

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!



38162 Cremlingen

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR

Scout-ID: 157751283
Objekt-Nr.: 20250306

Ihr Ansprechpartner:

Saylors - Ihre Maklerin

Frau Scotty Saylors

E-Mail: s.saylors@saylors.de

Web: <http://www.ihre-maklerin.com>

Haustyp:	Besondere Immobilie
Grundstücksfläche ca.:	685,00 m²
Nutzfläche ca.:	156,00 m²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	7
Badezimmer:	4
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1890
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2007
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Endenergieverbrauch:	150,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	2020
Bezugsfrei ab:	6.3.2025
Einliegerwohnung:	Ja

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!



38162 Cremlingen

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Es erwartet Sie eine ganz besondere Immobilie – ein wahrer Rohdiamant voller Potential. Unter dem Mantel einer charmanten Klinker-Optik-Fassade verbirgt sich ein traditionelles Fachwerkhaus aus dem Jahre 1890, welches bereits auf eine beeindruckende Geschichte zurückblicken kann. Dieses solide gebaute Haus hat bereits Wind und Wetter, sogar zwei Kriegen getrotzt und steht bis heute standhaft und stolz in seiner imposanten Erscheinung. Jetzt wartet es nur noch darauf, durch Ihre Vision und Kreativität wieder zum Leben erweckt zu werden.

Das Haus beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 238 Quadratmetern, verteilt auf 11 Räumen plus 3 Küchen plus 4 Badezimmer plus 2 Flure und Abstellräume. Einzigartig ist seine Raumaufteilung, die trotz vieler kleiner und verschachtelter Räume im Innern nicht mehr zeitgemäß wirken mag, jedoch ein enormes Potenzial für Ihre persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Dank der traditionellen Fachwerkbauweise kann das Haus im Rahmen einer Renovierung neu aufgeteilt und an die heute geforderten, modernen Bedürfnisse angepasst werden. Hinzu kommt noch ein ca. 83 qm großer beheizter Anbau zur Gewerbenutzung. Es sind z.B. folgende Scenarien denkbar:

Szenario 1: Ein großzügiges Einfamilienhaus für die Familie, die den Anbau selber nutzt oder durch Vermietung Erträge generiert.

Szenario 2a: Ein Mehrgenerationenhaus auf drei Ebenen oder 2b ein Zweifamilienhaus auf drei Ebenen mit klarer Abtrennung im Flur des EG's.

Lassen Sie sich von den visualisierten Bildern und einer VR-360-Grad Begehung inspirieren. VR-Brille auf und los geht die Reise in Ihr mögliches neues Zuhause.

Das Anwesen mit seiner attraktiven Grundstücksfläche von 685 qm bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten oder Zurückgezogenheit. Hier steht noch ein unbenutzter überdachter Pool, der entweder neu zum Leben erweckt werden oder im Zuge der Gartengestaltung umfunktioniert werden kann. Auch hier bieten sich viele Entfaltungsmöglichkeiten.

Ausstattung:

Zahlen - Daten - Fakten:

Gebäudetyp: Wohnhaus mit einem ca. 83 qm großen Anbau zur gewerblichen Nutzung

- + Geschosse: 2
- + Unterkellerung: Teilunterkellert.
- + Dachgeschossausbau: vollständig
- + Größe: Bruttogrundfläche: ca. 364 m²

Raumaufteilung:

- + im Keller: 1 Raum
- + im Erdgeschoss (EG): Flur, Küche, Bad, HWR, 4 Zimmer
- + im Obergeschoss (OG): Flur, 2 Bäder, 6 Zimmer

- + im Obergeschoss (OG): Flur, 2 Bäder, 6 Zimmer
- + im Dachgeschoss (DG): 1 großer Raum, Bad und Abstellraum

Bauweise, Baugestaltung:

- + Außenwände: Fachwerk, Kunststoffverkleidung in Klinkeroptik
- + Dach: Satteldach, Frankfurter Pflanne, Folie
- + Außentüren: Kunststofftür mit Glasausschnitt
- + Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (1966), Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1986), Dachflächenfenster Holz, einfache Kellerfenster aus Stahl,
- + Innenwände: Fachwerk, Leichtbauwände
- + Innentüren: einfache glatte Türen

Geschossdecken:

- + KG: Gewölbedecke
- + EG/OG/DG: Holzbalkendecken, tlw. vertäfelt

Geschosstreppen:

- + KG: einfache offene Holzstufentreppe
- + EG/OG/DG: geschlossene Holzstufentreppe,
- + Spitzboden: Metallanstellleiter

Fußboden, Fußbodenbelag: tlw. Estrich, Lagerhölzer mit Holzdielen, Fliesen, Teppich- und Kunststoffbodenbelag, Terrazzo

Sanitäreinrichtungen:

- + EG: Bad mit Dusche, WC und Waschtisch
- + OG: 1 Bad mit WC, Wanne und Waschbecken, 1 Bad mit WC, Dusche und Waschbecken
- + DG: Bad mit WC, Waschbecken und Dusche

Heizung: Gasheizung

Technische Ausstattung: elektrische Installation vorhanden

Modernisierungen:

- + 1966 Holzfenster
- + 1977 Dacheindeckung erneuert und Ausbau DG
- + 1986 Kunststofffenster
- + 2005 elektrische Installation tlw. erneuert
- + 2006 Heizung
- + 2006/2007 Bad im EG kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Allgemeine Daten:

- + Einbauküche
- + Doppelgarage
- + Überdachung vor Doppelgarage
- + Glashaushaus mit Pool
- + Geräteschuppen

Lage:

Das zum Verkauf stehende Anwesen befindet sich in Weddel, im Bundesland Niedersachsen, Deutschland. Cremlingen, ein attraktiver Wohnort mit idyllischer Umgebung, liegt ideal zwischen den ansprechenden Städten Braunschweig und Wolfsburg, die in nur wenigen Fahrminuten erreichbar sind. Die

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!



38162 Cremlingen

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR

selbst ist eine verkehrsberuhigte Straße und bietet somit ein ruhiges und entspanntes Wohnklima. Nur einen Steinwurf entfernt liegt das attraktive Naturschutzgebiet Schäfersruh, das mit seiner üppigen Vegetation und artenreichen Tierwelt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Radtouren einlädt. Ob Frühling, Sommer, Herbst oder Winter - hier können Sie Natur pur erleben und wunderbar entspannen.

Aber auch Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Restaurants sind in Cremlingen bereit. In nur 10 Minuten erreichen Sie bequem zu Fuß die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs. Von hier aus gelangen Sie schnell und einfach zu allen wichtigen Zielen in der Umgebung, sei es für den täglichen Pendelverkehr oder um die Freizeitattraktionen der Region zu bereisen. Die Autobahn A39 ist in etwa 15 Fahrminuten zu erreichen und bietet so einen schnellen Anschluss in alle Richtungen. Die Fahrzeit zum nächstgelegenen Hauptbahnhof beträgt nur rund 10 Minuten, von wo aus Sie bequem mit dem Fernverkehr Ihre gewünschten Ziele erreichen können. Für Flugreisende ist die Lage gleichermaßen ideal: Der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg ist nur 15 Autominuten entfernt und bietet Ihnen nationale und internationale Verbindungen.

Die idyllische Lage, die bequeme Zugänglichkeit zu allen wichtigen Verkehrsverbindungen, sowie die Nähe zu urbanen Zentren, machen diese Immobilie zu einem attraktiven Investment und einem idealen Zuhause.

Sonstiges:

Dieses großzügige Haus eignet sich besonders gut für große Familien. Im ausgebaute Dachboden können sich z.B. Teenager ihr eigenes Wohlfühlreich einrichten. Insbesondere für Selbstständige, Freiberufler, Musiker oder Künstler bietet dieses Haus großartige Möglichkeiten zur freien Entfaltung.

Wenn Sie neugierig sind, freue ich mich darauf Ihnen das Haus zu zeigen. Schreiben Sie mir oder rufen Sie mich an:

Scotty S. Saylor
Ihre Maklerin -
Sie hat Ihr Wunschobjekt im Visier!

info.ihre-maklerin.com
0176 -56 777 670

Für Sie fällt keine Maklercourtage an, denn diese wird komplett vom Verkäufer übernommen. Der Vorteil für Sie - Sie haben keine Kosten und kommen dennoch in den Genuß des Services eines professionellen Maklers.

Alle Angaben basieren auf den Auskünften von Wertgutachtern, Eigentümern und Informationsmaterial! Die Maklerin haftet nicht bei Irrtümern. Alle farbigen Bilder sind visualisierte Bilder und sollen Möglichkeiten visualisieren. Für weitere Information stehe ich gerne zur Verfügung.



Haus



Haus

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!

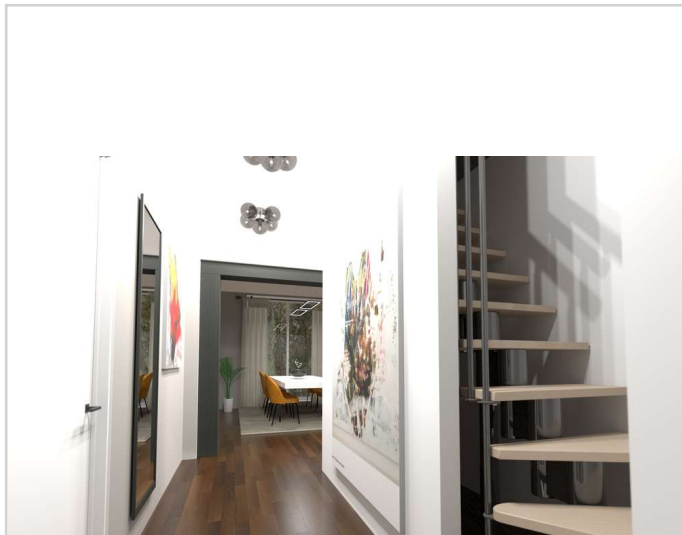


38162 Cremlingen

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR



Flur



Flur



Flur Wohnbereich



Flur - Wohn-Essbereich

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!

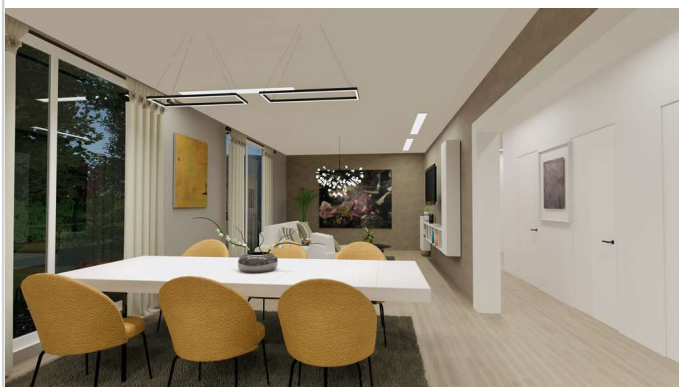


38162 Cremlingen

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR



Wohnzimmer



Wohn-Essbereich



Küche



Küche

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!

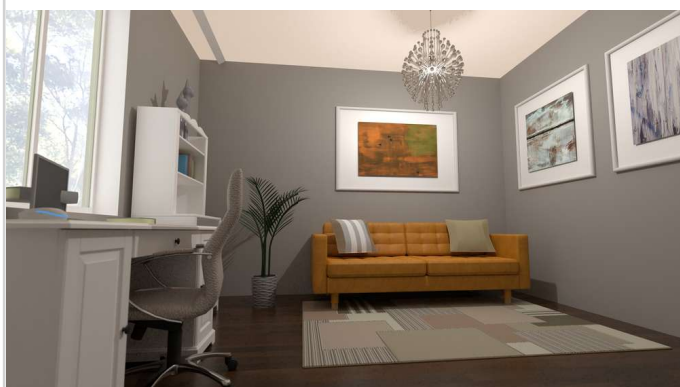


38162 Cremlingen

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Badezimmer



Gäste-WC

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!



38162 Cremlingen

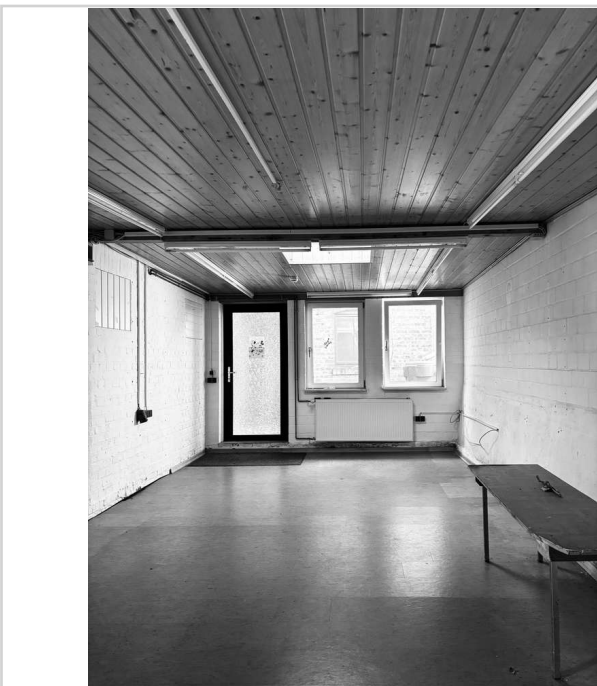
Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR



HWR



HWR



Lager



Büro 3

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!



38162 Cremlingen

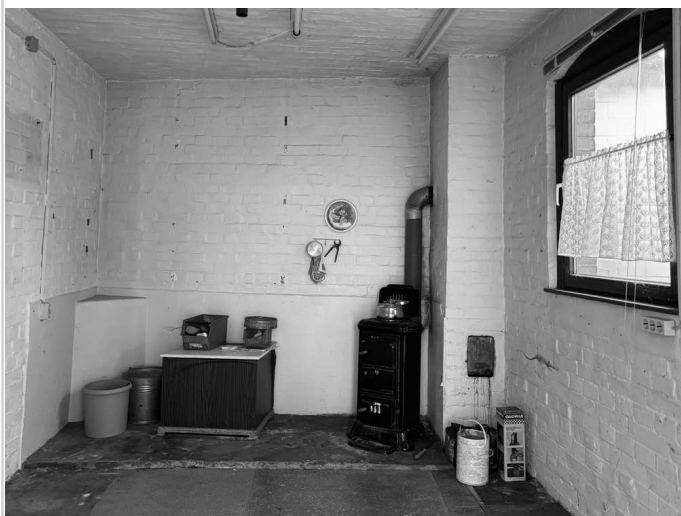
Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR



Lager



Büro 1



Lager



Büro 2

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!



38162 Cremlingen

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR



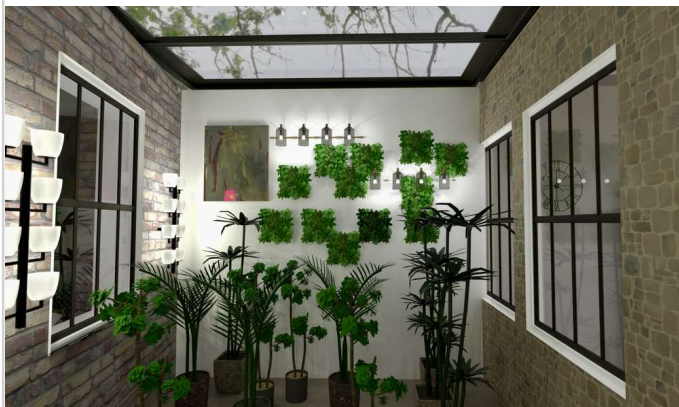
Lager



Büro 2



Innenhof



Innenhof

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!

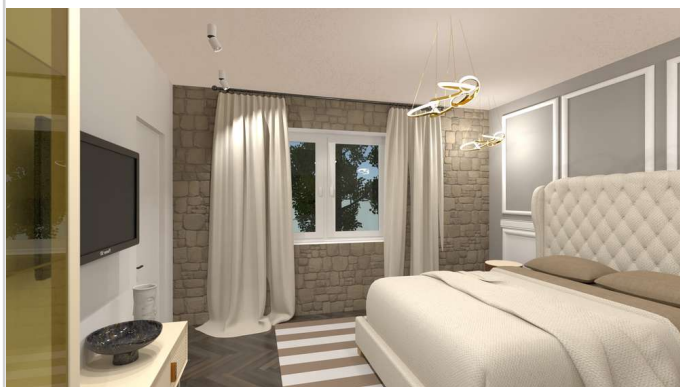


38162 Cremlingen

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Lager



Badezimmer

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!



38162 Cremlingen

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!



38162 Cremlingen

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Badezimmer



Schlafzimmer

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!



38162 Cremlingen

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR



Dachschräge



Jugendzimmer



Küche



Badezimmer

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!



38162 Cremlingen

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR



Wohnbereich



Wohnbereich



Essbereich



Essbereich

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!



38162 Cremlingen

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR



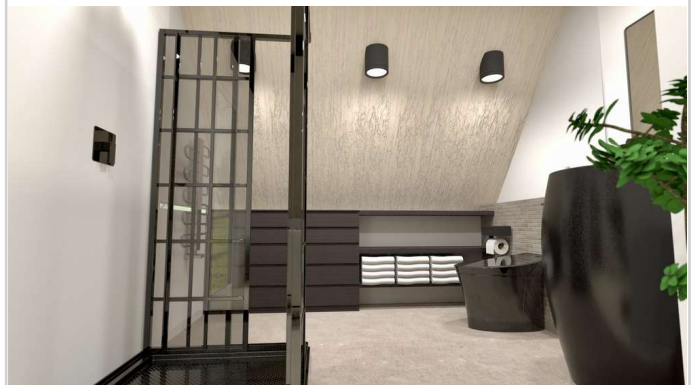
Kochbereich



Kochbereich



Badezimmer



Badezimmer

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!

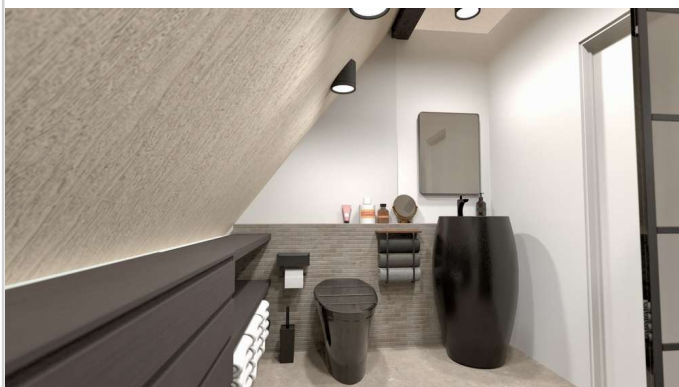


38162 Cremlingen

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR



Badezimmer



Badezimmer



Dachschräge



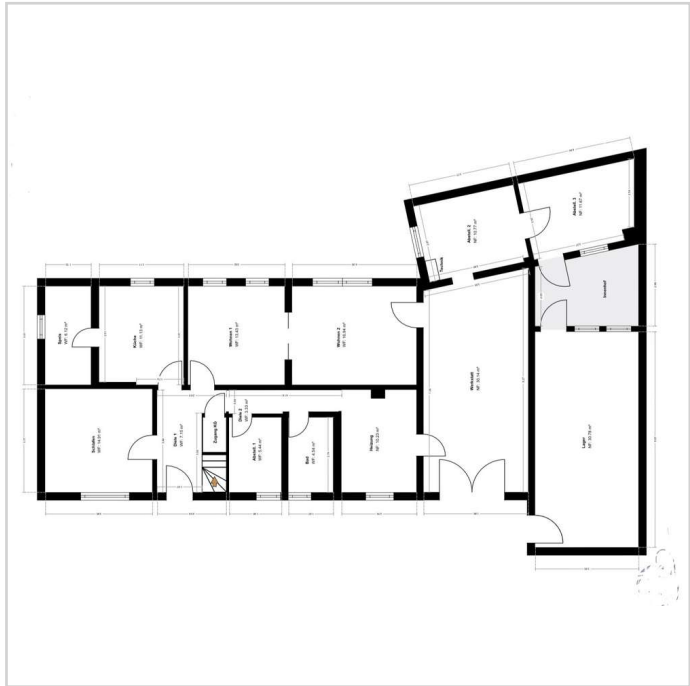
Schlafzimmer

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!



38162 Cremlingen

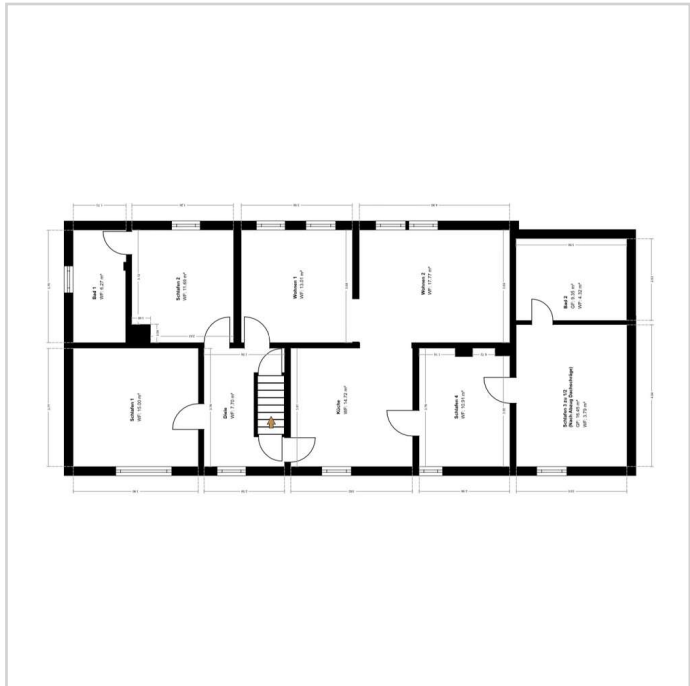
Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR



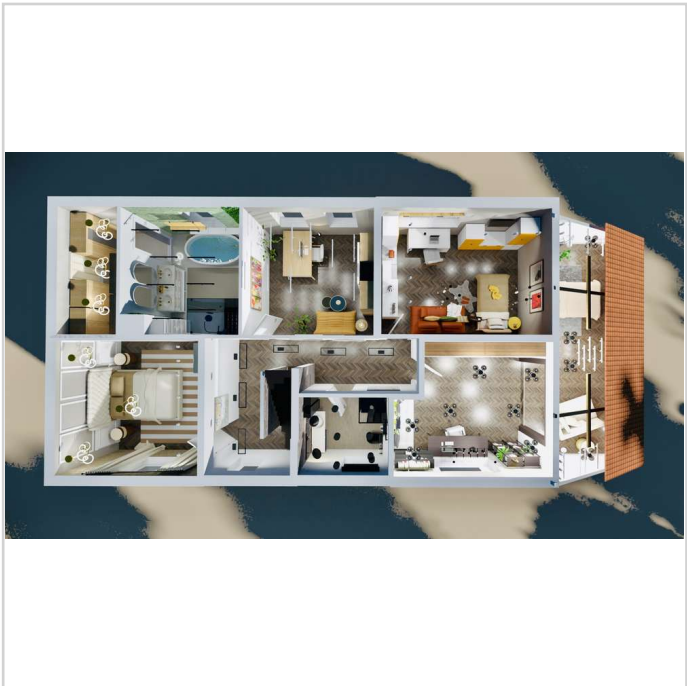
Grundriss EG



Beispiel Grundriss EG



Grundriss OG



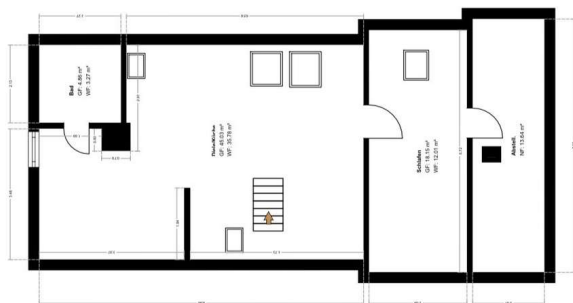
Beispiel Grundriss OG

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!

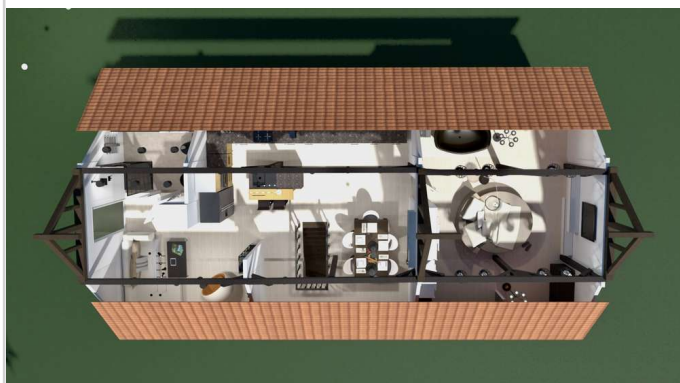


38162 Cremlingen

Zimmer: 11,00
Wohnfläche ca.: 238,00 m²
Kaufpreis: 320.000,00 EUR



Grundriss DG



Beispiel Grundriss DG

!!!Home Sweet Home Weddel-Braunschweig - Ein Rohdiamant mit Potential!!!



38162 Cremlingen

Zimmer:	11,00
Wohnfläche ca.:	238,00 m²
Kaufpreis:	320.000,00 EUR

