Flöthe / Groß Flöthe

Einfamilienhaus in architektonisch außergewöhnlichem Baustil

Objektnummer: 24113022



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162.82 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 747 m²

Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

Auf einen Blick

Objektnummer	24113022
Wohnfläche	ca. 162.82 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1906
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.10.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	465.21 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

Die Immobilie





Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

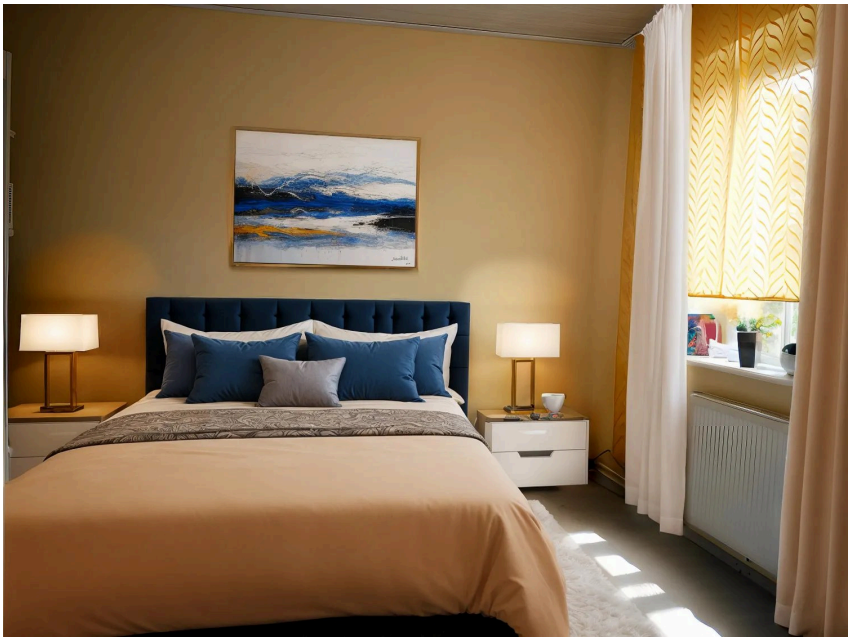
Die Immobilie





Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

Die Immobilie





Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

Die Immobilie





Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großes Einfamilienhaus mit ca. 163 m² Wohnfläche, das im Jahr 1906 erbaut wurde und auf einem ca. 747 m² großen Grundstück liegt. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage und ist ideal für eine große Familie geeignet. Sie bietet acht Ziimmer und zwei Badezimmer mit Badewanne.

Die Fassade des Hauses wurde 2023 gesandstrahlt und restauriert. Im Zuge dieser Arbeiten wurde auch der Eingangsbereich dem Erscheinungsbild des Hauses farblich angepasst. Heute erstrahlt die Fassade des Hauses wieder im neuen Glanz.

Eine Ölzentralheizung sorgt für die Wärme im Hauses. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer in den Bädern.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die Möglichkeit, die in zwei Wohneinheiten zu unterteilen. Dies könnte besonders für Familien mit älteren Kindern oder einen Mehrgenerationenhaushalt interessant sein. Ein weiterer Vorteil ist der Dachboden, der sich durch eine angenehm hohe Decke auszeichnet und Ausbaupotenziel oder zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller befinden sich auch die Öltanks, die zur Zentralheizung gehören. Die großzügige Grundstücksfläche von ca. 747 m² bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenarbeit oder den Bau einer Terrasse für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar. Dies macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine kinderfreundliche Umgebung legen.

Für Interessenten, die dieses Haus nach ihren individuellen Vorstellungen gestalten möchten, stellt die Immobilie eine interessante Option dar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen.

Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

Ausstattung und Details

- Möglichkeit für zwei Wohneinheiten
- zwei Wannenbäder
- Dachboden mit angenehm hoher Decke
- Vollkeller
- Öltanks
- Garagen
- Garten

Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

Alles zum Standort

Groß Flöthe ist eine Gemeinde in der Samtgemeinde Oderwald. Der Ort ist ein typisches von seiner Hauptstraße geprägtes Straßendorf mit vorwiegend landwirtschaftlichem Erscheinungsbild und einigen größeren Bauernhöfen im Fachwerkstil.

Groß Flöthe liegt im Osten der Hildesheimer Börde, am westlichen Rand des Oderwalds in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft zur kreisfreien Stadt Salzgitter. Es befindet sich zwischen der B 248 im Westen und der A 36 im Osten.

In der Nähe der Immobilie befindet sich die Kindertagesstätte des Ortes. Die Grundschule befindet sich im 3 Kilometer entfernten Cramme und weiterführende Schulen finden sich im ca. 11 km entfernten Wolfenbüttel.

Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Wolfenbüttel hat eine lange Tradition als Garnisonsstadt, die sich in teilweise erhaltenen Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet widerspiegelt. Neben dem Schloss finden kulturell Interessierte die Herzog August Bibliothek. Hier wirkten Gottfried Wilhelm Leibniz (1690 bis 1716) und Gotthold Ephraim Lessing (1770 bis 1781), der hier das Drama Nathan der Weise verfasste. Die Stadt wird daher mit ihrem Lessing-Haus auch als Lessingstadt bezeichnet.

Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstelle Klein Flöthe ist in kurzer Zeit erreichbar.

Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 465.21 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel
Tel.: +49 5331 - 90 61 780
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com