Schöppenstedt

# Einfamilienhaus mit Garten und großer Werkstatt

***CODE DU BIEN: 25113009***

**PRIX D'ACHAT:** 275.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 133 $m^2$ • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 939 $m^2$

**CODE DU BIEN: 25113009 - 38170 Schöppenstedt**


- 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: 25113009 - 38170 Schöppenstedt**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25113009 |
| Surface habitable | ca. 133 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 6 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1962 |
| Place de stationnement | 3 x Garage, 1 x Autre |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 275.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités |

**CODE DU BIEN: 25113009 - 38170 Schöppenstedt**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Chauffage | Gaz naturel léger |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 06.05.2035 |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 197.50 kWh/m²a |
| Classement énergétique | F |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2021 |

**CODE DU BIEN: 25113009 - 38170 Schöppenstedt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25113009 - 38170 Schöppenstedt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25113009 - 38170 Schöppenstedt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25113009 - 38170 Schöppenstedt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25113009 - 38170 Schöppenstedt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25113009 - 38170 Schöppenstedt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25113009 - 38170 Schöppenstedt**

# Une première impression

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das sich in einer ruhigen Wohngegend befindet. Die Immobilie bietet eine großzügige Gesamtwohnfläche von ca. 133 m² und erstreckt sich über ein weitläufiges Grundstück von ca. 939 m². Das 1962 erbaute Anwesen besteht aus insgesamt sechs Zimmern, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine große Familie oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Weiterhin gibt es zwei Badezimmer, eines davon wurde 1995 umfassend saniert. Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und ermöglicht vielseitige Nutzungsvarianten. Durch eine gesonderte Einliegerwohnung im Dachgeschoss eignet sich das Haus besonders für Mehrgenerationenhaushalte oder zur Vermietung, um zusätzliche Einnahmen zu erzielen. 2021 wurde das Haus mit einer neuen Gasheizung ausgestattet, wodurch für eine effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung gesorgt ist. Die Fassade des Gebäudes wurde im Jahr 2000 erneuert, was zur energetischen Effizienz beiträgt und das äußere Erscheinungsbild modern und gepflegt wirken lässt. Die Ausstattung der Immobilie kann als normal eingestuft werden, wobei sie dennoch zahlreiche nützliche Extras bietet. So gehören drei Garagen zu der Liegenschaft, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und Lagerung bieten. Eine separate Werkstatt ergänzt das Angebot und ist ideal für handwerkliche Aktivitäten oder für zusätzlichen Stauraum. Das großzügige Grundstück ist pflegeleicht und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, sei es für gärtnerische Aktivitäten oder als Spielfläche für Kinder. Die Lage des Hauses ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Familien oder Personen, die eine geräumige Wohnlösung mit zusätzlichem Mietertragspotential suchen. Die Kombination aus Wohnfläche, Grundstücksgröße und praktischen Ausstattungsmerkmalen macht dieses Haus zu einem attraktiven Angebot am Immobilienmarkt. Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, eine Besichtigung zu vereinbaren, um sich einen persönlichen Eindruck von den Qualitäten und Möglichkeiten dieser Immobilie zu verschaffen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**CODE DU BIEN: 25113009 - 38170 Schöppenstedt**

# Détails des commodités

- 6 Zimmer
- 2 Bäder
- Außenjalousien
- Vollkeller
- Außensitzplatz (Terrasse)
- drei Garagen
- ehemalige Tischlerwerkstatt

**CODE DU BIEN: 25113009 - 38170 Schöppenstedt**

# Tout sur l'emplacement

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. Elm und Asse sind Naherholungsgebiete 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.

**CODE DU BIEN: 25113009 - 38170 Schöppenstedt**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 197.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**CODE DU BIEN: 25113009 - 38170 Schöppenstedt**

# Contact

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

Dagmar Boecker-Gallert

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com