Denkte / Groß Denkte

A collector's item - two restored half-timbered houses with a well-maintained garden and outbuildings/building plot

Property ID: 25113001



PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 299 m^2 • ROOMS: 10 • LAND AREA: 2654 m^2

Property ID: 25113001 - 38321 Denkte / Groß Denkte

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

Property ID: 25113001 - 38321 Denkte / Groß Denkte

At a glance

Property ID	25113001
Living Space	ca. 299 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	7
Bathrooms	3
Year of construction	1902
Type of parking	2 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Renovated
Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25113001 - 38321 Denkte / Groß Denkte

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	19.02.2034
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	224.1 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 25113001 - 38321 Denkte / Groß Denkte

The property

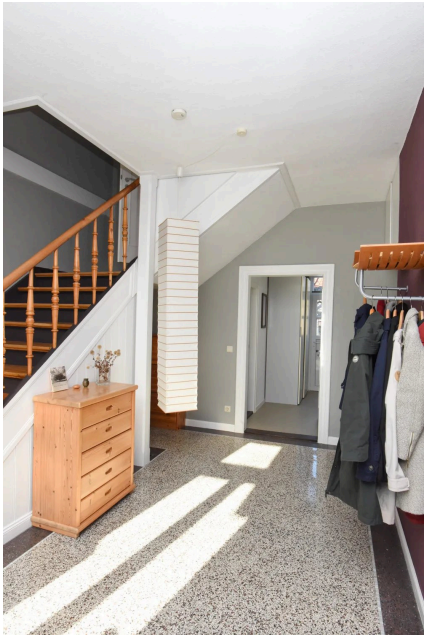




Property ID: 25113001 - 38321 Denkte / Groß Denkte

The property





Property ID: 25113001 - 38321 Denkte / Groß Denkte

The property





Property ID: 25113001 - 38321 Denkte / Groß Denkte

The property





Property ID: 25113001 - 38321 Denkte / Groß Denkte

The property





Property ID: 25113001 - 38321 Denkte / Groß Denkte

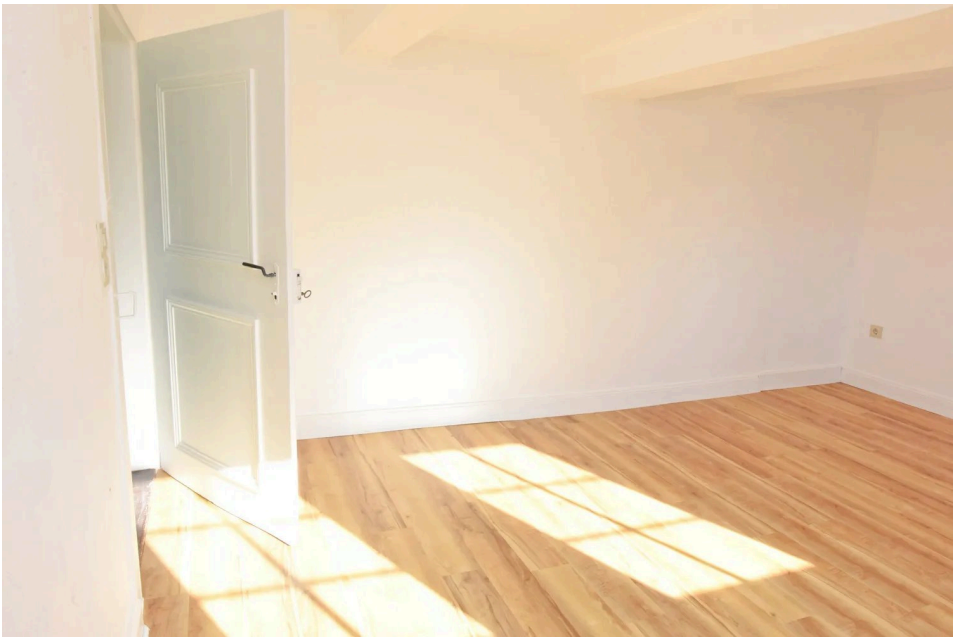
The property





Property ID: 25113001 - 38321 Denkte / Groß Denkte

The property



Property ID: 25113001 - 38321 Denkte / Groß Denkte

A first impression

Das 2.654 m² große Grundstück betritt man durch ein großes Holztor. Eingerahmt von zwei über 100 Jahre alten Linden stehen hier zwei Fachwerkhäuser und mehrere u-förmig angeordnete Nebengebäude auf einem naturbelassenem Hofgelände. Im stilvollen, gepflegten Garten mit Bauerngarten befinden sich eine historische Laube, ein Teich, Holzterrassen, ein Staudengarten und eine kleine Streuobstwiese. Eine gemauerte Grotte dient derzeit als Wäscheplatz.

Fachwerkhaus rechte Seite ("Haus 1"):

Das Fachwerkhaus wurde um 1902 errichtet, hat eine Wohnfläche von ca. 200 m², schöne hohe und helle Räume mit historischen Innentüren samt Griffen und ist vollständig unterkellert. Der Eingangsbereich wurde 2021 mit einer stilechten Eichenhaustür ausgestattet, die sich zweiflügelig vollständig öffnen lässt. Man betritt im Erdgeschoss einen schönen, großen, repräsentativen Flur mit aufgearbeitetem, historischem Terrazzofußboden. Der Fußboden ist mit einem dekorativen Umlaufließ verziert. Nord- und Südzimmer sowie ein saniertes Duschbad befinden sich im Erdgeschoss. Über die breite, aufgearbeitete Eichentreppe mit stilvollem, gedrechseltem Geländer erreicht man das Obergeschoss. Einbauküche und Wannenbad, zwei Zimmer sowie ein großer Flurbereich, größtenteils ausgestattet mit abgeschliffenen und versiegelten Original-Holzdielen, verleihen dem Obergeschoss Stil und Charme.
Eine aufgearbeitete, breite Holztreppe führt in das vollständig ausgebaute Dachgeschoss mit Kaminofen, das aktuell als Wohnzimmer genutzt wird. Das mit Tondachsteinen eingedeckte Dach ist als sogenanntes "Harzer Dach" ausgeführt, gedämmt und mit jeweils zwei Velux-Dachfenstern nach Norden und Süden versehen. Der große Ostgiebel zum Höhenzug der Asse ist verglast und bietet einen schönen Blick über den Ort zum Wald.
Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mehrere Abstell- und Vorratsräume.
Im großen Fachwerkhaus sind 2013 moderne, stilgerechte Holzfenster nach Energie- und Sicherheitsvorschriften eingebaut worden. Die Haustür ist neuwertig, Fußböden und Wandflächen wurden saniert und renoviert. Die Elektroanlage wurde modernisiert, Internetanschluss sowie Kabelanschluss sind selbstverständlich vorhanden. Im Außenbereich sind die Balken gereinigt und gestrichen worden, die Fachwerke wurden neu verfugt. Die Kellerfenster sind mit Einbruchsicherungen versehen.

Fachwerkhaus linke Seite ("Haus 2"), unter Denkmalschutz stehend:

Aus dem Jahr 1730 stammt das linke Fachwerkhaus, komplett stilecht saniert mit einer Wohnfläche von ca. 95 m² (Grundfläche ca. 170 m², teilweise niedrige Deckenhöhe - in die Berechnung der Wohnfläche eingegangen). Sichtbares Balkenfachwerk, die

Original-Eichentreppe und der Holzpflasterfußboden im Flurbereich verleihen dem Haus einen besonderen Charme. Im übrigen Haus liegen Vinyl-Bodenbeläge. Ein traditionell gemauerter Kachelofen und ein Einbauregal im Wohnzimmer, dazu ein großes Blumenfenster statten den Raum mit Gemütlichkeit aus. Die Einbauküche mit Terrakotta-Fußboden und das Wannenbad befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich ein großes Schlafzimmer mit begehbarem Ankleidezimmer, jeweils ein Nord- und Südzimmer sowie großer Flurbereich, der als Wohnflur gestaltet werden kann. Der darüber liegende Spitzboden bietet viel Abstellraum. Nach Auszug der letzten Mieter fand eine Komplettrenovierung statt. Das Haus ist teilunterkellert.

Property ID: 25113001 - 38321 Denkte / Groß Denkte

Details of amenities

Beide Fachwerkhäuser sind im Laufe der Zeit vollständig saniert bzw. renoviert worden. Dazu gehört der Einbau einer Pelletheizung mit Solarthermie auf dem Dach zur Heizungsunterstützung sowie zur Brauchwassererwärmung im Erdgeschoss. Das Pelletlager befindet sich im Keller des großen Hauses (Haus 1). Die Warmwasserspeicherung erfolgt in einem großen Pufferspeicher im Heizungskeller. Auch eine Bebauung des voll erschlossenen Gartenflurstücks mit einem weiteren Wohnhaus ist möglich.
Diverse Nebengelasse z.B. für eine Werkstatt oder Fahrräder sind vorhanden:
- Holzstall
- zwei Carports
- Garage

Property ID: 25113001 - 38321 Denkte / Groß Denkte

All about the location

Groß Denkte mit ca. 1900 Einwohnern liegt nahe der Stadt Wolfenbüttel und dem Höhenzug Asse und gehört seit 2015 der Samtgemeinde Elm-Asse an, die ihren Verwaltungssitz in der Stadt Schöppenstedt hat.
Groß Denkte hat eine sehr gute Infrastruktur: eine Apotheke, Ärzte und ein Einkaufsmarkt sorgen für kurze Wege im täglichen Leben.
Ein Kindergarten und eine Grundschule befiden sich ebenfalls in der Nähe.
Weiterführende Schulen befinden sich in Wolfenbüttel.

Die Innenstädte Braunschweigs und Wolfenbüttels locken mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone und vielfältigem kulturellen Angebot und laden zum Bummeln und Shoppen ein.
Das Stadtbad Wolfenbüttel und die Wasserwelten Braunschweig bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.

Durch die B79 ist Wolfenbüttel (ca. 6 km) in nur wenigen Autominuten zu erreichen.
Die Innenstadt Braunschweigs und den Hauptbahnhof (ca. 18 km) erreicht man schnell über die A36.

Property ID: 25113001 - 38321 Denkte / Groß Denkte

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.2.2034.
Endenergiebedarf beträgt 224.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25113001 - 38321 Denkte / Groß Denkte

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