



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FM-70637

**Entdecke die Möglichkeiten: Viel Platz in Haus und Garten!  
Wolfsburg-Mörse**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**459.000,00 €**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>160,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>138,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.284,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>298,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2014</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>26.02.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>89.15 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>27.02.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

*Die Stadt Wolfsburg hat, mit allen Stadtteilen zusammen, eine Einwohnerzahl von mehr als 124.000 Menschen. Die Volkswagen AG mit der Konzernleitung und Markenleitung haben hier ihren Sitz - sowie Produktionsstätten, viele Zuliefererbetriebe und Dienstleister...*

*Der westlich der Kernstadt gelegene Stadtteil Mörse ist historisch gewachsen - und bietet seinen Einwohnern: große Grünflächen, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen. Einfach gesagt: Lebenswert - hohe Lebensqualität! Verbunden mit kurzen Wegen in die Stadt Wolfsburg oder Autobahn in Richtung Braunschweig.*

*Hier wollen und werden Sie zukünftig gerne wohnen. Diese Lebensvorzüge sind kombiniert mit einer guten Nahverkehrsanbindung mit dem Bus sowie kurzen Wegen mit dem Auto z.B. zur Autobahn A39 - oder mit dem Rad in der freien Natur!*

*Dies alles - und noch viel mehr können Sie erwarten. Die Lage und Größe der Immobilie ist ideal für kleine Familien - oder mit entsprechendem Ausbau: Auch für größere Familien geeignet.*

*Überzeugen Sie sich gerne bei einem individuellen Vor-Ort-Termin.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Hier haben Sie viele Möglichkeiten und Platz für Familie und Hobby! Ruhiges wohnen kommt hinzu! Wir von FALC Immobilien Braunschweig nehmen Sie mit:**

**Direkt vor den Toren Wolfsburgs, im Ortsteils Mörse gelegen, steht das Haus auf einem mehr als 1.200 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstück. Ursprünglich erbaut im Jahr 1960, erweitert in 1984 - befindet sich technisch in einem guten Zustand.**

**Wir "entdecken" gemeinsam ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Durch die Vordertür betreten wir das Haus und stehen in einem kleinen Vorflur, der auch praktisch als Windfang dient - hier geht's ab nach oben oder weiter in das Erdgeschoss. Diesen Weg nehmen wir: zu unserer rechten Seite liegt aktuell das Schlafzimmer, sowie angrenzend das Wohnzimmer mit großen Fenstern und Zugänge zur Terrasse. Diese beiden Räume können Sie auch zusammenlegen und gewinnen hierdurch einen großen und lichtdurchfluteten Raum nach aktuellem Wohnbedarf.**

**Gegenüber dem Wohnzimmer ist die Küche - hier ist auch Platz für einen Esstisch. Direkt daneben liegt ein Zimmer, aktuell als Arbeitszimmer genutzt. Ein Badezimmer rundet das Platzangebot im Erdgeschoss ab.**

**Ab nach oben - hier wartet das Dachgeschoss mit weiteren vier Räumen sowie Badezimmer. Ein Wohn-/Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Loggia, welche westlich ausgerichtet ist. Auch hier haben Sie genügend Platz und Möglichkeiten, Ihrer Fantasie bezüglich Nutzung bzw. Neugestaltung umzusetzen: Ein größeres Badezimmer ist denkbar, genauso wie ein größeres Kinderzimmer - um einige Beispiele zu nennen.**

**Abgerundet wird das Platzangebot durch einen Keller: Hier befindet sich eine Dusche sowie Heizung, Hobbyräume und Vorratsräume. Noch mehr Platz? Dann steht im Garten neben der Garage ein zusätzlicher Nutzungsraum zur Verfügung: Feiern mit Freuden, Nachbarn, etc. oder einfach ein umfangreicher Sport-/Wellnessraum?**

**Wohin Ihr Blick auch geht - viel und ausreichend Platz (auch auf dem zweiten Blick) ist vorhanden. Haus, Anbau, Garten (!!!) mit Brunnenanlagen...**

**Entdecken Sie mit uns die Gelegenheit! Nehmen Sie Kontakt mit uns auf - per Email, Telefon, WhatsApp, Facebook - und vereinbaren Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns!**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



### **Ausstattung**

#### **Alles in der Übersicht:**

- Wohnfläche Gesamt: ca. 160m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Keller: ca. 73 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Anbau: ca. 66 m<sup>2</sup>
  
- Erdgeschoss: 1x Wohnzimmer mit Terrasse, 1x Küche, 1x Schlafzimmer, 1x Arbeitszimmer
- Dachgeschoss: 2x Kinderzimmer, 1x Schlafzimmer mit Loggia, 1x Gästezimmer
- Keller: mehr als genug Räume
- Anbau und Garage: weitere Räumlichkeiten

- Haus ist verlinkert
- Fenster doppelverglast (1984)
- Elektrik (1984)
- Anbau / Erweiterung Wohnhaus (1984)
- Dacherneuerung (2015)
- Fernwärmestation (2015)
- Haustür (2015)
- Glasfaseranschluss
- Außenjalousien (manuell) an allen Fenstern
- Außenkamin
- 2 Brunnen im Garten (ganzjährig wasserführend)

*Im Erdgeschoss sind durchgängig Fliesen auf dem Fußboden - die Wände sind mit Tapete bzw. Fliesen (Bad) versehen. Die Küche sowie Geräte verbleiben.*

*Die Räume im Obergeschoss sind mit Teppichböden ausgelegt. Ausnahme: Bad (Fliesen Boden / Wände). Die Wände sind durchgängig tapeziert. Ein Spitzboden ist vorhanden und nutzbar als (zusätzliche) Abstellmöglichkeit.*

*Viele Möglichkeiten und noch mehr zu entdecken! Am besten gemeinsam bei einem individuellen Besichtigungstermin!*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Nehmen Sie Ihre (Wohn-/Lebens-)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.***

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

***Fabian Mannecke, 01577 - 44 56 249, [fabian.mannecke@falcimmo.de](mailto:fabian.mannecke@falcimmo.de)***

***Joanna Mannecke, 0160 - 46 71 810, [joanna.mannecke@falcimmo.de](mailto:joanna.mannecke@falcimmo.de)***

***Büro Braunschweig: 0531 - 225 10 134, [braunschweig@falcimmo.de](mailto: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!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

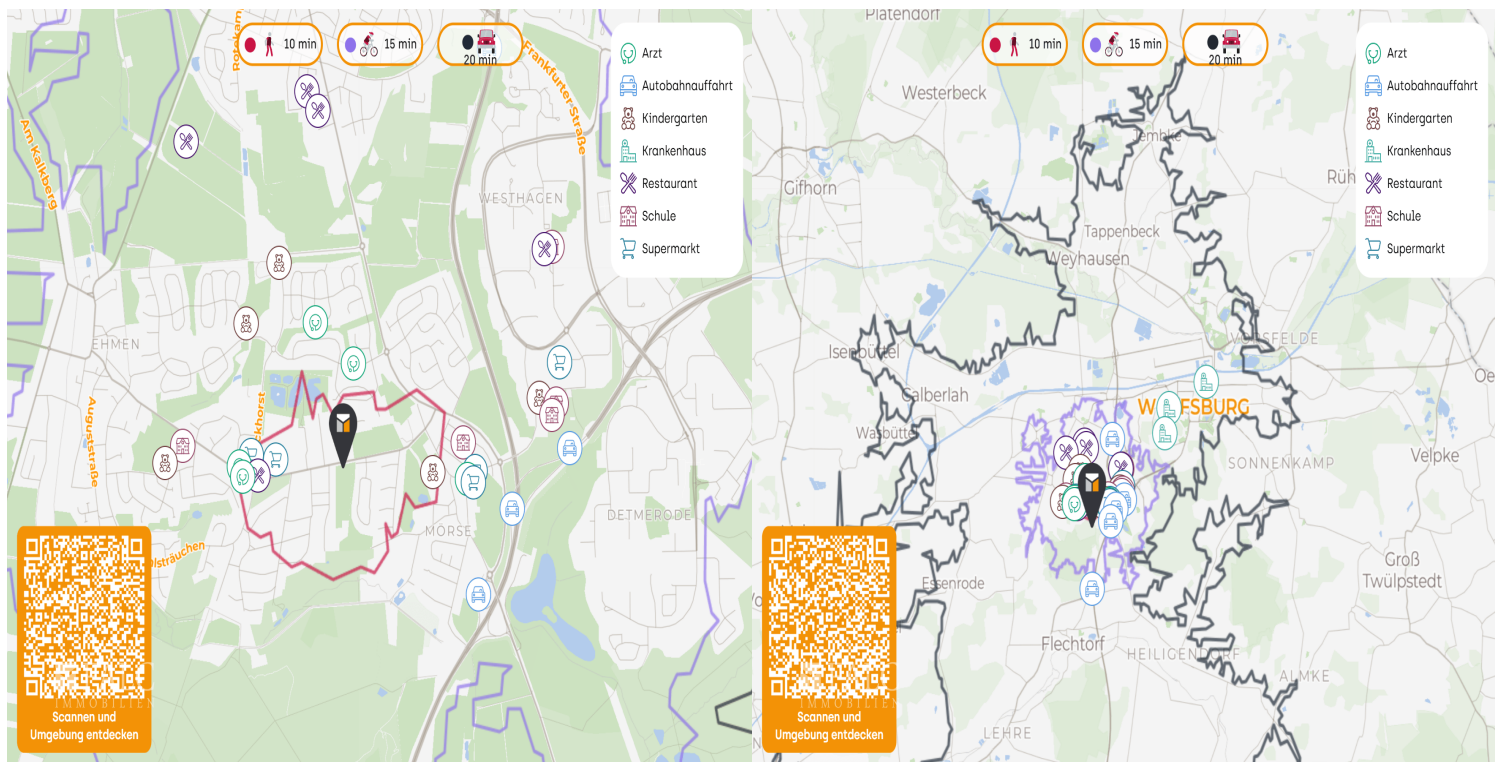


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

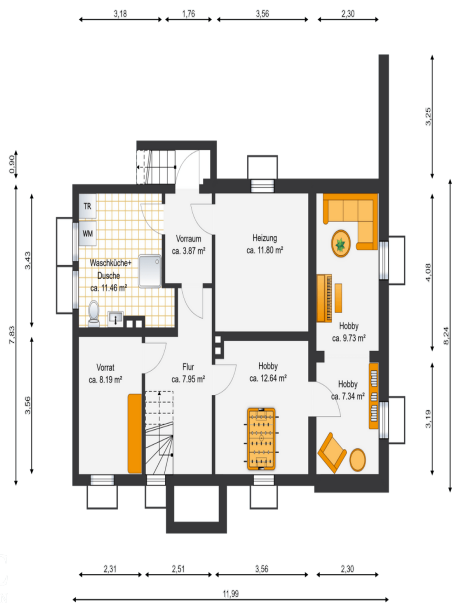


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Anbau

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)