Erkerode

Familienfreundliches Einfamilienhaus am Rande des Elms mit vielfältigen Extras

Número de propiedad: 25113008

PRECIO DE COMPRA: 525.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 140 m^2 • **HABITACIONES:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.393 m^2

Número de propiedad: 25113008 - 38173 Erkerode

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25113008 - 38173 Erkerode

De un vistazo

Número de propiedad	25113008
Superficie habitable	ca. 140 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	1
Año de construcción	1962
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	525.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25113008 - 38173 Erkerode

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	10.05.2035
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	70.72 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 25113008 - 38173 Erkerode

La propiedad

Número de propiedad: 25113008 - 38173 Erkerode

La propiedad

Número de propiedad: 25113008 - 38173 Erkerode

La propiedad

Número de propiedad: 25113008 - 38173 Erkerode

La propiedad

Número de propiedad: 25113008 - 38173 Erkerode

La propiedad

Número de propiedad: 25113008 - 38173 Erkerode

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in Dorfrandlage, das sich durch seine naturnahe Umgebung und hochwertige Ausstattung auszeichnet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 140 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1393 m². Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer, bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie. Ein Badezimmer im Obergeschoss erhielt 2024 eine umfassende Modernisierung. Ergänzend steht Ihnen ein Doppelcarport zur Verfügung. Das Haus wurde 1962 erbaut und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand dank regelmäßiger Sanierungen und Modernisierungen. Im Jahr 2003 wurde eine Kernsanierung durchgeführt, während im Jahr 2013 die Fassade erneuert wurde und ein Kaltwintergarten hinzukam. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2024 erfolgte Installation einer Wärmepumpe die für eine effiziente Energienutzung sorgt. Für Elektrofahrzeuge wurde ebenfalls 2024 eine Wallbox installiert, die moderne Mobilitätsbedürfnisse unterstützt. Durch den Windfang mit Gäste-WC betreten Sie die Diele des Haus, von dort gelangen Sie in die Küche, den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereiche und eine Schlafzimmer. Im Wohn- und Essbereich sorgt ein Kamin für eine behagliche Atmosphäre in den kühleren Monaten. Die bodentiefen Schiebetüren im Wohnzimmer öffnen sich zum Kaltwintergarten und zur überdachten Terrasse und schaffen einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Im Keller finden sich neben praktischen Abstellräumen ein lichtdurchfluteter Raum mit Zugang zur separaten Terrasse, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Zum Entspannen lädt die Sauna ein, die nach einem langen Tag optimale Erholung verspricht. Der Kaltwintergarten, ausgestattet mit einer effektiven Abschattung, bietet einen besonderen Rückzugsort mit Blick ins Grüne und erweitert den Wohnraum um einen besonderen Platz zum Verweilen. Der Gartensitzplatz lädt zu geselligen Stunden im Freien ein und der großzügige Garten bietet viel Spielraum für individuelle Gestaltungsideen. Die Ausstattung des Hauses ist als gehoben zu bezeichnen und setzt auf Langlebigkeit und Komfort. Die Dorfrandlage garantiert ein ruhiges Wohnumfeld, während Sie gleichzeitig von der Nähe zu Natur und eventuell vorhandenen dörflichen Infrastrukturen profitieren. Diese Immobilie überzeugt durch ihre sorgfältige Pflege und die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung, die den klassischen Charme des Baujahres mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens vereint. Die Kombination aus ausreichendem Raumangebot, hochwertigen Ausstattungen und der großzügigen Grundstücksfläche bildet eine attraktive Grundlage für ein vielfälltiges Wohn- und Lebensumfeld. Sind Sie neugierig geworden? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich einen Eindruck von dieser gepflegten Immobilie.

Número de propiedad: 25113008 - 38173 Erkerode

Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Gäste-WC
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Zimmer mit Raumspartreppe zum ausgebauten Spitzboden
- Wärmepumpe
- Kamin
- Sauna
- Doppelcarport mit Wallbox
- gemauertes Gartenhaus
- Kaltwintergarten
- überdachte Terrasse
- Außensitzplatz
- ehemalige Doppelgarage als zusätzliche Abstell- bzw. Kellerräume mit Gartenzugang

Número de propiedad: 25113008 - 38173 Erkerode

Todo sobre la ubicación

Erkerode ist ein Ort und eine Gemeinde, bestehend aus Lucklum und Erkerode, mit ca. 850 Einwohnern im Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen. Erkerode liegt am westlichen Rand des Höhenzugs Elm. Erkerode/Lucklum bietet mehrere Sportangebote wie Fußball, Tennis, Gymnastik und eine Laufgruppe. Auch der ReitGut Lucklum e.V. ist mit ca. 1 km Entfernung in guter Reichweite. Eine Kindertagesstätte befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Eine Grundschule sowie weiterführende Schulen finden Sie im ca. 6 km entfernten Sickte bzw. in Wolfenbüttel. Erkerode liegt direkt am Naherholungsgebiet Elm. Östlich des Ortes beginnt das rund 3 km lange Reitlingstal, das in den Elm hinein führt. Durch die ländliche Lage bieten in der nahen Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Die Kreisstadt Wolfenbüttel liegt in ca. 15 km Entfernung und bietet neben einer schönen Altstadt vielfältige Möglichkeiten jeder Art. Die Fußgängerzone lädt zum Bummeln ein, Einkaufszentren sorgen für den täglichen Bedarf. Neben dem Schloss finden kulturell Interessierte die Herzog August Bibliothek. Hier wirkten Gottfried Wilhelm Leibniz und Gotthold Ephraim Lessing. Theater und Kino bieten spannende Programme, Ausstellungen und Kleinkunst runden das Programm ab. Wolfenbüttels Stadtbad, der Golfplatz in Kissenbrück und einige Vereine bieten Möglichkeiten für Erholung und Sport. Erkerode befindet sich etwa 17 Kilometer südöstlich von Braunschweig und rund 90 km östlich von der Landeshauptstadt Hannover und ca. 30 km südlich von Wolfsburg. Die Autobahn A2 erreicht man in ca. 15 Fahrminuten, die Richtung Harz führende A36 in ca. 20 Minuten.

Número de propiedad: 25113008 - 38173 Erkerode

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 70.72 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25113008 - 38173 Erkerode

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com