

# Charmanter Winkelbungalow in ruhiger Lage!

21445 Wulfsen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: 1421



Wohnfläche ca.: **140 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **469.000 EUR**



## Charmanter Winkelbungalow in ruhiger Lage!

Objekt-ID	1421
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21445 Wulfsen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	80 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.682 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	3
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1971
Zustand	teilsaniert
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	2
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Gäste-WC, Kamin, Sauna, Separates WC, Teilunterkellert, Terrasse
Käuferprovision	3,57% vom Kaufpreis zzgl. MwSt.
Kaufpreis	469.000 EUR



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieser charmante Bungalow wurde 1971 auf einem großzügigen 1.682 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und bietet Ihnen ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit einem Gäste-WC samt angrenzender Garderobe sowie zwei vielseitig nutzbaren Zimmern. Ein Badezimmer ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Die Küche überzeugt mit direktem Zugang zum Essbereich, während das Wohnzimmer mit einem großen Panoramafenster, edlem Echtholzparkett und einem Kamin eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Von der Diele aus gelangen Sie direkt auf die Südterrasse mit Blick in den liebevoll angelegten Garten.

Dank des ausgebauten Dachgeschosses stehen Ihnen zwei weitere Schlafzimmer mit eigenem Duschbad zur Verfügung. Perfekt als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer.

Im Keller befinden sich neben einem Vorratsraum und zwei Abstellräumen auch eine Sauna, die für entspannte Stunden sorgt. Die Immobilie wird durch eine Ölheizung sowie eine Solaranlage beheizt.

Der stilvoll angelegte Garten begeistert mit einer Lavendelmauer im Vorgarten, einer Feuerstelle im hinteren Bereich sowie einem Sportbereich für aktive Stunden im Freien. Das hintere Grundstück ist zudem als Bauplatz geeignet.

Parkmöglichkeiten sind reichlich vorhanden. Eine Garage und ein Carport mit Abstellmöglichkeit bieten Platz für Ihre Fahrzeuge!

Interesse? Melden Sie sich gern!

## Ausstattung

- Öl-Heizung aus dem Jahr 1983
- Solaranlage aus dem Jahr 2008
- Zwei Bäder
- Südterrasse
- Garage
- Carport
- Sauna
- Keller
- Feuerstelle
- Kaminofen



- Panoramafenster
- Schuppen
- Hauseigener Brunnen
- Dachfenster mit Verdunklungsrollos und Außenmarkisen

## Sonstiges

Mit diesem Exposé bieten wir Ihnen unsere Maklerdienstleistung an. Alle Angaben zur Immobilie basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir jedoch nicht. Kommt durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung ein Kaufvertrag zustande, ist die im Exposé angegebene Provision vom Käufer zu zahlen. Diese ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrages verdient und fällig.

Zusätzlich zum Kaufpreis sollten Sie die Erwerbsnebenkosten einkalkulieren. Diese betragen in der Regel ca. 2 % für Notar- und Gerichtskosten sowie 5 % Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland variabel).

Verbraucherinformation gemäß § 312c BGB i. V. m. Artikel 246 EGBGB:

Diese Informationen dienen der Erfüllung unserer gesetzlichen Informationspflichten, wenn der Maklervertrag mit Schröder Immobilien, Inh. Jörg Schröder, Von-Somnitz-Ring 4a, 21423 Winsen (Luhe), ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z. B. Telefon, E-Mail, Online-Formular) zustande kommt.

Widerrufsbelehrung:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, diesen Maklervertrag innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Schröder Immobilien  
Inhaber Jörg Schröder  
Von-Somnitz-Ring 4a  
21423 Winsen (Luhe)  
Telefon: +49 (0) 4171 88 18 11  
E-Mail: [info@schroederimmobilien.de](mailto:info@schroederimmobilien.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. per Brief, Fax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür ein von uns bereitgestelltes Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Frist absenden.

Widerrufsfolgen

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel,



das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass wir bereits während der Widerrufsfrist mit unserer Dienstleistung beginnen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen. Dieser entspricht dem Anteil der bereits erbrachten Leistungen bis zu dem Zeitpunkt, an dem Sie uns über die Ausübung des Widerrufsrechts unterrichten, gemessen am Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen.

#### Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn wir die beauftragte Maklerleistung vollständig erbracht haben und Sie vor Beginn der Ausführung ausdrücklich zugestimmt sowie bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht in diesem Fall verlieren (§ 356 Abs. 4 BGB).

Ende der Widerrufsbelehrung

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	11.07.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1983
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	250,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



# Lage

Herzlich willkommen in Wulfsen, einer Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Salzhausen, wo sich Naturverbundenheit und städtische Nähe die Hand reichen! Hier finden Sie das perfekte Gleichgewicht zwischen ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit.

Wulfsen begeistert mit dörflichem Charme, grüßfreudigen Nachbarn und einer intakten Dorfgemeinschaft. Kindergarten, Grundschule, Sportstätten, Arzt, Apotheke, Supermarkt, Tankstelle, Direktvermarkter und mehr sind fußläufig erreichbar. In nur 3 km Entfernung liegt Pattensen mit einem Wochenmarkt, weitere Märkte finden regelmäßig in Salzhausen statt.

Salzhausen bietet zudem ein Gymnasium, viele Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Lidl, Rewe, Edeka, Baumarkt, Möbelhaus), diverse Fachärzte, Restaurants, Cafés und das Olympiazentrum der Vielseitigkeitsreiterei.

Auch die Nähe zu Winsen (Luhe) darf nicht außeracht gelassen werden. Die historische Innenstadt mit einladenden Cafés und dem beachtlichen Schloss sorgt immer wieder für Begeisterung.

Auch an Mobilität mangelt es nicht: Busverbindungen bringen Sie nach Salzhausen, Winsen und umliegende Orte, Bahnanschlüsse gibt es über Winsen oder Ashausen. Die A1, A7 und A39 sind schnell erreicht.

Wenn Sie Sehnsucht nach Großstadtflair haben: Hamburg ist nur einen Katzensprung entfernt!  
21445 Wulfsen, Deutschland





Rückansicht



Terrasse



Rückgarten



Feuerstelle



Vorderansicht



Diele





Küche



Essbereich



Wohnbereich



Zimmer 1



Zimmer 2



Gäste-WC





Badezimmer Erdgeschoss



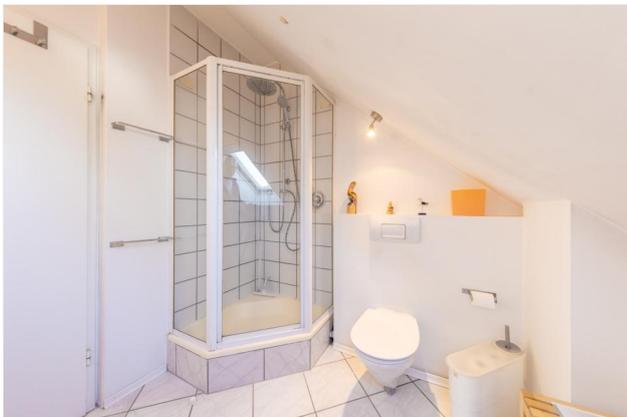
ausgebautes Dachgeschoss



Büro



Zimmer Dachgeschoss

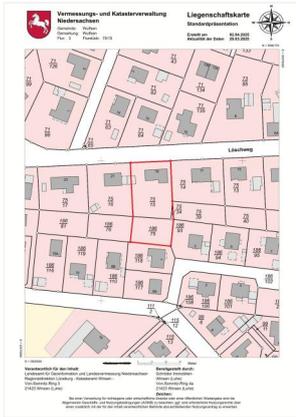


Duschbad



Sauna





Flurkarte



# Grundriss

Dachgeschoss



# Grundriss

Erdgeschoss



# Grundriss

Keller

