Charmantes Einfamilienhaus in Wulfsen mit großem Garten und Vollkeller wartet auf Sie!

21445 Wulfsen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2023-NI-409

Wohnfläche ca.: **114 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **340.000 EUR**

Charmantes Einfamilienhaus in Wulfsen mit großem Garten und Vollkeller wartet auf Sie!

Objekt ID	2023-NI-409
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21445 Wulfsen
Wohnfläche ca.	114 m²
Grundstück ca.	1.406 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Haustiere	erlaubt
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Stellplatz	1 Stellplatz
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Terrasse
Käuferprovision	3,57 inkl. MwSt.
Kaufpreis	340.000 EUR

Neubauer Immobilien GmbH
Herr Thomas Neubauer
t.neubauer@neubauerimmobilien.com
Tel. 04171-7889764

Objektbeschreibung

Dieses schöne Einfamilienhaus befindet sich inmitten eines ländlichen und ruhigen Wohngebiets von Wulfsen, eine Gemeinde der Samtgemeinde Salzhausen.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 1.406 qm großen Grundstück. Insgesamt bietet Ihnen diese Immobilie eine Wohnfläche von ca. 114 qm, welche sich auf das Erdgeschoss und den ausgebauten Bereich des Obergeschosses verteilt. Es wurde 1972 von der Firma "Holstein Haus" erbaut.

Das Wohnkonzept ist auf insgesamt vier Zimmer ausgelegt. Im Erdgeschoss gelangen Sie über den schönen Eingangsbereich in die Küche sowie in den großen Wohn- und Essbereich mit Zugang auf die herrliche Terrasse. Dieser Raum bietet Ihnen zudem einen wunderschönen Blick in den Garten. Weiter den Flur entlang, gelangen Sie zum Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Badewanne, sowie einem weiteren schönen Zimmer, welches sich als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignet.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Zimmer, welches sich ebenfalls als Schlaf- oder Kinderzimmer anbietet, ein Badezimmer mit Dusche sowie der Dachboden, welcher sich als weiteres Zimmer ausbauen ließe.

Der Keller weist neben dem Heizungsraum einen schönen Hobbyraum mit Bartheke, einen Waschraum, eine Sauna mit separater Dusche und eine große Speisekammer auf.

Im Außenbereich finden Sie neben der überdachten Terrasse einen kleinen, liebevoll errichteten Teich vor. Lassen Sie den Blick weiter schweben, sehen Sie einen schönen, großen Garten, welcher viel Platz und Potential für schöne Sitzecken, Spielgeräte oder weitere Träume bietet. Er lädt zu schönen Momenten mit der Familie und Freunden ein. Eine Garage gehört ebenfalls zu diesem attraktiven Angebot.

Ausstattung

Massiv gebautes Einfamilienhaus
• Baujahr 1972
• Wohnfläche ca. 114 qm
• Grundstück ca. 1.406 qm
• Einzelgarage
• Gasheizung aus 2009
• Vollunterkellert, Sauna vorhanden
• Neue Holzfenster aus 2021 im EG, teilweise Außenjalousien
• Offener Wohn- und Essbereich
• Kachelofen im Wohnzimmer
• Großzügige, überdachte Süd-West-Terrasse
• Großer Garten mit kleinem Teich
• Dachboden mit Ausbau-Potential
• Ruhiges, ländliches Wohngebiet in Wulfsen

Sonstiges

Nähere Informationen erhalten Sie unter Angabe Ihrer vollständigen Adressdaten sowie Telefonnummer und E-Mail auf Anfrage.

Sämtliche Angaben stammen vom Eigentümer. Wir haben diese nicht geprüft. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigens Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden.

Die Käufer-Provision beträgt 3,57% vom Kaufpreis inklusiv MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.07.2033
Baujahr lt. Energieausweis	2009
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	313,10 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H

Lage

Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich in ländlicher Lage in 21445 Wulfsen. Der Ort hat eine Tankstelle, einen Kindergarten, ein Bäckergeschäft, eine Apotheke sowie einen Arzt. Der nächste Supermarkt als auch die Grundschule ist ca. 1,5-2 km oder 3 Minuten vom Haus entfernt. Das Gymnasium ist ca. 10-11km oder 15 Minuten entfernt in Salzhausen.

Die Winsener Innenstadt ist ca. 10 km entfernt (ca. 15 Minuten Fahrtzeit). Hier befinden sich sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie z.B. Supermärkte, Bäcker, Apotheken, etc. Auch Ärzte und Fachgeschäfte sind hier gut vertreten. Von hier aus kommt man über die Autobahn A39 oder A7 bequem in ca. 30 Minuten nach Hamburg oder Lüneburg.

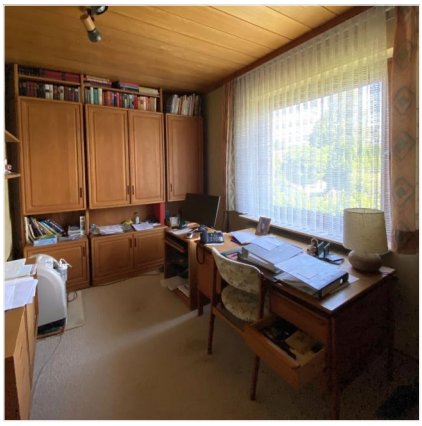
Frontansicht

Eingangsbereich

Küche

Wohn- und Essbereich

Terrasse



Arbeitszimmer

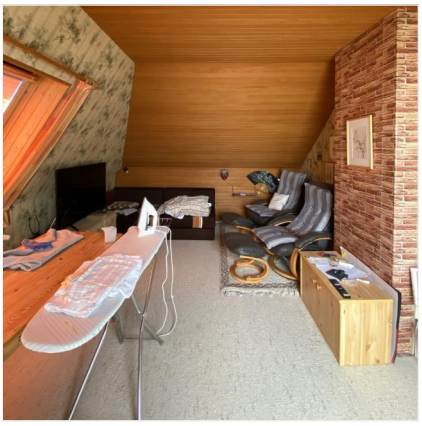
Neubauer Immobilien GmbH
Herr Thomas Neubauer
t.neubauer@neubauerimmobilien.com
Tel. 04171-7889764

Schlafzimmer

Badezimmer

Flur OG

Badezimmer



Zimmer

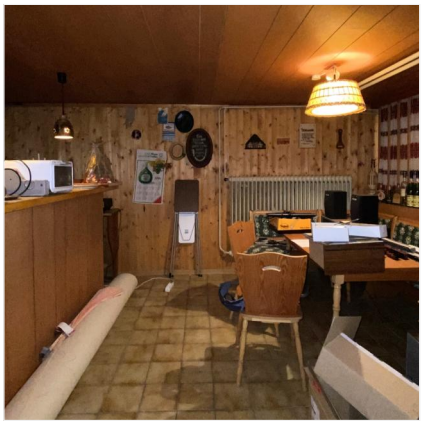
Dachboden

Neubauer Immobilien GmbH
Herr Thomas Neubauer

t.neubauer@neubauerimmobilien.com

Tel. 04171-7889764

Heizungsraum



Hobbyraum

Speisekammer

Außenansicht

Schuppen, Garage

Garten

Neubauer Immobilien GmbH
Herr Thomas Neubauer
t.neubauer@neubauerimmobilien.com
Tel. 04171-7889764

Garage

Neubauer Immobilien GmbH
Herr Thomas Neubauer
t.neubauer@neubauerimmobilien.com
Tel. 04171-7889764