



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Sofort frei**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-HeHo-64273

## Gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Wohnfläche

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**399.000,00 €**  
**3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

[Online ansehen](#)

**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)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>302,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>834,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1971</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>23.07.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>249,1</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>23.07.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**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

## Lage

*Die gemütliche Gemeinde Vechelde bietet eine perfekte Balance aus Ruhe und Nahbarkeit, was sie ideal für Immobilieninteressenten macht, die sowohl den Komfort eines beschaulichen Umfelds als auch die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur schätzen. Die ruhige Wohnstraße besticht durch ihre charmante Bebauung und eine nachbarschaftliche Atmosphäre, die perfekt zu der überwiegenden Altersstruktur der Anwohner passt.*

*In direkter Umgebung finden sich für die sportlich Aktiven das Sportcenter, welches nur etwa 480 Meter entfernt ist, und das Schützenheim, das lediglich einen kurzen Spaziergang entfernt liegt. Diese Sportstätten bieten vielfältige Möglichkeiten, um sich körperlich auszupeinern und in geselliger Runde neue Bekanntschaften zu schließen.*

*Familien mit Kindern profitieren von einem nahegelegenen Spielplatz, der in circa 160 Metern erreicht werden kann. Hier können sich Kinder austoben und Eltern die Zeit finden, die entspannte Atmosphäre der Nachbarschaft zu genießen. Ergänzend lädt der nahe gelegene Park Natureum II, der rund 340 Meter entfernt ist, zu erholsamen Spaziergängen und Naturerkundungen ein.*

*Für eine reibungslose Anbindung sorgen zwei Bushaltestellen, die sich innerhalb von 260 Metern um die Immobilie befinden. Diese ermöglichen eine unkomplizierte Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs und bieten zügigen Zugang zu den umliegenden Städten und Gemeinden. Die nächste größere Stadt ist über die Autobahnen leicht erreichbar, und der nächste internationale Flughafen liegt in etwa 70 Kilometern Entfernung, was Reisen und Pendeln zu einer angenehmen Erfahrung macht.*

*In Vechelde genießen Sie zudem ein gut ausgeprägtes Angebot an Infrastruktur für die alltäglichen Bedürfnisse mit einem verstärkten Fokus auf Sport, Nahversorgung und Kinderfreundlichkeit. Dies spiegelt sich in der Lage wider, die sowohl durch ein angenehmes, ländliches Umfeld als auch durch praktische Großstadtnähe besticht. So bietet diese Lage alles, was das Herz begehrt, ohne den Stress der urbanen Hektik.*

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**

***Dieses geräumige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1900 auf einem 834 m<sup>2</sup> großen***

***Eigentumsgrundstück in unverbaubarer Feldrandlage erbaut. Es bietet heute rund 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf das Haupthaus und die in den Jahren angebauten Gebäudeteile.***

***Durch die Erweiterungen des ursprünglichen kleinen Gebäudes und der weitreichenden Sanierungen ergibt sich kalkulatorisch das von uns angegebene modifizierte Baujahr von 1971.***

***Das Haupthaus erstreckt sich über zwei Etagen mit einer Wohnfläche von etwa 160 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung ist großzügig gestaltet. Im Erdgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit einer beeindruckenden Größe von 31 m<sup>2</sup>. Die Küche umfasst etwa 20 m<sup>2</sup> und ist mit einer rustikalen Einbauküche ausgestattet, wobei genügend Platz für einen Familienesstisch vorhanden ist.***

***Der Wohnbereich im Obergeschoss erstreckt sich über rund 50 m<sup>2</sup> und geht nahtlos in den 17 m<sup>2</sup> großen Essbereich über.***

***Darüber hinaus gibt es ein weiteres Badezimmer sowie einen Balkon.***

***Die ehemaligen Wirtschaftsgebäude wurden unter anderem zu einer rund 45 m<sup>2</sup> großen Stудиowohnung mit eigenem Eingang umgebaut. Diese Einheit verfügt über einen eigenen Balkon und eine Pantryküche. Das Bad ist mit Fenster, Dusche und Wanne ausgestattet und macht die Stудиowohnung zu einem idealen Rückzugsort für Teenager oder einem attraktiven Vermietungsobjekt.***

***Unter dem Studio befindet sich eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Weitere Fahrzeuge können bequem auf dem gepflasterten Hof geparkt werden. Zudem gibt es auf dem Hof eine Rasenfläche, die sich hervorragend für einen Spielturm oder andere Freizeitaktivitäten eignet.***

***Die Immobilie wird über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1999 beheizt, die auch für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist. Im Laufe der Jahre wurden fortlaufend Modernisierungsarbeiten durchgeführt, was den Zustand der Immobilie positiv beeinflusst hat. Dennoch besteht weiteres Optimierungspotenzial, das zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit gibt, eigene Ideen und Vorstellungen umzusetzen.***

**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*

## **Sonstiges**

*Entdecken Sie ein charmantes Eigenheim in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnstraße, die nahe dem Zentrum der lebendigen Gemeinde Vechelde liegt. Diese geräumige Immobilie bietet mit insgesamt 302 Quadratmetern Wohnfläche und 7 Zimmern ausreichend Platz für Familien oder Personen, die ein großzügiges Lebensumfeld suchen. Das dazugehörige Grundstück von ebenfalls 302 Quadratmetern ermöglicht es Ihnen, den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.*

*Die Lage der Immobilie ist ideal für Familien und Individualisten: Nur etwa 120 Meter entfernt finden Sie eine Bushaltestelle, die eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Für Pendler sind die Autobahnauffahrten in rund 10 Kilometern Entfernung schnell erreichbar, und der internationale Flughafen Hannover ist circa 60 Kilometer entfernt.*

*In direkter Nähe befinden sich wichtige Punkte wie das Natureum II, ein idyllischer Park, der nur etwa 338 Meter entfernt ist und zu entspannenden Spaziergängen einlädt. Zudem ist das Sportcenter in knapp 500 Metern Entfernung perfekt für Fitnessbegeisterte. Für die jüngsten Bewohner bietet der Spielplatz Sandkuhle in fußläufiger Entfernung von nur etwa 157 Metern einen sicheren Ort zum Spielen.*

*Vechelde bietet durch seine zentrale Lage eine hervorragende Nahversorgung, unterstrichen durch seine Nähe zu Geschäften und Supermärkten. Die Straße selbst zeichnet sich durch eine entspannte und sichere Wohnatmosphäre aus, die durch die gepflegten Nachbarhäuser und die Präsenz offenerherziger Anwohner geprägt ist.*

*Diese Immobilie ist perfekt für diejenigen, die Wert auf eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage legen, und sie bietet ausreichend Raum für persönliche Gestaltung und Entwicklung. Tauchen Sie ein in ein harmonisches Zuhause mitten in einer integrierenden Gemeinschaft.*

**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 Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**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



Grundriss  
Grundriss:blanze\_EG

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



Grundriss  
Grundrisskizze\_OG

**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](#)