Dettum / Apelnstedt

# Doppelhaushälfte in ruhiger, dörflicher Lage

*Objektnummer: 26113006*




KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 365 m²

Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt


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

Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26113006 |
| Wohnfläche | ca. 154 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2002 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 395.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC |

Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 11.04.2028 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 56.6 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2003 |

Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

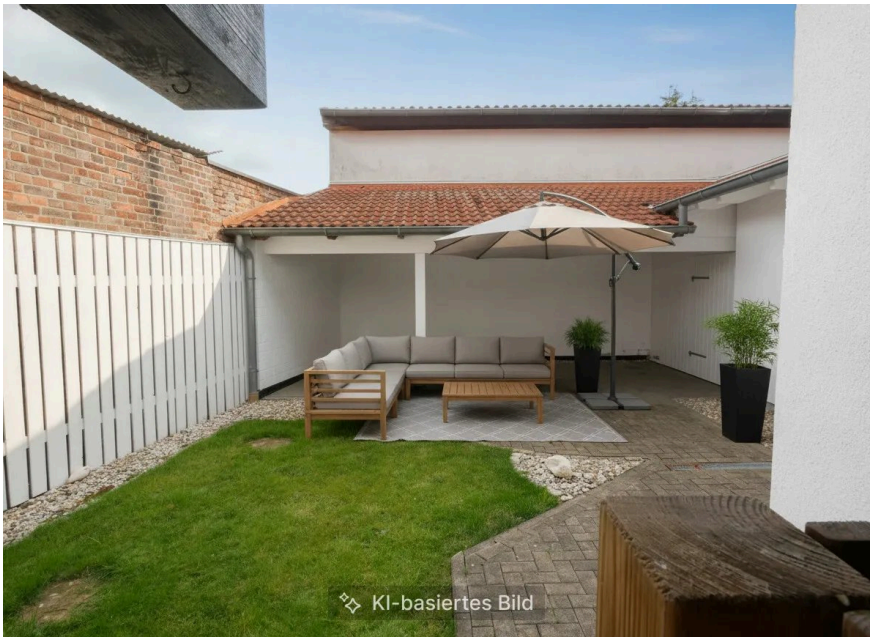
# Die Immobilie





Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

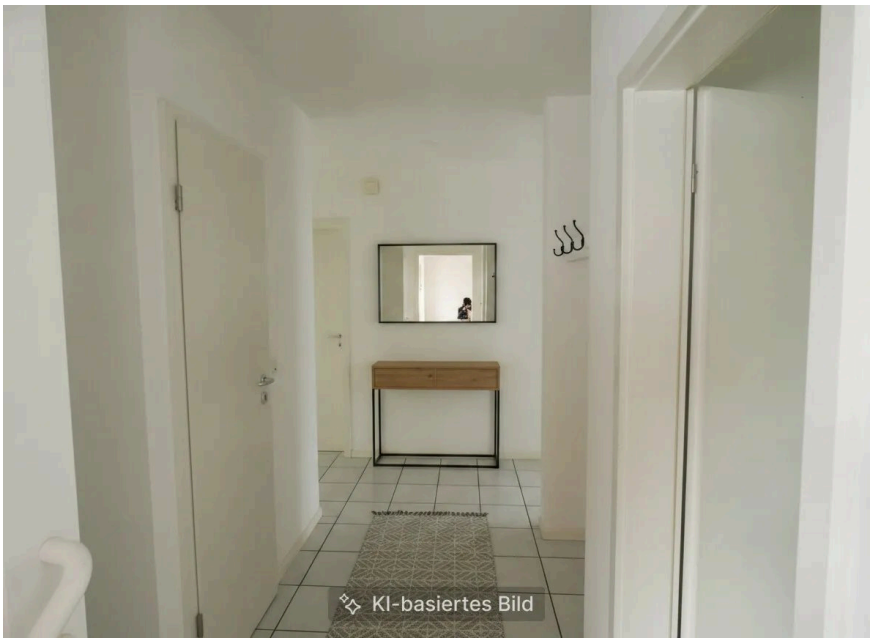
# Die Immobilie






Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# Die Immobilie






Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# Die Immobilie

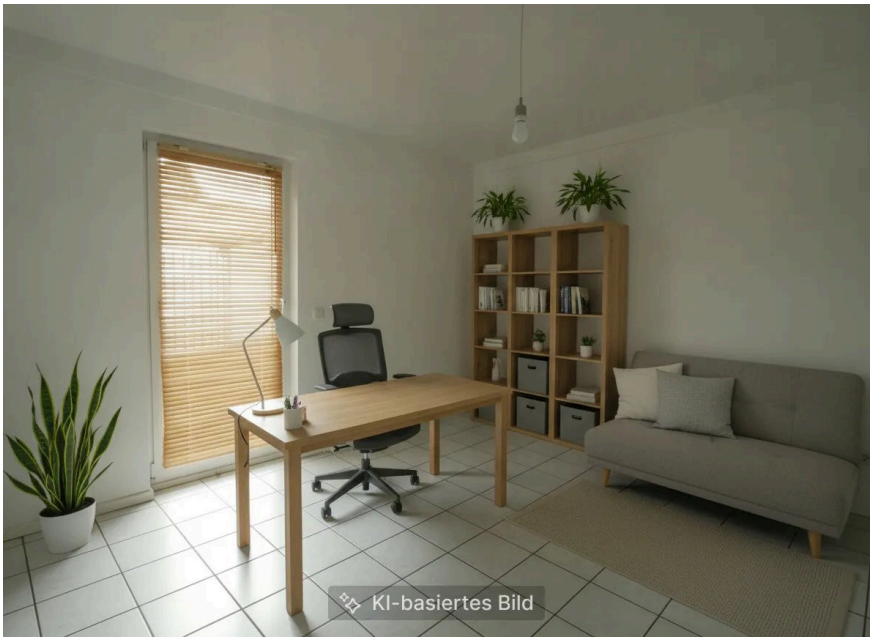




Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

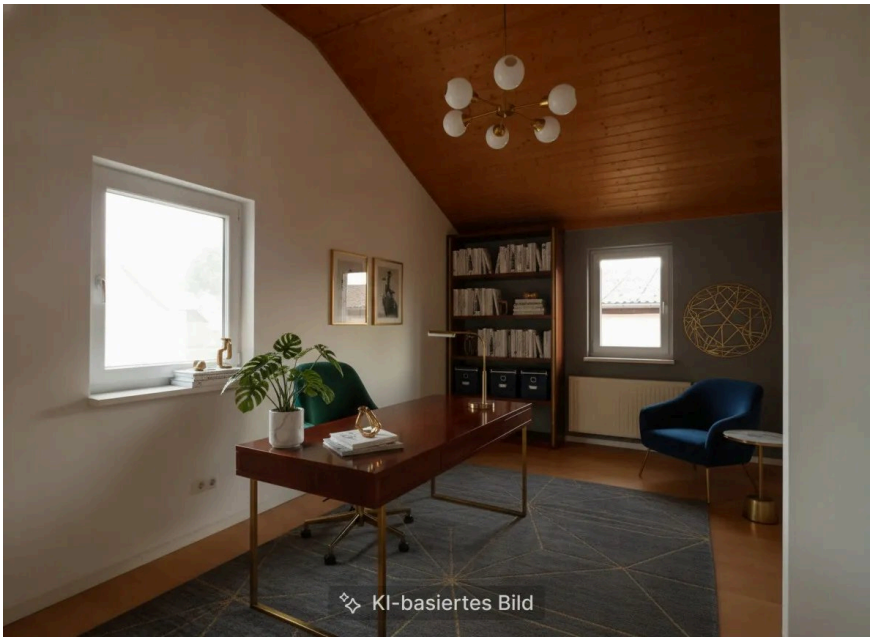
# Die Immobilie





Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# Die Immobilie

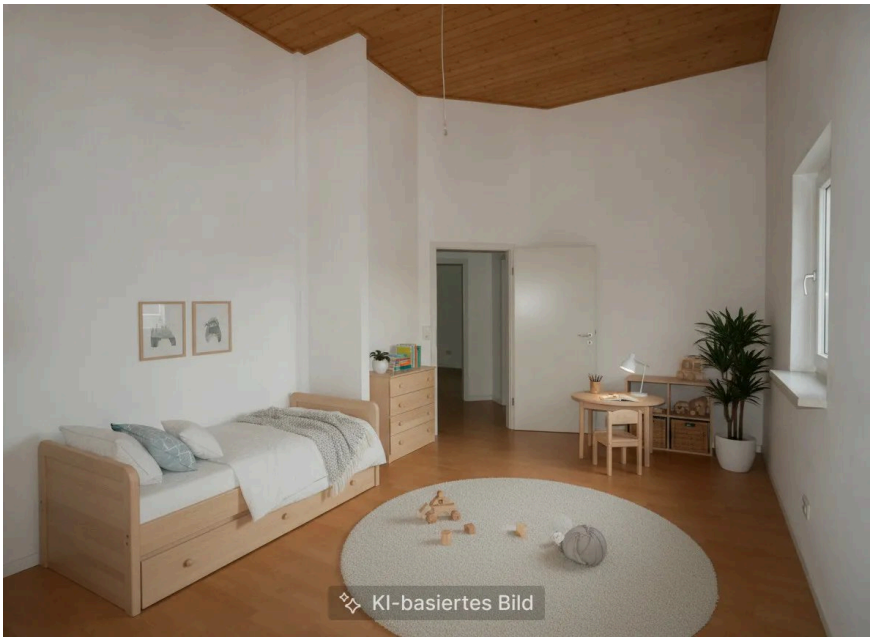





Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich




Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# Die Immobilie



Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# Ein erster Eindruck

In einer ruhigen und gepflegten Umgebung präsentiert sich diese ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2002 mit einer Wohnfläche von ca. 154 m² und auf einem Grundstück mit ca. 365 m² Fläche. Die Immobilie bietet insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, Badezimmer und Gäste-WC mit Dusche.
Das Haus befindet sich im bezugsfertigen Zustand und weist eine normale Ausstattungsqualität auf. Die zentrale Heizungsanlage in Kombination mit einer modernen Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und ein ausgewogenes Raumklima.
Bereits der von viel Grün umgebene Hauszugang mit gepflasterter Einfahrt und Doppelcarport macht einen einladenden Eindruck. Der Doppelcarport bietet Schutz für Fahrzeuge und Komfort im Alltag. Ein überdachter Freisitz ermöglicht einen geschützten Aufenthalt im Freien. Der Zugang zum Abstellraum ist ebenfalls gegeben, sodass Gartengeräte, Fahrräder oder andere Gegenstände ordentlich und griffbereit gelagert werden können.
Im Erdgeschoss lässt sich die Verbindung von Wohnkomfort und Funktionalität erkennen. Im Wohnbereich dominiert ein weitläufiger, heller Raum mit großen bodentiefen Fensterelementen, die Zugang zur Terrasse schaffen und viel Tageslicht bieten. Der offene Küchenbereich ist mit Einbauschränken ausgestattet.
Ein weiterer Raum im Erdgeschoss eignet sich ideal als Arbeitszimmer oder Gästezimmer und bietet ebenfalls Zugang zum überdachten Außensitzplatz. Das Gäste-WC mit Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.
Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer mit offenen Giebeln, wodurch ein großzügiges Raumgefühl vermittelt wird. Die Zimmer im Obergeschoss sind mit einem Laminatboden ausgestattet.
Das hell geflieste und modern geschnittene Badezimmer im Obergeschoss ist mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet.
Ein separater Heizungsraum bietet auch einen Waschmaschinenanschluss und zusätzlichen Stauraum.
Auf der Terrasse lässt sich die Sonne genießen und der Garten lädt zum Verweilen ein. Die teilweise überdachte Fläche bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Der gepflegte Gartenbereich ist durch umliegende Bepflanzung und Sichtschutzelemente geschützt.
Diese gepflegte Doppelhaushälfte vereint Wohnkomfort mit einer durchdachten Ausstattung und überzeugt durch ihr einladendes Ambiente. Für einen eigenen Eindruck vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen zu überzeugen.

Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# Ausstattung und Details

- Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- ein Zimmer mit Zugang zum Außenbereich
- drei Zimmer im Obergeschoß mit offenen Giebeln
- Gäste-WC mit Dusche
- Bad mit Wanne und Dusche
- Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss
- kleiner Abstellraum im Haus
- Außenjalousien
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Terrasse
- Doppelcarport
- unbeheizter Abstellraum für Gartengeräte, Fahrräder etc.

Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# Alles zum Standort

Apelnstedt ist eine Gemeinde im Landkreis Wolfenbüttel mit ca. 470 Einwohnern.
Apelnstedt gehört zur Samtgemeinde Sickte und liegt östlich von Wolfenbüttel.
Das Haus liegt nahe des Ortskerns.
Eine Bushaltestelle ist ca. 150 m vom Haus entfernt.
Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie eine Oberschule stehen in Sickte zur Verfügung.
Weitere Grundschulen sowie Kindertagesstätten befinden sich in Dettum und in Salzdahlum in 4 km bzw. in 7 km Entfernung. Weiterführende Schule finden Sie auch im ca. 10 km entfernten Wolfenbüttel.
Durch die ländliche Lage bietet Apelnstedt viele Möglichkeiten zur Erholung. So ist der Elm ca. 7 km entfernt und mit dem Auto schnell zu erreichen. Hier finden sich vielfältige Wanderwege und mit dem Tetzelstein sowohl ein gemütliches Waldgasthaus als auch ein Stück Geschichte.
Im nahegelegenen Dettum bieten sowohl der MTV Dettum (Fußball, Tischtennis, Turnen, Schießen) als auch der TC Dettum (Tennis) ebenfalls Möglichkeiten um die Freizeit aktiv zu gestalten.
Das Freibad in Sickte ist im Sommer ein zusätzliches Angebot für Erholung und Freizeitgestaltung in landschaftlich reizvoller Umgebung. Das Landschaftsschutzgebiet „Herzogsberge“ lädt zu Wanderungen oder ausgedehnten Spaziergängen ein.
Wolfenbüttel sowohl mit Stadtbad, Kino und Theater als auch mit schöner Fußgängerzone ist mit dem Fahrrad in 30 min erreicht.
In Wolfenbüttel befindet sich ein Bahnhof mit Verbindungsmöglichkeiten nach Braunschweig und in den südlich gelegenen Harz.
Apelnstedt liegt nur ca. 10 km von Wolfenbüttel und ca. 15 km von Braunschweig entfernt. Auch Wolfsburg ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten zu erreichen.
Die Autobahn 36 verbindet Braunschweig und Harz und ist in 10 min erreicht. Im Norden ist die Autobahn 39, welche nach Braunschweig oder Wolfsburg führt, in ca. 6 min und die Autobahn 2 in ca. 20 min zu erreichen.

Objektnummer: 26113006 - 38173 Dettum / Apelnstedt

# 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