Schöppenstedt

# Vielseitiges Familienleben mit Sonnenbalkon, Garten und Hobbykeller

*Objektnummer: 25113027*




KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 622 m²

Objektnummer: 25113027 - 38170 Schöppenstedt


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

Objektnummer: 25113027 - 38170 Schöppenstedt

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25113027 |
| Wohnfläche | ca. 140 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1970 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 349.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 25113027 - 38170 Schöppenstedt

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 16.12.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 180.52 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1990 |

Objektnummer: 25113027 - 38170 Schöppenstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 25113027 - 38170 Schöppenstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 25113027 - 38170 Schöppenstedt

# Die Immobilie






Objektnummer: 25113027 - 38170 Schöppenstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 25113027 - 38170 Schöppenstedt

# Die Immobilie



Objektnummer: 25113027 - 38170 Schöppenstedt

# Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 622 m² Fläche und überzeugt durch seine durchdachte Architektur sowie fortlaufende Modernisierungen. Die Immobilie vereint Komfort, Raumangebot und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf insgesamt ca. 170 m² Wohnfläche und eignet sich sowohl für Familien als auch für Interessenten, die die mögliche Einrichtung von zwei separaten Wohneinheiten schätzen.
Das Haus bietet insgesamt sechs gut geschnittene Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte ermöglichen. Drei vollwertige Bäder – ein modernes Wannenbad im Kellergeschoss sowie Duschbäder im Erd- und Obergeschoss – sorgen für angenehmen Wohnkomfort und Flexibilität im Alltag. Die letzte umfangreiche Modernisierung erfolgte 2022 mit Erneuerung des Fußbodens im Wohn- und Essbereich sowie in der offenen Küche.
Ein separates Highlight ist der Balkon im Obergeschoss, der 2021 hinzugefügt wurde und einen schönen Ausblick bietet.
Die äußere Gestaltung wurde ebenfalls regelmäßig überarbeitet: Die Fenster im Obergeschoss wurden 2019/20 erneuert, im Erdgeschoss teilweise bereits 2018. Zuvor erfolgten Dacheindeckung und Wärmedämmung der Giebel 1999, was zur energetischen Wertigkeit beiträgt. Der Hauseingangsbereich samt Haustür und Windfang wurde 2020 modernisiert. Ebenfalls hervorzuheben ist die Erneuerung der elektrischen Anlagen im Wohnbereich und in der Küche im Jahr 2021 auf zeitgemäßen Standard.
Die beiden Terrassen laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Der großzügige Hofbereich mit neuer Pflasterung sowie die angegliederte Garage mit separatem Geräteraum verbinden praktische Aspekte miteinander. Eine Zisterne mit etwa 3 m³ Fassungsvermögen bietet eine nachhaltige Lösung für die Gartenbewässerung. Der liebevoll gestaltete Hobbykeller wirkt als Treffpunkt für gesellige Abende mit Familie und Freunden.
Die Zentralheizung sorgt in allen Wohnbereichen für ein angenehmes Klima; der zusätzliche Kachelofen steigert in den Wintermonaten das Wohlbefinden. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen, gepflegten Standard, durch laufende Pflege und werterhaltende Maßnahmen präsentiert sich die Immobilie in einem einladenden Zustand.
Die Aufteilung des Hauses eröffnet die Option, das Objekt als Zwei-Generationen-Lösung zu nutzen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Die Umgebung zeichnet sich durch die gute Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus.
Dieses Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer Vielzahl an Ausstattungsdetails. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieses gepflegten Objekts.

Objektnummer: 25113027 - 38170 Schöppenstedt

# Ausstattung und Details

- Möglichkeit für zwei separate Wohneinheiten
- Wohn-/Essbereich mit offener Küche im EG
- zwei Duschbäder
- ein Wannenbad im Keller
- zwei Terrassen und ein Balkon
- Zisterne mit ca. 3 m³
- Garage mit Geräteraum
- Hobbykeller

Objektnummer: 25113027 - 38170 Schöppenstedt

# Alles zum Standort

Schöppenstedt ist eine Stadt im Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen. Sie ist eine Mitgliedsgemeinde und der Verwaltungssitz der Samtgemeinde Elm-Asse.
Schöppenstedt liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Der Ort befindet sich etwa 32 km süd-östlich von Braunschweig, ca. 40 km östlich von Salzgitter, ebenso weit südlich von Wolfsburg und rund 95 km ost-südöstlich von der Landeshauptstadt Hannover. Helmstedt und Halberstadt erreicht man in etwa 35, bzw. 45 Autominuten.

Schöppenstedt liegt zwischen den Höhenzügen Elm und Asse, den Naherholungsgebieten für die Region Wolfenbüttel. Die idyllische Landschaft der Heimat Till Eulenspiegels bietet sowohl Einheimischen als auch Besuchern vielfältige Möglichkeiten, ihre Freizeit abwechslungsreich zu gestalten und sich zu erholen.

Schöppenstedt bietet alles für den täglichen Bedarf. Neben mehreren Supermärkten sorgen dafür Bäckerei und Fleischerei.
Cafés, Imbisse und Gaststätten, Apotheke, Zahnarzt und eine allgemeinmedizinische Praxis finden sich natürlich ebenfalls.
Zwei Kindertagesstätten, Grundschule, Haupt- und Realschule und IGS befinden sich im Ort, Gymnasien in der Kreisstadt Wolfenbüttel.
Für Sport und Freizeit sorgen neben der bereits erwähnten Umgebung ein Freibad und Sportvereine.
Besonders erwähnt sei das Till-Eulenspiegel-Museum.
Die nächstgelegene Bushaltestelle des Ortes ist ca. 300 m entfernt, den Bahnhof erreicht man nach ca. 1,3 km.

Die Innenstadt Wolfenbüttels ist in kurzer Zeit erreichbar und lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Das Stadtbad Wolfenbüttel und der Golfplatz in Kissenbrück bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.

Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstelle Wolfenbüttel-Süd ist in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.
Die Autobahn 2 erreicht man nach ca. 24 km.

Objektnummer: 25113027 - 38170 Schöppenstedt

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.12.2035.
Endenergiebedarf beträgt 180.52 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25113027 - 38170 Schöppenstedt

# 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