

# Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objekt: 137 • 38474 Tülau / Voitze  
299.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	137
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	38474
Ort	Tülau / Voitze
Wohnfläche	ca. 213 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 211 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	14
Anzahl Schlafzimmer	12
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Terrasse	Ja
Baujahr	1953
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	399,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	25.04.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1953
wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Kaufpreis	299.000,00 €
Außen-Provision	2,38% v. KP, inkl. d. gesetzl. MwSt. 19%, fällig n. Unterz. eines notariellen KV, zahlbar v. Käufer!

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Ein- Zweifamilienhaus auf einem Eigentumsgrundstück in ländlicher Region. Das Haus verfügt über eine gute Raumaufteilung, zwei sep. Eingangsbereiche und ausreichenden Platz für eine große Familie oder einen Mehrgenerationenhaushalt. Im EG befinden sich eine Küche, 2 Badezimmer, sieben Wohn-Schlafräume und ein großzügiger Wintergarten. In einem der Wohn- Schlafräume im EG sind bereits Anschlüsse für eine zweite Küche vorhanden. Im OG stehen Ihnen weiterhin fünf Wohn-Schlafräume, eine Küche und ein Bad zur Verfügung. Das DG bietet zusätzliche Ausbaureserve, hier können bei Bedarf noch zwei zusätzliche Wohn-Schlafräume geschaffen werden. Direkt am Objekt befinden sich eine Garage ein Heizungsraum und ein Schuppen. Vom Innenhof haben Sie einen Zugang zum Wohnhaus und zu weiteren Abstellräumen. Das Haus verfügt über einen Teilkeller mit Wirtschaftsräumen und einem Hausanschlussraum. Das großzügige Gartengrundstück ist sehr gepflegt und lädt an schönen Sommertagen zum Verweilen ein. KFZ Außenstellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

## Lage

Das EFH befindet sich in Tüla, in einer verkehrsberuhigten und familienfreundlichen Wohnlage ca. 20 PKW-Fahrminuten von Wolfsburg entfernt. Eine Kita mit Krippe, eine Grundschule (ca. 200 m), ein Metzger und Gastronomie sind vor Ort vorhanden und innerhalb weniger Minuten zu Fuß, mit dem Rad oder PKW erreichbar. Viele aktive Vereine bieten attraktive Angebote für alle Altersgruppen. Weitere Versorgungsmöglichkeiten, Ärzte, ein Freibad, eine Apotheke, eine Tankstelle uvm., sind in ca. 5 km Entfernung, in Brome vorhanden. Tüla liegt an der B 248, die Wolfsburg und Salzwedel verbindet. Die Anbindung zum VW-Werk, sowie nach Wolfsburg wird im Stundentakt von Bussen der Linie Wolfsburg–Brome bedient. In nahe Ortschaften nach Gifhorn oder Wittingen wird die Verbindung durch öffentliche Verkehrsmittel sichergestellt.

## Ausstattung Beschreibung

- Mauerwerk: Kalksandstein
- Betondachziegel
- Außenwände: Putz
- Fassadenanstrich 2013
- Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung 2005 neu
- manuellen Rollläden
- Wasser- und Abwasserleitungen teilw. 1998 neu
- Bodenbelege: Laminat, Fliesen und Teppich
- EBK



- Bad im EG ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet
- Gäste-Bad im EG ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet
- Bad im OG ist mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet
- Öl-Heizung und Festbrennstoff Bj. 1990
- Wintergarten
- Garage, Geräteschuppen, Abstellräume

## Sonstige Angaben

Das Betreten des Grundstücks ist ohne vorherige Terminabsprache mit unserem Maklerbüro nicht gestattet!

Die Objektdaten wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt und basieren auf den Angaben der Verkäufer!

Für die Richtigkeit der im Exposé' enthaltenen Angaben übernehmen wir keine Gewähr!

Von Grussendorf Immobilien & Finanzdienste werden keinerlei Zusicherungen über den Baulichen Zustand einer Immobilie gemacht!

Besuchen Sie unsere Homepage unter: [www.grussendorfirmobilien.de](http://www.grussendorfirmobilien.de)

## Impressionen



Eingangsbereich 1 vom Innenhof



Eingangsbereich 2 vom Innenhof



Küche im EG



Schlafraum 1 im EG



Schlafrum 2 im EG



Schlafrum 3 im EG



Schlafrum 4 im EG



Küche im OG



Wohnzimmer im OG



Schlafrum oder Büro im OG



Schlafraum im OG



Bad im OG



Wintergarten



Grundstück



Grundstück



Objektansicht





Bad 2 im EG

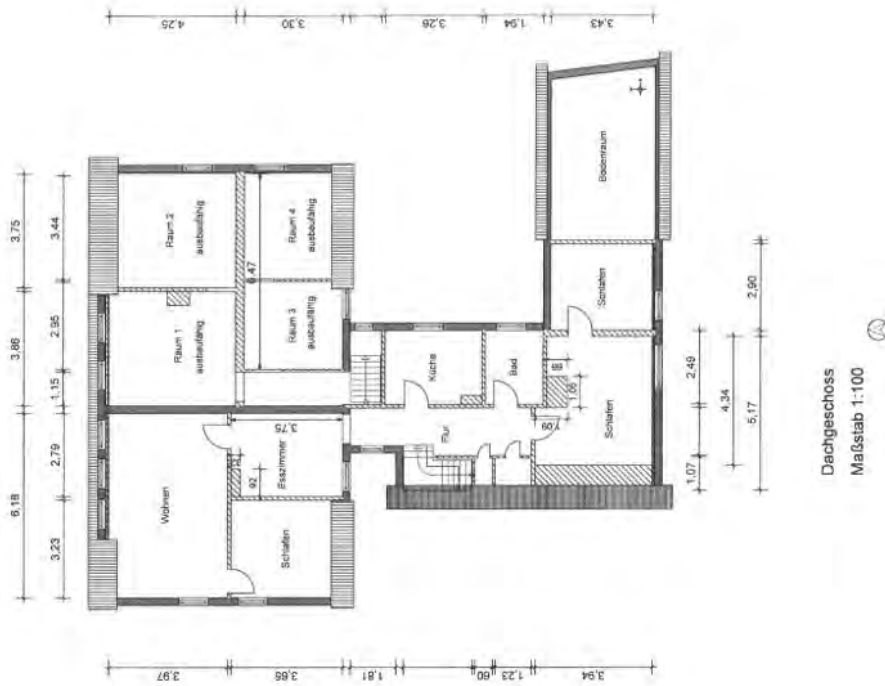


Flur im OG



Esszimmer im OG1

## Grundriss



Grundriss DG





## Ihr Ansprechpartner

Herr Rüdiger Grußendorf  
Rüdiger Grußendorf Immobilien & Finanzdienste  
Bahnhofstr. 34  
38465 Brome

Telefon: 05833955466

Fax: 05833955467

Mobil: 015112801211

E-Mail: [info@grussendorfimmobilien.de](mailto:info@grussendorfimmobilien.de)

Web: [www.grussendorfimmobilien.de](http://www.grussendorfimmobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Rüdiger Grußendorf Immobilien u. Finanzdienste • Bahnhofstr. 34 • 38465 Brome  
Tel.: 05833955466 • Mobil: 015112801211 / 015750055964 • Fax: 05833955467  
[info@grussendorfimmobilien.de](mailto:info@grussendorfimmobilien.de) • [www.grussendorfimmobilien.de](http://www.grussendorfimmobilien.de)