

Mit viel liebe zum Detail -  
modernisiertes 2-FH mit einer  
Vielzahl von  
Nutzungsmöglichkeiten, auf einem  
idyllischen Gartengrundstück, in  
zentraler Lage

Objekt: 149 • 39646 Oebisfelde  
449.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	149
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	39646
Ort	Oebisfelde
Wohnfläche	ca. 314 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.700 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Terrasse	Ja
Baujahr	1932
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	214,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	17.10.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1932
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	449.000,00 €
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 Zweifamilienhaus mit einer großzügigen Raumaufteilung auf einem idyllischen Gartengrundstück. Zwischen 1993 und 2016 haben die Besitzer mit liebevoller Mühe das Haus und Grundstück nach ihren Vorstellungen renoviert und gestaltet. Das Haus bietet ausreichend Platz für eine große Familie oder einen Mehrgenerationenhaushalt. Auf einer Wohnfläche von 314,45 m<sup>2</sup> stehen Ihnen im EG und im OG zwei sep. Wohneinheiten zur Verfügung. Im EG befindet sich eine gemütliche 4-Zimmer-Wohnung mit einer Küche, einem Wohnzimmer, drei Schlafräumen, einem Badezimmer, einem Haus-Anschlussraum, einem Abstellraum und einem Hobby- oder Freizeitraum. Das OG verfügt eine attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit einer Küche, einem großen Wohnzimmer mit sep. Essbereich, drei Schlafräumen und einem Badezimmer. Weiterhin ist ein Teilkeller mit drei Abstellräumen vorhanden. 1980 wurde das Haus um einen Anbau erweitert und bietet im EG zusätzlichen Wohnraum. Gleichzeitig wurde eine Verbindung zum Nebengebäude mit Zugang zur Werkstatt und zur Garage geschaffen. Zusätzlich steht Ihnen neben der Garage ein großer Partyraum mit Küche, Bad und überdachter Terrasse zur Verfügung. Das idyllische Gartengrundstück verfügt über eine Grünfläche mit Außensitzbereichen, Möglichkeiten zur Kleintierhaltung, einem Gartenhaus und einem Geräteschuppen.

## Lage

Das EFH befindet sich in zentraler Wohnlage in Oebisfelde, direkt an der Landesgrenze zu Niedersachsen und liegt ca. 15 km östlich von Wolfsburg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kitas sind vor Ort vorhanden und innerhalb weniger Minuten mit dem Rad oder PKW erreichbar. Die Anbindung in naheliegende Ortschaften wird durch öffentliche Verkehrsmittel sichergestellt.

## Ausstattung Beschreibung

- Massivbau
- Dach Wohnhaus und Anbau 2013 neu (Garagendach muss erneuert werden)
- Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung
- Velux-Dachfenster
- manuelle Rollläden im EG und im OG
- EBK-en
- Bad im EG ist behindertengerecht mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet
- Bad im OG ist mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet
- Bad im Anbau ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppich
- Gas-Zentralheizung (Warmwasser im EG über Boiler im OG über Durchlauferhitzer)



- Kaminofen im Nebengebäude
- elektrische Anlage im OG 2000 neu und im EG 2000 teilw. neu
- Frisch- und Abwasserleitungen im OG in 2000 neu
- Brunnenanschluss

## 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.grussendorfimmobilien.de](http://www.grussendorfimmobilien.de)

## Impressionen



Küche EG



Wohnraum 1 EG



Wohnraum 2 EG



Schlafzimmer EG



Flur im EG /Anbau



Bad EG im Anbau



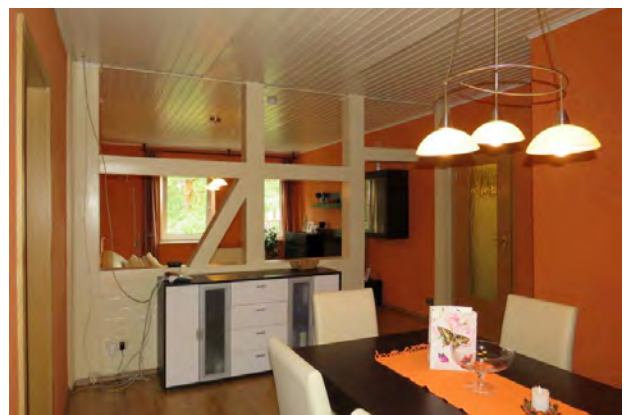
Wohnraum 3 im EG / Anbau



Anbau im EG



Haus-anSchlußraum



Esszimmer OG



Küche OG



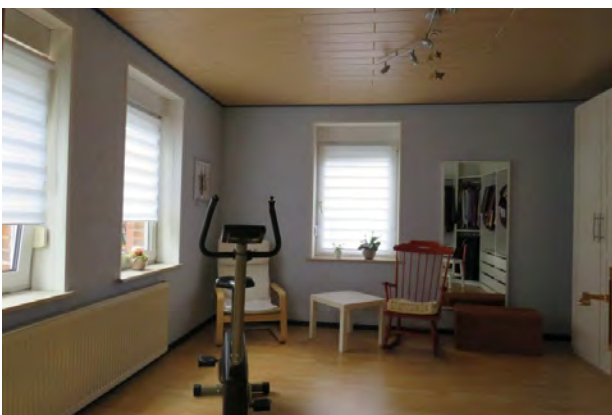
Wohnzimmer OG



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 3 OG



Bad OG





Partyraum im Nebengebäude



überdachter Sitzbereich am Nebengebäude



Garten



Garten



Garten



Garten



Garten mit Voliere



Ansicht vom Garten 2

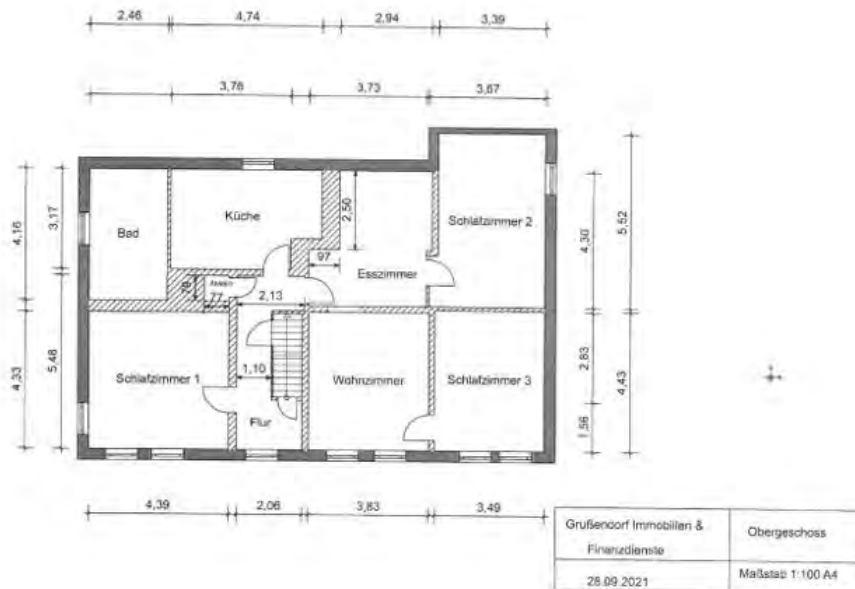
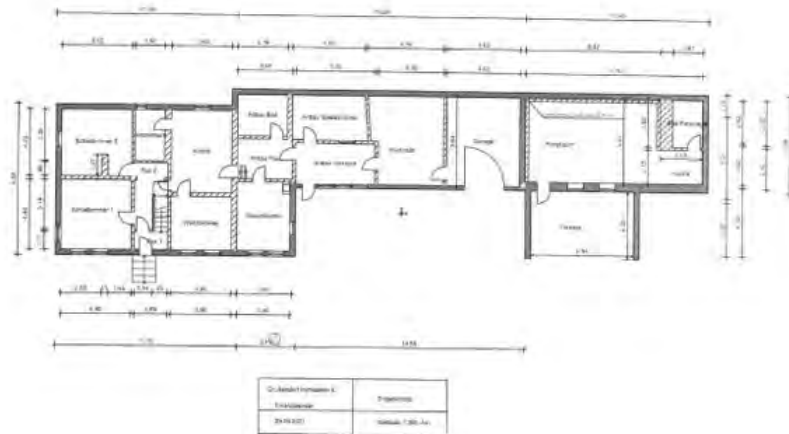


Küche im Nebengebäude



Bad im Nebengebäude

## Grundriss



Grundrisse



## 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)