
EFH in Rühren **Kaufpreis: 699.000 EUR/VB** **Bezugsfrei: nach Vereinbarung**
Bj.: 2017 **Wohnfläche: 190,09 m²** **Nutzfläche: ca. 78,93 m²** **Zimmer: 5** **Grundstück: 760 m²**

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne Stadtvilla auf einem Eigentumsgrundstück in begehrter Wohnlage. Auf einer Wohnfläche von 208 m² erwartet Sie eine großzügige und offene Raumaufteilung mit einem attraktiven Wohnambiente sowie einem eleganten Innendesign. Das große lichtdurchflutete Wohnzimmer mit integriertem Essbereich und Zugang zum Garten bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Weiterhin befinden sich im EG die Küche, ein Schlafraum, ein Gäste-WC und der Hausanschlussraum. Im OG sind drei weitere Schlafräume mit jeweils einem Ankleidezimmer, sowie ein großes Badezimmer vorhanden. Vom Anschlussraum im EG gelangen Sie in die Garage. Hier befinden sich im rückliegenden Bereich ein Wirtschaftsraum mit einem zusätzlichen Badezimmer (Schmutzschleuse) und ein weiterer Zugang zum Garten. Der Garten ist gepflegt und pflegeleicht angelegt. Eine gemütliche Oase mit Südterrasse lädt an schönen Sommertagen zum Erholen und Verweilen ein. Zusätzlich ist ein Gartenhaus für die Gartengeräte vorhanden. Direkt am Haus befindet sich eine Doppelgarage und vier weitere KFZ-Außenstellplätze.

Ausstattung

Mauerwerk: massiv
Dach: Tondachziegel
Außenwände: Klinker
Fenster: 3-fach Kunststofffenster 2017
Bodenbeläge: Laminat, Fliesen,
Kamin: ja
Rollläden: im EG und OG elektrisch
Heizung: Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung
Solar: für die Warmwasserunterstützung
Bad 1 im OG: ebenerdige Dusche, Badewanne, WC, Fenster
Gäste-WC im EG: WC, Fenster
Bad 2 in der Garage: Dusche, WC, Fenster und Saunavorbereitung
Terrasse: Süd
Raumaufteilung: gute Raumaufteilung, 6 Wohnräume + 1 Büro, 3 Ankleidezimmer
Garage: Doppelgarage mit elektr. Rolltor + 3 Außenstellplätze
Sonstiges/Extras: Zentralstaubsauger, LED-Deckenleuchten, Gardena-Bewässerungssystem, Gartenhaus, Wall-Box

Lage

Das EFH befindet sich in familienfreundlicher Wohnlage in Rühren ca. 10 PKW-Fahrminuten von Wolfsburg entfernt. Rühren verfügt über eine gute Infrastruktur. Eine Grundschule, eine weiterführende Schule, eine Kita, eine Krippe, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, eine Tankstelle und eine Apotheke sind vor Ort vorhanden. Die Anbindung in nahe Ortschaften, nach Wolfsburg oder Gifhorn, wird durch öffentliche Verkehrsmittel sichergestellt.

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!

Maklercourtage

Käuferprovision: 2,38% vom Kaufpreis, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer 19%
Verkäuferprovision: 2,38% vom Kaufpreis, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer 19%