das Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche. Hier sorgt Farbe für Lebendigkeit. Weiter im Erdgeschoss: Es öffnet sich der Wohnraum! Die sanften grünfarbenen an den Wänden unterstützen das Wohlfühlen. Dazu kommen die nach Süden ausgerichteten bodentiefen Fenster und ein Kaminofen. Die offene Küche schließt sich an - und ein erfrischendes Grün an den Schrankwänden schmeichelt dem Auge! Hier wollen Sie sich gerne aufhalten und Speisen zubereiten... Viel Stauraum, Zubereitungszonen und moderne Gerätschaften machen diese Küche zu einem gern genutzten Ort! Das Wohnangebot im Erdgeschoss wird abgerundet durch das nach Osten gelegene (Eltern-)Schlafzimmer - hier ist es immer angenehm temperiert. Optisch erweitert sich der Wohnraum durch die bodentiefen Fenster zum Garten - hier können Sie die überdachte Terrasse nutzen, oder den Pool, die Sauna,.. .

Im Obergeschoss befindet sich das Hauptbad: Dusche und Badewanne separat, großzügig in der Fläche mit einer farbenfrohen Gestaltung! Hier starten Sie gerne als Familie in den Tag! Drei weitere Zimmer befinden sich hier: Ob Kinder- oder Elternschlafzimmer, Arbeitszimmer - viele Möglichkeiten der Gestaltung und Nutzung für Sie! Und wo wir bei Nutzung sind: Wir öffnen den Dachboden - und dieser ist ausgebaut! Ein "Spieleparadies" öffnet sich hier - ideal für Kinder-/Jugendgeburtstage oder Spieltage in der ungemütlichen Jahreszeit!

Auf dem Dach befinden sich Photovoltaik-Elemente - zusätzlich zu der umweltfreundlichen Luft-Wärme-Pumpe, die 2022 eingebaut wurde. Hiermit werden die Energiekosten deutlich minimiert. Zusätzlich befindet sich über der Garage eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Durch eine Vermietung werden hier aktuell weitere Einnahmen generiert (zur Zeit ca. 1500 EUR im Monat).

Genießen Sie die vielfältigen Möglichkeiten zum Leben, Gestalten und Wohlfühlen: und dabei haben Sie die (nicht nur) die Energiekosten im Griff!

Vereinbaren Sie gerne Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns! Wir nehmen uns gerne die Zeit für Sie, um Ihnen diese tolle Wohn- und Lebensmöglichkeit zu präsentieren!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das Haus und einzelne Stockwerke im Überblick:

Erdgeschoss:

- + zwei Zimmer (aktuell Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer) sowie Terrasse
- + Küche
- + Bad mit Dusche/WC

Obergeschoss:

- + drei Zimmer (aktuell 3 Kinderzimmer)
- + Bad mit Wanne und Dusche/WC

Allgemein:

- + Garten (Grundstücksgröße: ca. 600 m²)
- + Pool (separate Wärmepumpe zur Erwärmung sowie Gegenstromanlage)
- + Sauna
- + Luft-Wärme-Pumpe und Photovoltaikanlage
- + Einliegerwohnung mit separaten Eingang (Wohn-/Essbereich, 2 Zimmern und Bad)

Alle Wände sind geschmackvoll tapeziert bzw. gestrichen. Die Bäder sind mit weiß/roten bzw. weiß/grün/braunen Farbvariationen gefliest.

Die Räume sind gefliest bzw. mit Teppich und Laminat ausgestattet.

Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie inspirieren und vereinbaren gerne Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns!

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

Sonstiges

Nehmen Sie Ihre (Wohn-/Anlage-)Zukunft in die eigene Hand und lassen sich bei Ihrem individuellen Termin begeistern!

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann.

Unser Service - auch und gerne am Wochenende! Für Rückfragen sind Ihre Ansprechpartner gerne für Sie erreichbar:

Joanna Mannecke, 0160 - 46 71 810, joanna.mannecke@falcimmo.de

Fabian Mannecke, 01577 - 44 56 249 fabian.mannecke@falcimmo.de

Büro Braunschweig: 0531 - 225 10 134, braunschweig@falcimmo.de

***Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in:
Fallersleber Str. 43, 38100 Braunschweig***

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungs-/Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach - oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

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](#)



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](#)



Einfacher OpenImmo Import



Seite 14/15



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](#)