Flöthe / Groß Flöthe

# Maison individuelle de style architectural exceptionnel

*CODE DU BIEN: 24113022*




PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162.82 $m^2$ • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 747 $m^2$

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 24113022 |
| Surface habitable | ca. 162.82 m² |
| Pièces | 8 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1906 |
| Place de stationnement | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 249.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Aménagement | Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 22.10.2034 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 465.21 kWh/m²a |
| Classement énergétique | H |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1993 |

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# La propriété





CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

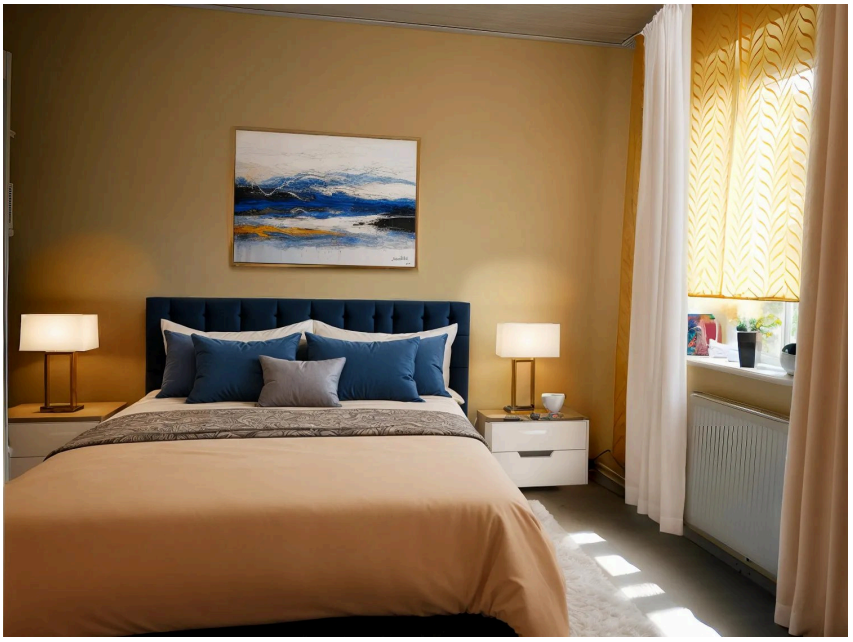
# La propriété





CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# La propriété





CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# La propriété





CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# Une première impression

À vendre : une grande maison individuelle d'environ 163 m² habitables, construite en 1906 et située sur un terrain d'environ 747 m². Située dans un quartier calme, elle est idéale pour une famille nombreuse. Elle offre huit pièces et deux salles de bains avec baignoire. La façade a été sablée et restaurée en 2023. À cette occasion, l'entrée a également été repeinte pour s'harmoniser avec l'ensemble de la maison. Aujourd'hui, la façade a retrouvé toute sa splendeur. Un système de chauffage central au fioul assure le confort thermique de toute la maison. L'eau chaude est fournie par des chauffe-eau instantanés dans les salles de bains. L'un des atouts de cette propriété est la possibilité de la diviser en deux logements distincts. Cette option pourrait s'avérer particulièrement intéressante pour les familles avec des enfants plus âgés ou pour un foyer multigénérationnel. Autre avantage : les combles, avec leur belle hauteur sous plafond, offrent un potentiel d'aménagement ou d'espace de rangement supplémentaire. La maison dispose d'un sous-sol complet, qui abrite également les cuves à fioul du système de chauffage central. Ce terrain généreux d'environ 747 m² offre un espace amplement suffisant pour les loisirs, le jardinage ou la création d'une terrasse propice à la détente avec vue sur la verdure environnante. Malgré son emplacement paisible, toutes les commodités essentielles, telles que les écoles, les commerces et les transports en commun, sont facilement accessibles. Cette propriété est donc particulièrement attrayante pour les familles recherchant un environnement adapté aux enfants. Elle représente également une option intéressante pour ceux qui souhaitent personnaliser cette maison selon leurs goûts. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui afin de découvrir par vous-même le potentiel de cette propriété.

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dagmar Boecker-Gallert

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com