

Moderne Eigentumswohnung am Dorfrand von Cremlingen



An der alten Gärtnerei 1

38162 Cremlingen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR
Scout-ID: 166218438
Objekt-Nr.: 88888



Ihr Ansprechpartner:

MK Immobilien GmbH

Herr Moritz Krüger

E-Mail: mkrueger@mktf-immobilien.de

Tel: +49 176 31225142

Mobil: +49 176 31225142

Web: <http://mktf-immobilien.de>

Wohnungstyp:	Erdgeschosswohnung
Nutzfläche ca.:	7,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten-/mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2022
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Wärmepumpe
Wesentliche Energieträger:	Strom
Endenergiebedarf:	27,30 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	A+
Baujahr laut Energieausweis:	2022
Bezugsfrei ab:	Juni 2026
Garage/Stellplatz:	Carport
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Moderne Eigentumswohnung am Dorfrand von Cremlingen



An der alten Gärtnerei 1

38162 Cremlingen

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	105,00 m ²
Kaufpreis:	470.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Moderne Eigentumswohnung mit Terrasse und Garten in ruhiger Ortsrandlage von Cremlingen.

Diese attraktive und modern ausgestattete Eigentumswohnung befindet sich direkt in Cremlingen und überzeugt durch eine hochwertige Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine stilvolle Ausstattung.

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 105 m² und bietet mit drei Zimmern ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch seine Großzügigkeit und die modernen 1,20 m x 1,20 m großen Fliesen ein besonders elegantes und zeitgemäßes Wohnambiente schafft.

Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein – ideal für gemeinsames Kochen, Essen und gesellige Abende.

Das modern ausgestattete Badezimmer überzeugt mit hochwertigen Materialien und einer stilvollen Gestaltung, die Komfort und Funktionalität perfekt miteinander verbindet.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil. Dank der südwestlichen Ausrichtung können Sie hier viele Sonnenstunden genießen. Sichtschutzzäune sorgen zusätzlich für Privatsphäre und eine angenehme, ruhige Atmosphäre. Ein praktisches Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartenmöbel und Geräte.

Zum Objekt gehört außerdem eine hochwertige Carportanlage mit Stellplatz. Die E-Mobilität ist bereits per Kabel vorbereitet, sodass eine Wallbox unkompliziert installiert werden kann – ideal für zukunftsorientiertes und nachhaltiges Wohnen.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und wird über eine moderne Luftwärmepumpe beheizt. Der Energieträger Strom sorgt in Kombination mit der effizienten Technik für eine zukunftsorientierte und energieeffiziente Versorgung.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus lediglich vier Eigentumswohnungen, wodurch eine angenehm kleine und überschaubare Eigentümergemeinschaft entsteht – ein großer Vorteil für alle, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und ein harmonisches Wohnumfeld legen.

Highlights der Wohnung:

- ca. 105 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer mit durchdachter
- Offener Wohn-, Ess- und Küch.
- Großformatige Fliesen 1,20 m x 1,20
- Hochwertige Badausstattung
- Moderne Einbauküche im Kaufpreis
- Große Terrasse und Garten
- Südwestliche Ausrichtung

- Sichtschutzzäune für Privatsphäre
- Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum
- Carportanlage mit Stellplatz
- Vorbereitung für E-Mobilität
- Massive Bauweise
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Kleine Eigentümergemeinschaft

Ausstattung:

- Massive Bauweise
- Hochwertige Architektur
- Moderne Raumaufteilung
- Einbauküche
- Carport
- Vorrichtung E-Mobilität
- Gartenanteil und Terrasse
- 105 m² Wohnfläche
- Hochwertige Badobjekte
- Ebenerdige Dusche
- Badewanne
- 3-Fach verglaste ISO-Fenster Schüco
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Sichtschutz

Lage:

Cremlingen verfügt über eine gut ausgebaute Grundversorgung und eine solide Verkehrsanbindung.

Verkehrsanbindung

- Direkter Anschluss an die Bundesautobahn 2 (Hannover – Berlin)
- Gute Verbindung nach Braunschweig (ca. 10–15 Minuten Fahrtzeit)
- Regionale Busverbindungen in die umliegenden Orte und Städte
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr der Region Braunschweig

Die zentrale Lage zwischen Braunschweig und Wolfsburg macht Cremlingen auch für Pendler attraktiv.

Im Gemeindegebiet und in der näheren Umgebung befinden sich:

- Supermärkte und Discounter
- Bäckereien/Einzelhandel
- Gastronomiebetriebe
- Banken und weitere Dienstleister

Das umfangreiche Einkaufs- und Dienstleistungsangebot der Stadt Braunschweig ergänzt die lokale Infrastruktur.

Die medizinische Versorgung ist in Cremlingen und im nahen Umfeld gewährleistet.

Moderne Eigentumswohnung am Dorfrand von Cremlingen



An der alten Gärtnerei 1

38162 Cremlingen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR

Vorhanden sind unter anderem:

- Allgemeinmedizinische Hausarztpraxen
- Facharztpraxen im näheren Umfeld
- Apotheken

Für eine umfassende medizinische Versorgung stehen Krankenhäuser und medizinische Zentren im nahegelegenen Braunschweig zur Verfügung.

Die Gemeinde Cremlingen besteht aus mehreren Ortsteilen und ist überwiegend durch:

- Einfamilienhausbebauung
- kleinere Wohnanlagen
- landwirtschaftliche Hofstellen
- gewachsene Dorfkerne

Das Wohnumfeld gilt als ruhig und familienfreundlich. Die Nähe zu Braunschweig sowie zur Industrieregion um Wolfsburg sorgt gleichzeitig für eine gute wirtschaftliche Einbindung.

Natur und Freizeit

Die Umgebung von Cremlingen zeichnet sich durch eine landschaftlich attraktive und naturnahe Lage aus.

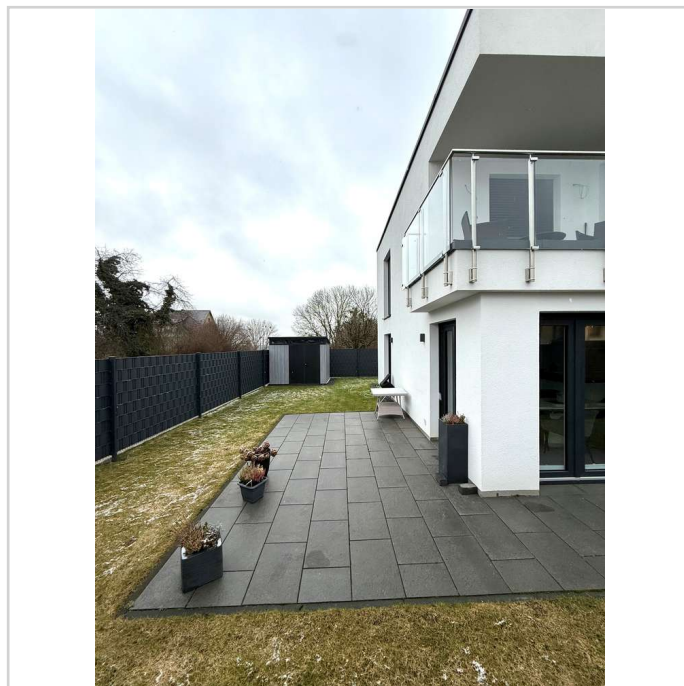
Besonders prägend sind:

- das Naherholungsgebiet Elm
- weitläufige Landschaft
- Rad- und Wanderwege in der Region
- kleinere Waldgebiete/Grünflächen

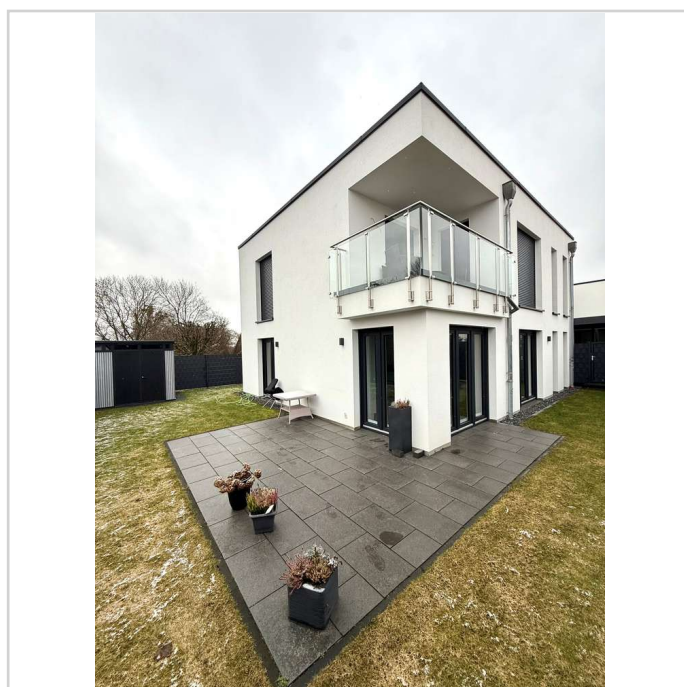
Diese Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge, Radfahren oder sportliche Aktivitäten in der Natur.

Sonstiges:

Exposé/Besichtigung auf Anfrage.

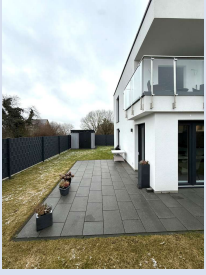


17



18

Moderne Eigentumswohnung am Dorfrand von Cremlingen



An der alten Gärtnerei 1

38162 Cremlingen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR



220520 MFH Cremlingen Haus 04



13

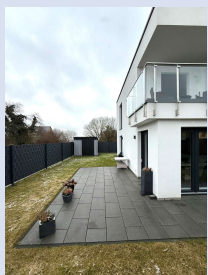


10



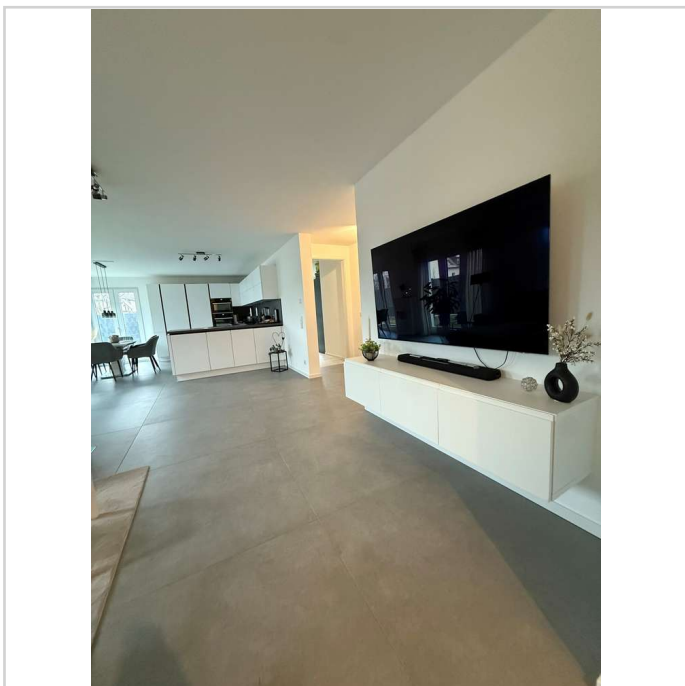
11

Moderne Eigentumswohnung am Dorfrand von Cremlingen

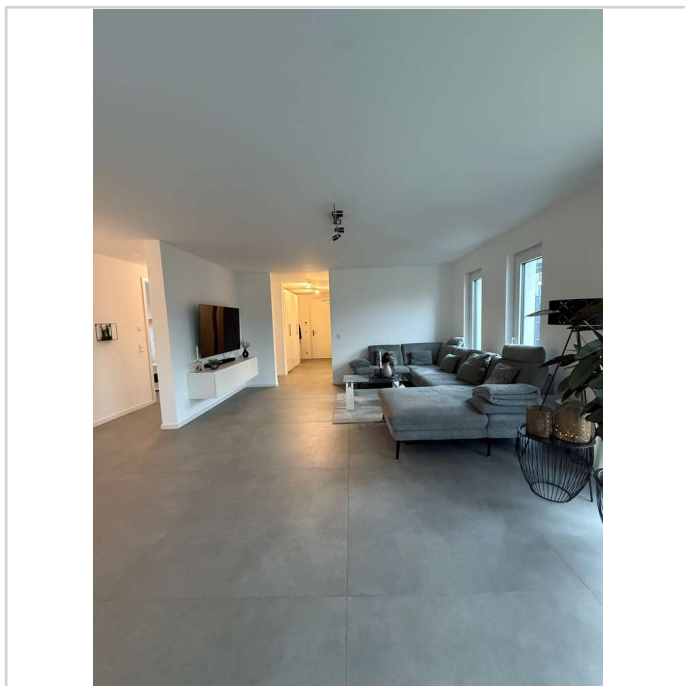


An der alten Gärtnerei 1
38162 Cremlingen

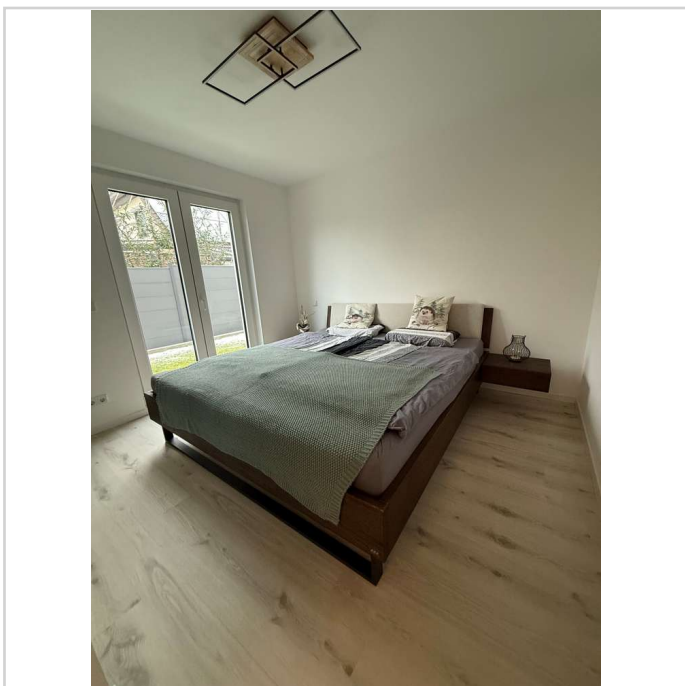
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR



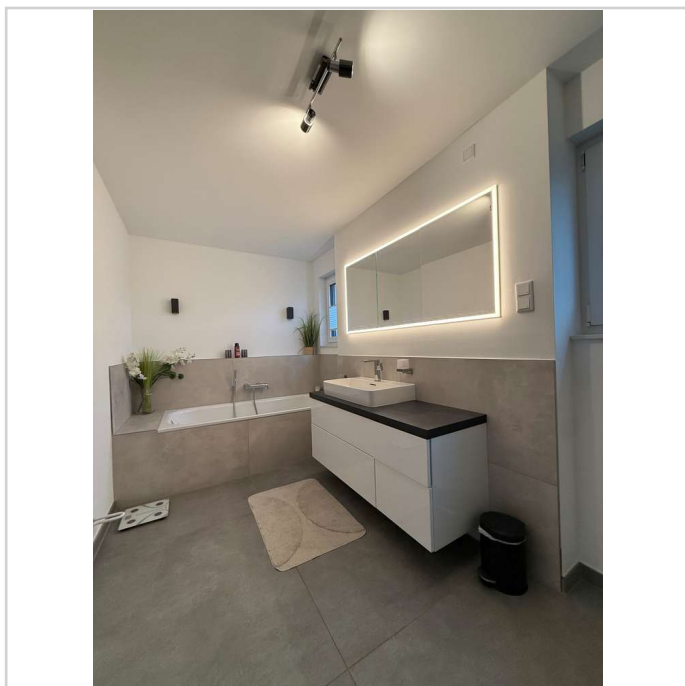
12



14



1



5

Moderne Eigentumswohnung am Dorfrand von Cremlingen



An der alten Gärtnerei 1
38162 Cremlingen

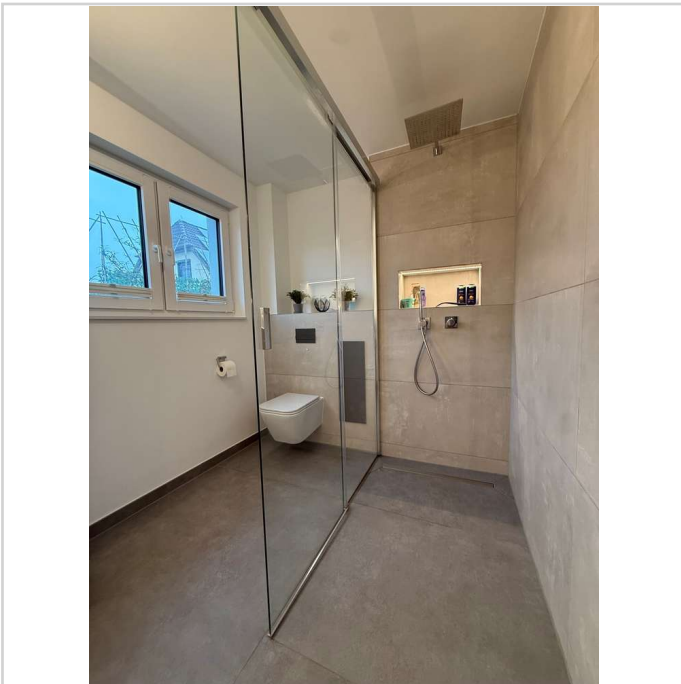
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR



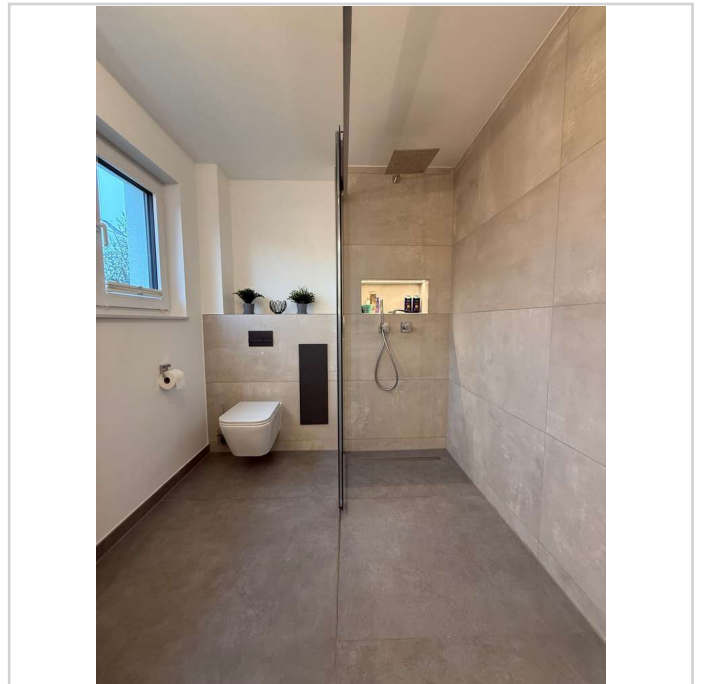
6



7

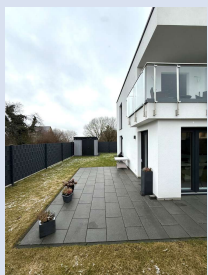


4



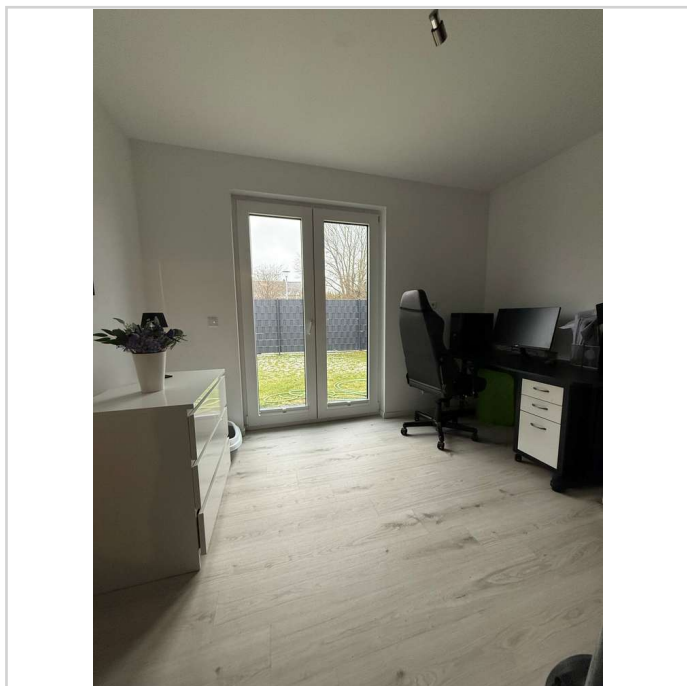
3

Moderne Eigentumswohnung am Dorfrand von Cremlingen

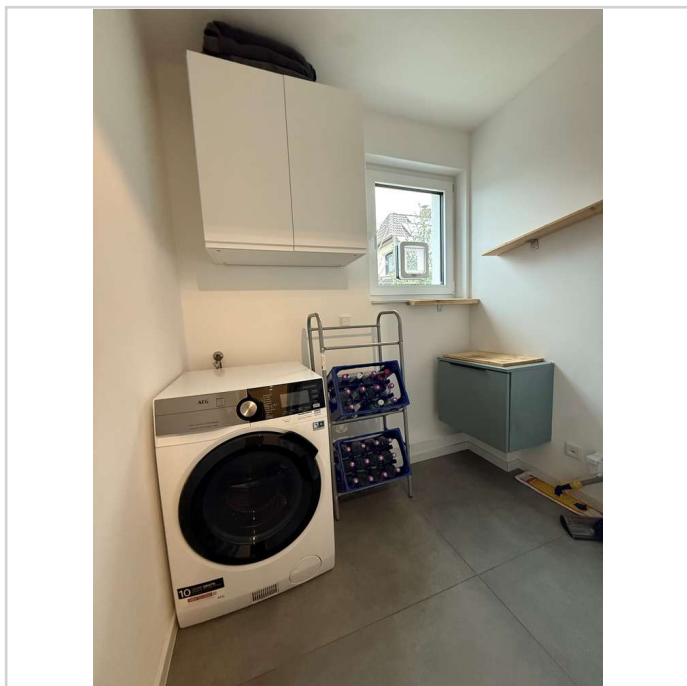


An der alten Gärtnerei 1
38162 Cremlingen

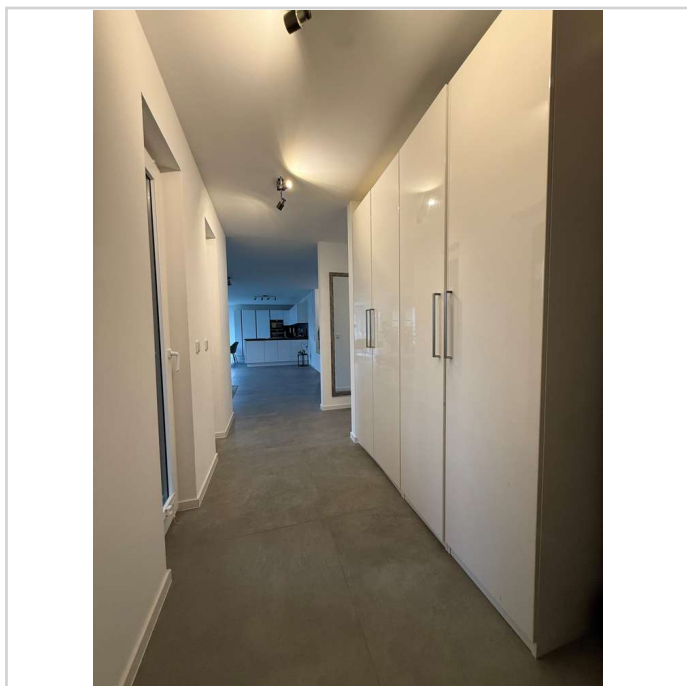
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR



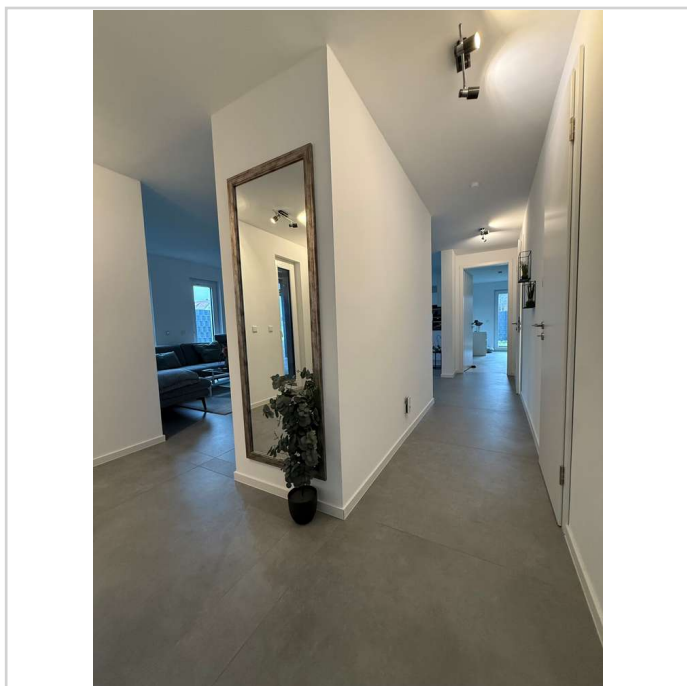
9



2



15



16

Moderne Eigentumswohnung am Dorfrand von Cremlingen



An der alten Gärtnerei 1

38162 Cremlingen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Kaufpreis: 470.000,00 EUR

