Flöthe / Groß Flöthe

# Detached house in an architecturally exceptional style

*Property ID: 24113022*




PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162.82 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 747 m²

Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24113022 |
| Living Space | ca. 162.82 m² |
| Rooms | 8 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1906 |
| Type of parking | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 249.000 EUR |
| House | Single-family house / Detached house |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Equipment | Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 22.10.2034 |
| Power Source | Oil |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 465.21 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | H |
| Year of construction according to energy certificate | 1993 |

Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# The property





Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

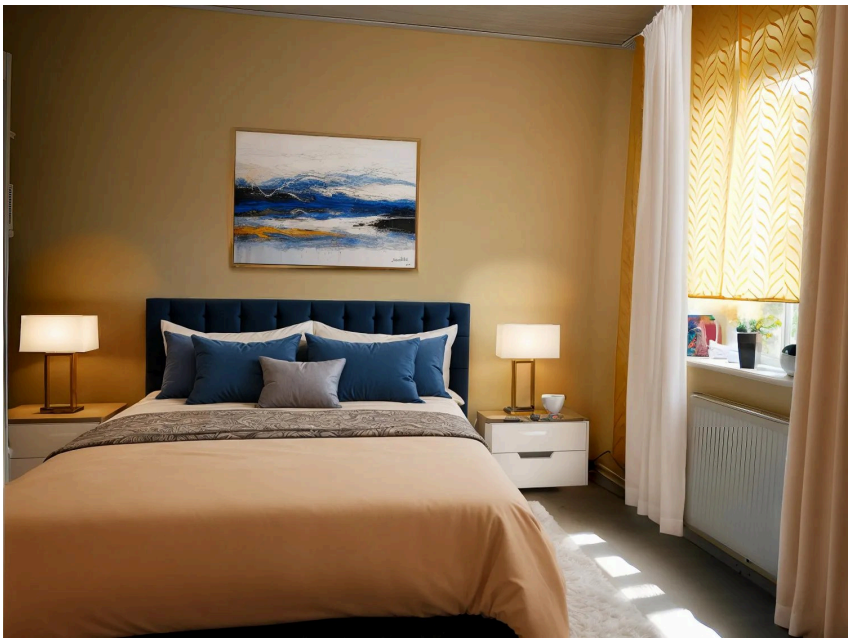
# The property





Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# The property





Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# The property





Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# A first impression

For sale is a large detached house with approximately 163 m² of living space, built in 1906 and situated on a plot of approximately 747 m². The property is located in a quiet area and is ideal for a large family. It offers eight rooms and two bathrooms with bathtubs. The facade of the house was sandblasted and restored in 2023. As part of this work, the entrance area was also painted to match the overall appearance of the house. Today, the facade shines in its former glory. An oil-fired central heating system provides warmth throughout the house. Hot water is supplied by instantaneous water heaters in the bathrooms. A special feature of this property is the possibility of dividing it into two separate living units. This could be particularly interesting for families with older children or a multi-generational household. Another advantage is the attic, which boasts a pleasantly high ceiling and offers potential for conversion or additional storage space. The house has a full basement, which also houses the oil tanks for the central heating system. The generous plot of land, approximately 747 m², offers ample space for leisure activities, gardening, or building a terrace for relaxing hours with a view of the surrounding greenery. Despite the quiet location, all essential amenities such as schools, shops, and public transport are easily accessible. This makes the property particularly attractive for families who value a child-friendly environment. For those interested in customizing this house to their own individual preferences, this property presents an interesting option. Arrange a viewing appointment today to see the potential of this property for yourself.

Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# Details of amenities

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

Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# All about the location

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.

Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# Other information

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.

Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dagmar Boecker-Gallert

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com