

Lehre / Wendhausen

Schmuckstück in begerter Lage Modernes Einfamilienhaus mit Doppelgarage

????????? ??????????: 25123001



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.925 EUR • ??????????: ca. 175 m² • ?????????: 6 • ??????? ???? : 623 m²

??????? ?????????: 25123001 - 38165 Lehre / Wendhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25123001 - 38165 Lehre / Wendhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25123001	????? ??????????	1.925 EUR
????????????	ca. 175 m ²	????????????	220 EUR
?????????	6	?????????	
???????????? ???	4	??????	?????????????
?????????		????????????????????	ca. 20 m ²
????? ?????????????	2015	??????	???????, WC
????? ?????????????	2 x ?????????????		?????????????, ??????,
	????? ?????????????,		?????????????????
	2 x ????????		?????????

???????? ??????????: 25123001 - 38165 Lehre / Wendhausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	??????? ????????	19.70 kWh/m ² a
	????? / ??????	???????????	
?????????????	11.06.2025	?????????????	A+
?????????????????		???????????????	
??????? ???		???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	????? ??????????????	2015
	????? / ??????	?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????	

??????? ???????: 25123001 - 38165 Lehre / Wendhausen

?? ????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

??????? ???????: 25123001 - 38165 Lehre / Wendhausen

?? ????????



www.von-poll.com



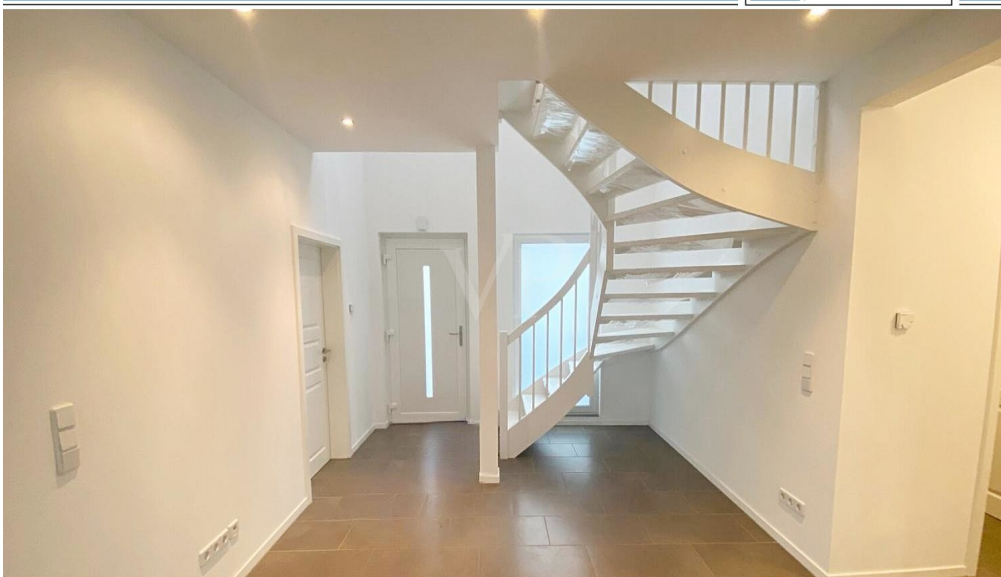
www.von-poll.com

???????? ??????????: 25123001 - 38165 Lehre / Wendhausen

?? ?????????



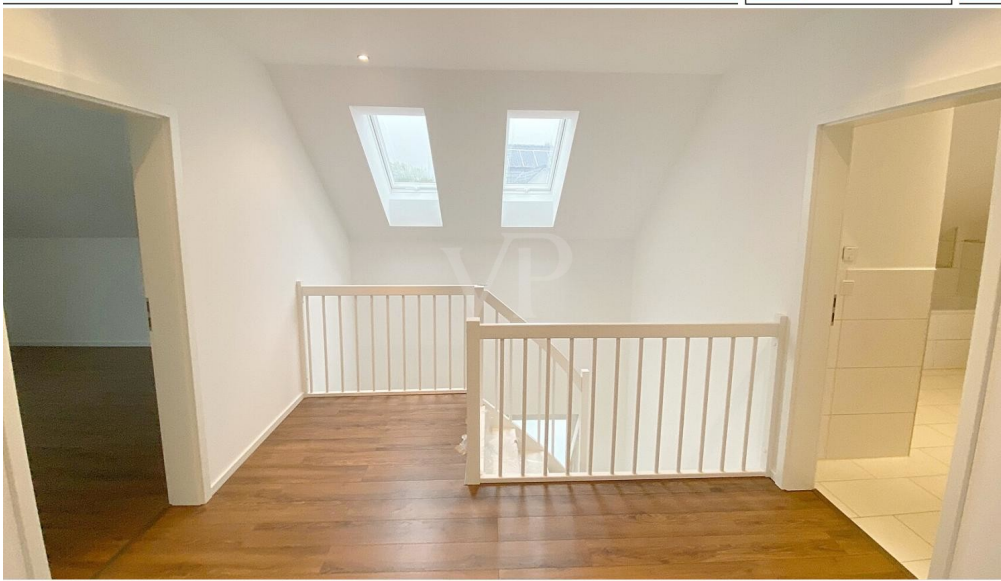
www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ??????????: 25123001 - 38165 Lehre / Wendhausen

?? ?????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ??????????: 25123001 - 38165 Lehre / Wendhausen

?? ?????????



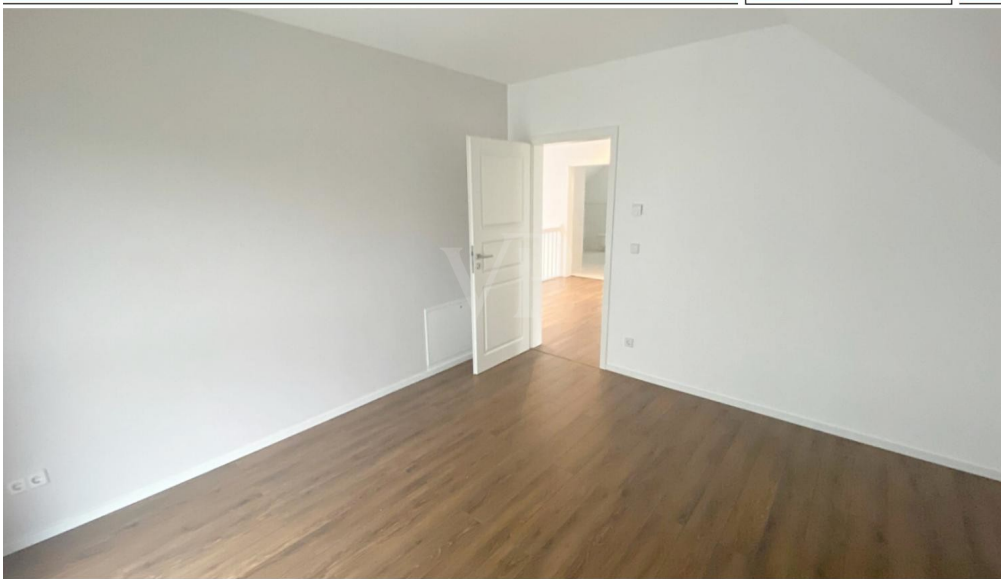
www.von-poll.com



www.von-poll.com

??????? ???????: 25123001 - 38165 Lehre / Wendhausen

?? ????????



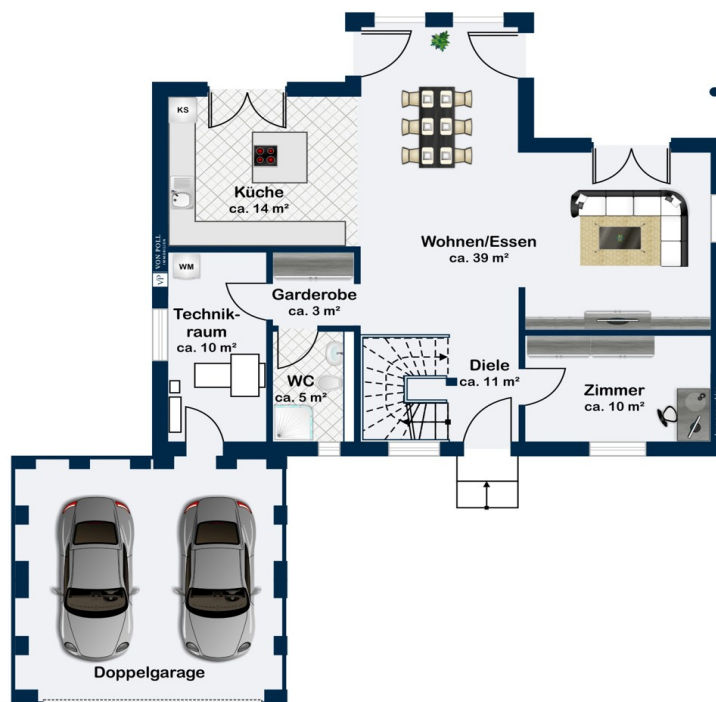
www.von-poll.com

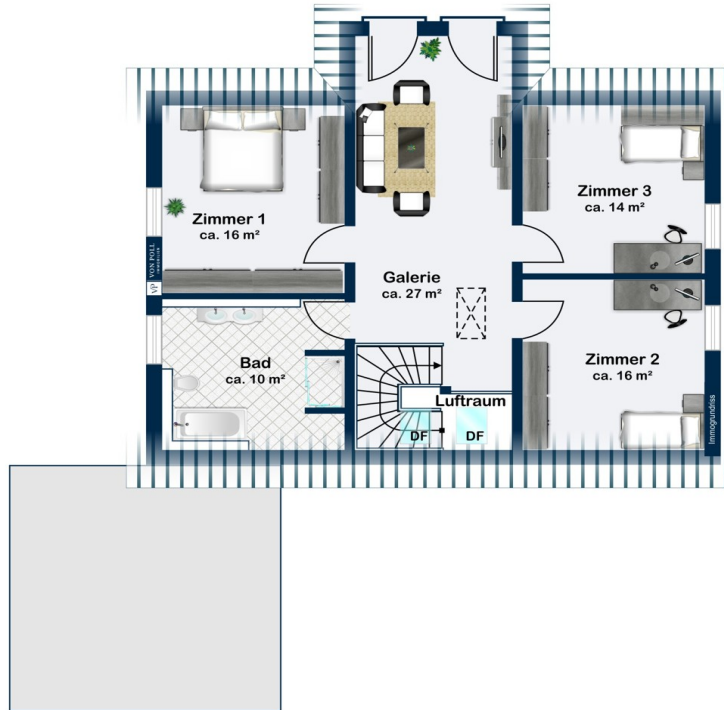


www.von-poll.com

??????? ???????: 25123001 - 38165 Lehre / Wendhausen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ????????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 25123001 - 38165 Lehre / Wendhausen

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne und neuwertige Immobilie bietet ein komfortables Wohnerlebnis auf einer Wohnfläche von ca. 175 m². Das 2016 erbaute Einfamilienhaus beeindruckt durch seine durchdachte Raumaufteilung und die Verwendung hochwertiger Materialien. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 623 m² bietet das Haus viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten im Freien. Bei der Planung und beim Bau dieses Wohlfühlhauses wurde besonderer Wert auf Energieeffizienz gelegt, was sich in der Ausstattung als KfW 70 Energiesparhaus und der Nutzung einer energieeffizienten Luft-Wärmepumpe zeigt. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit, die durch Überwachungskameras mit Monitor weiter verstärkt wird. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie und Gäste bieten. Zwei modern ausgestattete Badezimmer erfüllen hohe Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Die moderne Einbauküche mit Kochinsel ist mit hochwertigen NEFF-Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz und Ausstattung für passionierte Hobbyköche. Das Haus verfügt über eine Doppelgarage, die nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sondern auch mit zwei Wallboxen für Elektrofahrzeuge ausgestattet ist. Für Unterhaltung und Kommunikation ist gesorgt, da VDSL mit bis zu 200 MBit/s oder Glasfaser mit bis zu 1000 MBit/s zur Verfügung steht. Im Außenbereich lädt ein großer Garten zum Entspannen und zu Aktivitäten im Freien ein. Die vorhandene Terrasse bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien und runden das Raumangebot harmonisch ab. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie in einem neuwertigen Zustand und ist somit ohne großen Aufwand ab dem 01.08.2025 bezugsbereit. Die durchdachte Kombination aus modernem Wohnen, hoher Energieeffizienz und umfangreicher Ausstattung macht dieses Einfamilienhaus zu einer idealen Wahl für anspruchsvolle Familien, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

??????? ?????????: 25123001 - 38165 Lehre / Wendhausen

????????????????? ??? ??????????

- Neuwertiges Energiesparhaus KfW 70
- Großer Garten
- Sechs Zimmer
- Energieeffiziente Luft- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Einbauküche mit NEFF Geräten
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Elektrische Rolläden
- Überwachungskameras mit Überwachungsmonitor
- LAN Dosen in Bereich der Galerie und des Wohnzimmers
- Indirekte Beleuchtung im Flur, Küche und im Bad
- Gäste WC incl. Dusche
- Erhöhte Decken
- VDSL 200 MBit/s oder Glasfaser mit bis zu 1000MBit/s
- Doppelgarage
- Zwei Wallboxen in der Garage

??????? ???????: 25123001 - 38165 Lehre / Wendhausen

??? ??? ??? ???????????

Das Einfamilienhaus befindet sich in Lehre im Ortsteil Wendhausen und besticht durch seine perfekte Lage direkt zwischen Wolfsburg, ca. 16km entfernt, und Braunschweig, ca. 11km entfernt. Die Autobahn A2 erreichen Sie schon nach 2 Km. Wodurch auch die großen Städte Hannover oder Magdeburg nur 40 Minuten mit dem PKW entfernt sind. Im Ort selbst finden Sie eine Bäckerei, ein Café, eine Krippe sowie einen Kindergärten vor. Im Nachbarort Lehre, der sowohl mit dem Fahrrad als auch per Auto in 5 Minuten erreichbar ist, finden Sie auch alle anderen Geschäfte, Schulen und Dienstleister vor, um die Belange des täglichen Lebens zu decken und zu erfüllen. Die Anbindung an den ÖPNV ist mit der Buslinie 230 sehr gut gegeben: Im 30 Minuten Takt gelangen Sie von Wendhausen zum ZOB Wolfsburg sowie nach Braunschweig. Weitere Buslinien verbinden die umliegenden Gemeinden und Städte.

??????? ?????????: 25123001 - 38165 Lehre / Wendhausen

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 19.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25123001 - 38165 Lehre / Wendhausen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28 ??????????????????
E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com