

# Wrestedt – Wieren | Modernes Einfamilienhaus mit zahlreichen Raffinessen & hochwertiger Ausstattung

29559 Wrestedt-Wieren, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MaO-2023184530



Wohnfläche ca.: **261,97 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **395.000 EUR**



## Wrestedt – Wieren | Modernes Einfamilienhaus mit zahlreichen Raffinessen & hochwertiger Ausstattung

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Objekt ID                 | MaO-2023184530  |
| Objekttypen               | Einfamilienhaus, Haus   |
| Adresse                   | 29559 Wrestedt-Wieren   |
| Etagen im Haus            | 2   |
| Wohnfläche ca.            | 261,97 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche ca.            | 82,50 m <sup>2</sup>  |
| Grundstück ca.            | 654,27 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer                    | 4   |
| Schlafzimmer              | 3   |
| Badezimmer                | 2   |
| Balkone                   | 1   |
| Terrassen                 | 1   |
| Heizungsart               | Zentralheizung  |
| Wesentliche Energieträger | Öl, Solar   |
| Zustand                   | gepflegt  |
| Ausstattung               | gehoben   |
| Stellplätze gesamt        | 1   |
| Stellplatz                | 1 Stellplatz  |
| Garage                    | 1 Stellplatz  |
| Ausstattung / Merkmale    | Außenstellplatz, Balkon, Garage, Gäste-WC, Keller, Offene Küche, Terrasse |
| Käuferprovision           | 3,57 % inkl. ges. MwSt.   |
| Kaufpreis                 | 395.000 EUR   |



## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahre 2003 in schöner Lage von Wrestedt-Wieren in massiver Bauweise errichtet. Mit Ihrem PKW können Sie direkt in die integrierte Garage fahren und trockenen Fußes ins Haus gelangen. Im Jahre 2022 wurden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. In diesem Zuge wurden alle Räume im Haus neu gestrichen sowie das Dachholz erneuert. Für ein Höchstmaß an Privatsphäre sind elektrische Außenrollläden angebracht. Auf einer beachtlichen Wohnfläche von ca. 261,70 m<sup>2</sup> verteilen sich über zwei Etagen vier gut geschnittene Räume zzgl. drei Bädern sowie mehreren Abstell- und Hauswirtschaftsräumen. Besonders an dieser Immobilie ist die durchdachte, großzügige Raumgestaltung mitsamt der Möglichkeit eines ebenerdigen Wohnens.

Mit Betreten des Hauses werden Sie von dem hellen Windfang mit Platz für eine Garderobe herzlich in Empfang genommen. Linker Hand befindet sich das Gäste-WC sowie ein Abstellraum mit Platz für Staubsauger, Jacken und Co. Über die Garage und eine anschließende Schleuse mit separatem Eingang können Sie ebenfalls bequem ins Haus gelangen.

Das Highlight dieser Etage bildet der herrlich lichterfüllte ca. 67 m<sup>2</sup> große Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die bodentiefen Fenster sorgen für einen guten Leichteinfall und die Fußbodenheizung für eine wohlige Wärme. Hier lassen sich gemütliche Stunden mit der ganzen Familie verbringen. Die Einbauküche im Landhausstil punktet durch eine hochwertige Ausstattung (Miele Geräte) und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Von hier aus haben Sie zudem einen direkten Zutritt auf den sonnenverwöhnten Balkon mit unverbautem Feldblick. Ein Schlafzimmer sowie ein Bad mit Eckbadewanne komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Untergeschoss sind neben zwei weiteren, jeweils ca. 30 m<sup>2</sup> großen Schlaf-/Bürräumen mit Terrassenzugang der Heizungsraum, ein Hauswirtschaftsraum und das Wellnessbad mit Sauna, Regendusche und WC untergebracht.

## Ausstattung

- ca. 261,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Baujahr 2003 (Modernisierung 2022)
- Elektrische Außenrollläden
- Weiße Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
- Garage direkt im Haus
- Öl-Zentralheizung mit Unterstützung durch Solarpaneele





- Fußbodenheizung
- Wellnessbad mit Sauna und Regendusche
- Gäste-WC
- Separater Eingang mit Schleuse
- Waschraum im Souterrain
- Großer Balkon mit Weitblick
- Weitere Terrasse im Souterrain

## Sonstiges

Rechtshinweis/Haftungsausschluss:

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Darstellungen sind unverbindlich und dienen lediglich der Information. Rechte Dritter sind vorbehalten. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Exposés entstehen, ist ausgeschlossen. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen zur Erstinformation.

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Verbrauchsausweis             |
|----------------------------|-------------------------------|
| Gültig bis                 | 23.02.2033                    |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                   |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2003                          |
| Primärenergieträger        | Öl                            |
| Endenergieverbrauch        | 60,48 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Warmwasser enthalten       | ja                            |
| Energieeffizienzklasse     | B                             |





Amoreal  
Immobilien

## Lage

Dieses schöne Einfamilienhaus befindet sich im idyllischen Wieren, ein Ortsteil der Gemeinde Wrestedt im Landkreis Uelzen in Niedersachsen. Genießen Sie die Natur in den verschiedenen Parks und Feldwegen rund um Wrestedt, welche zu gemütlichen Spaziergängen und Fahrradtouren einladen. Auch für Kinder ist das Angebot an Spielplätzen und Sportvereinen sowie einem Schwimmbad in der Umgebung hervorragend.

Die Gemeinde zählt ca. 6.450 Einwohner und bietet ein naturnahes Wohnen mit gleichzeitig allen Vorzügen eines schönes Landlebens. Besonders die Nähe zur Stadt Uelzen bietet nicht nur Pendlern eine gute Anbindung sondern weitere Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten.

Direkt in Wieren sind neben einem Bahnhof ebenfalls Kindergärten, eine Schule und Apotheken sowie verschiedene Ärzte untergebracht. Auch Einkaufsmöglichkeiten sowie eine weiterführende Schule und Theater oder Kinos sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch den Bahnhof, welcher nur ca. 4 Gehminuten von der Immobilie entfernt liegt hervorragend. Hier erreichen Sie mit verschiedenen Regionallinien die umliegenden Städte sowie nach Uelzen, Lüneburg und Hamburg oder in die andere Richtung nach Magdeburg.

Über die gut ausgebauten Landstraßen haben Sie auch mit dem PKW eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Uelzen erreichen Sie beispielsweise in 15 Minuten und Lüneburg in 50 Fahrminuten.





Amoreal  
Immobilien



RESERVIERT



Außenansicht mit Auffahrt und Garage



Straßenansicht Bungalow



Genießen Sie die Südausrichtung Ihres zukünft

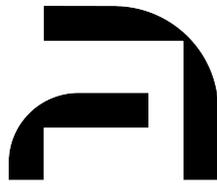


Großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne



Zugang von der Garage in den großzügigen Abst





Amoreal  
Immobilien



Gäste-WC im Erdgeschoss



Blick in den Wohn- und Essbereich von der Kuc



Richten Sie sich gedanklich schon ein?



Offene und helle Einbaukuc

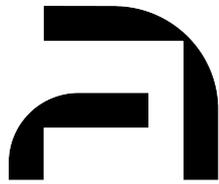


Gemütlicher Wohnbereich



Viel Platz für einen großen Essbereich





Amoreal  
Immobilien



Treppe ins Untergeschoss



Ihr Platz an der Sonne!



Hier wartet Privatsphäre auf Sie



Lichterfülltes Schlafzimmer

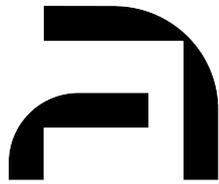


Schlafzimmer im Untergeschoss



Beides Zimmer mit Terrassenzugang





Amoreal  
Immobilien



Großes Vollbad mit Dusche und großer



Genießen Sie Ihre Freizeit in der Sauna



Eigener Wellnessbereich mit Sauna und großer

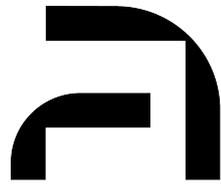


Großer Hauswirtschaftsraum für alle Ihre Gerä



RESERVIERT

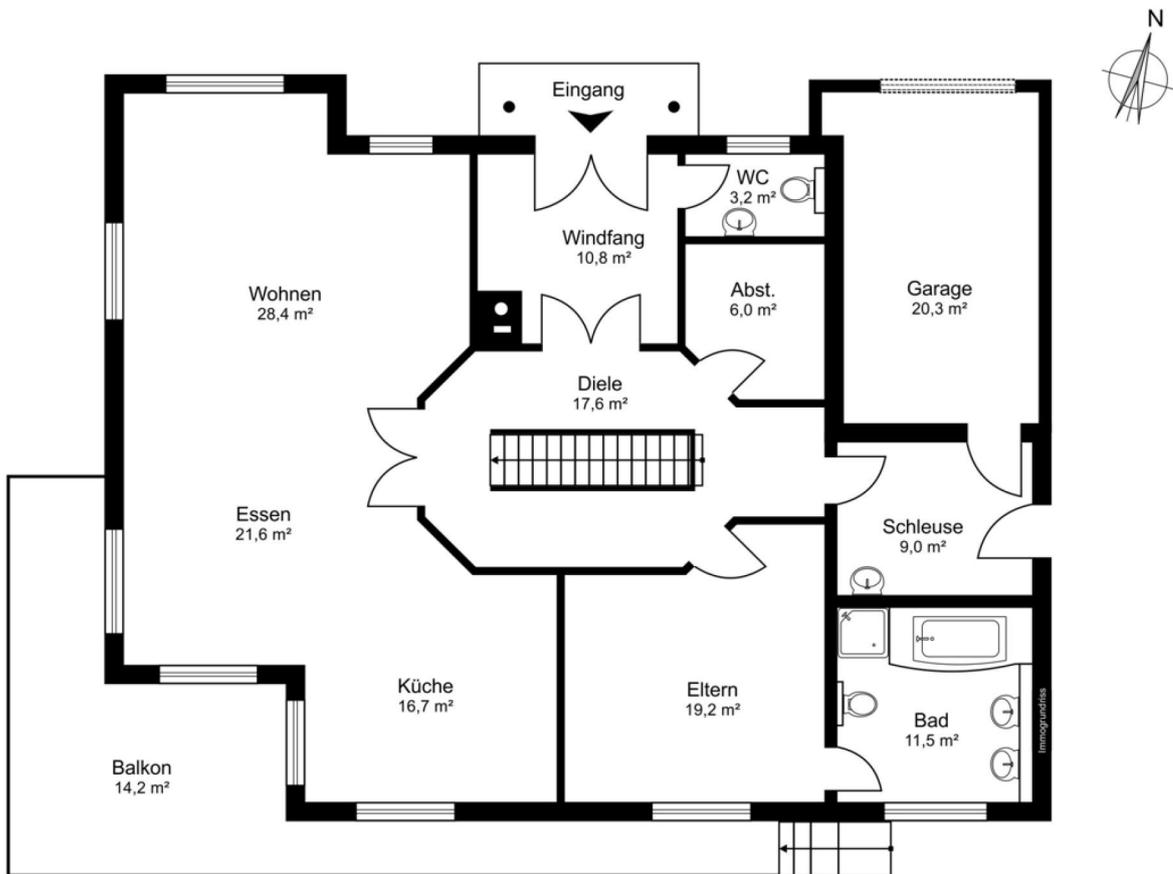


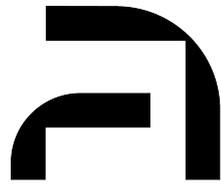


Amoreal  
Immobilien

## Grundriss

Erdgeschoss





## Grundriss

Untergeschoss

