



RUDNICK
IMMOBILIEN GMBH

RUDNICK bietet GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS mit TRAUMGARTEN

38162 Cremlingen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: JS-10579



Wohnfläche ca.: **189 m²** - Zimmer: **7,5** - Kaufpreis: **445.000 EUR**



RUDNICK bietet GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS mit TRAUMGARTEN

Objekt ID	JS-10579
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	38162 Cremlingen Niedersachsen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	189 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	6 m ²
Grundstück ca.	951 m ²
Zimmer	7,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1978
Letzte Modernisierung	1978
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	2
Verfügbar ab	sofort oder nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Tageslichtbad, Teppichboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	445.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem schönen Eigenheim mit großem Garten? Ruhig gelegen, mit kurzen Wegen nach Wolfsburg oder Braunschweig?

Da haben wir etwas für Sie:

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1955 mit einer Erweiterung im Jahr 1978. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und bietet eine Wohnfläche von ca. 189 m² auf einem großem Grundstück von ca. 951 m² mit traumhaften Garten.

Das Objekt besticht durch seine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 7,5 Zimmern.

IM EG:

- ein gemütliches Zimmer mit Kaminofen
- eine geräumige Wohnküche mitsamt Einbaugeräten
- ein Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne
- ein Schlafzimmer
- ein Gäste-WC
- ein großes, helles Wohnzimmer mit einer Glasfront zum Garten und Fußbodenheizung
- ein angrenzender Essbereich

IM OG:

- ein Schlafzimmer
- drei Gäste-/ Kinderzimmer
- ein Abstellraum
- ein Tageslicht-Duschbad

Der große Keller bietet zudem viel Platz für Vorräte und Co.

Der Garten des ca. 951 m² großen Grundstücks lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die große Rasenfläche bietet zudem Kindern ausreichend Platz zum Spielen und Toben.

Eine große Doppelgarage mit direktem Zugang zum schönen Garten rundet dieses Angebot.

Überzeugen Sie sich am besten selbst von diesem traumhaften Objekt und reservieren Sie sich noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Zudem:

Wir bieten zu diesem schönen Einfamilienhaus mit dem traumhaften Garten zusätzlich ein direkt angrenzendes Baugrundstück mit einer Größe von ca. 602 m² an, welches optional erworben werden kann. Bei Interesse schauen Sie sich bitte die Objektnummer SK-10839 an. Rückfragen beantworten wir gern.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Die Highlights auf einen Blick:

Baujahr: 1955, Erweiterung: 1978



Wohnfläche: ca. 189 m²
Grundstücksgröße: ca. 951 m²
Zimmeranzahl: 7,5
Großes, helles Wohnzimmer mit Glasfront zum Garten
Teilweise Fußbodenheizung
Essbereich
Einbauküche
Badezimmer mit Fenster, Dusche und Badewanne
Kaminofen
Duschbad mit Tageslicht im 1. OG
Gäste-WC
Keller
Doppelgarage
Wunderschöner Garten

Wir weisen Sie bereits an dieser Stelle darauf hin, dass wir grundsätzlich keine Gewährleistung für uns übermittelte Eigentümerinformationen übernehmen wie z.B. der Bau- und Leistungsbeschreibung, Aussagen zur Haustechnik, Nebenkosten, zu Bebauungs- und Nutzungsformen sowie steuerlichen Komponenten oder etwaigen Flächenangaben der jeweiligen Immobilie. Diese Angaben sind von Ihnen vor Vertragsabschluss in jedem Fall zu prüfen. Inventar ist nur dann im Kaufpreis enthalten, wenn dies schriftlich so vereinbart ist. Auf den Fotos ggf. enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Sonstiges

Wenn Sie dieses Angebot näher anspricht, dann übersenden Sie uns bitte eine Kontaktanfrage idealerweise nebst Ihrer Anschrift, Email und Rückrufnummer(n). Die Anfrage richten Sie bitte an: "Dipl.-Ökonom Rudnick GmbH, Nordstraße 1 in 31515 Wunstorf, per Email: info@rudnick-immobilien.de. Wenn Sie bedingt durch das gesetzliche Widerrufsrecht als Verbraucher keine 14 Tage warten möchten, bis Sie vollständige Objektunterlagen sowie die Anschrift der Immobilie von uns erhalten, benötigen wir Ihre ausdrückliche Zustimmung hierzu. In der Regel finden Sie eine ausführliche Belehrung über Ihr Widerrufsrecht, über unseren Umgang mit dem Datenschutz sowie unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf der Internetseite des Erstkontaktes, also z.B. bereits bei immobilienscout24.de, [immonet](http://immonet.de), [immowelt](http://immowelt.de), Ebay-Kleinanzeigen ..., in jedem Fall aber auf unserer homepage www.rudnick-immobilien.de.

Wir berechnen Ihnen grundsätzlich KEINE Maklergebühren VOR Kaufvertragsabschluss. Bei Kauf berechnen wir Ihnen für den Objektnachweis oder die Vermittlung die im Exposé dafür ausgewiesene Provision. Enthält das Exposé den Zusatz: „Für den Käufer Provisionsfrei“ oder „Keine zusätzlichen Maklerkosten für Sie als Käufer“, dann berechnen wir Ihnen keine Maklergebühren/ Provisionen. Bei privaten Mietverträgen gelten die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen. Damit hätten Sie als Mieter i.d.R. keine Maklerprovision an uns zu zahlen, was dann auch im Internet bzw. im Exposé so ausgewiesen ist. Für Gewerbe gilt die im Internet oder im Exposé ausgewiesene Provisionsregelung.

Verbraucherinformation: "Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr. Wir sind gesetzlich verpflichtet, Sie hierauf hinzuweisen. Für den Inhalt dieses Links übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung.



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	17.08.2023
Gültig bis	16.08.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1978
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	64,80 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Cremlingen-Hordorf und bietet eine angenehme und entspannte Atmosphäre. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre grünen Flächen und die Nähe zur Natur aus. Dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen und Ärzte in der näheren Umgebung vorhanden. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht zudem eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte.





Haus Vorderseite



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich



Zimmer EG



Kaminofen





Küche



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG



Schlafzimmer (OG)



Arbeitszimmer (OG)



Gästezimmer (OG)





Zimmer OG



Duschbad OG



Der traumhafte Garten



Der traumhafte Garten



Der traumhafte Garten



Der traumhafte Garten





Haus Vorderseite



Haus Gartenseite

