

Hornburg

# 4,5-Zimmer-Fachwerkhaus mit gepflegtem Garten und angeschlossener Scheune als Ausbaureserve.

Objektnummer: 25113013

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 95.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 334 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25113013 - 38315 Hornburg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25113013 - 38315 Hornburg**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25113013</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>95.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 122 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2004</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 15 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1850</b>		

**Objektnummer: 25113013 - 38315 Hornburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>254.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>17.12.2034</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1914</b>

Objektnummer: 25113013 - 38315 Hornburg

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25113013 - 38315 Hornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113013 - 38315 Hornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113013 - 38315 Hornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113013 - 38315 Hornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113013 - 38315 Hornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113013 - 38315 Hornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113013 - 38315 Hornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113013 - 38315 Hornburg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht masstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25113013 - 38315 Hornburg**

## **Ein erster Eindruck**

**Wir präsentieren Ihnen hier ein gemütliches, traditionelles Fachwerkhaus mit Potential.**

**Dieses schätzungsweise Mitte des 19. Jahrhunderts in nichtunterkellertes traditioneller Fachwerkbauweise auf einem ca. 334 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück errichtete Ackerbürgerhaus bietet mit 4,5 Zimmern mit teils urigem Sichtgebälk, 2 Tageslichtbädern und einer grossen Wohnküche Platz für Paare oder die kleine Familie auf insgesamt knapp 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach DIN (aufgrund der teilweise sehr geringen bauart- und baualterbedingten Raumhöhen, bei rund 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Zusätzlich befindet sich hinter dem Haus, als Verlängerung, das ehemalige Stallgebäude von rund 40 m<sup>2</sup> Grundfläche, dessen solides Fachwerkgebälk auf einen Ausbau wartet.**

**Ein nichteinsehbarer Freisitz und ein gepflegter Vorgarten mit PKW Einstellplatz runden das Ensemble ab.**

**Das Haus wurde über die Jahre immer wieder saniert und renoviert, so die Fenster 1988/1990, partiell auch später, Elektrik und Bäder 2005, die Küche 2004.**

**Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen zentral durch eine Gas-Kombitherme aus dem Jahr 1996.**

**Ein gültiger Energieausweis für das Objekt (Bedarfsausweis) liegt vor (Endenergiebedarf H).**

**Ebenso eine qualifizierte aktuelle Flächen- und Rauminhaltsberechnung, sowie bemaßte Grundrisse von EG und OG.**

**Das Haus besitzt viel Potential, aber auch einen gewissen Renovierungs- und Sanierungsbedarf. Bitte beachten Sie auch, dass die Deckenhöhen, bauart- und baualterbedingt - es ist ein Fachwerkhaus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts - in weiten Teilen deutlich unter 2 m betragen.**

**Zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 25113013 - 38315 Hornburg**

## **Alles zum Standort**

Das über 1000 Jahre alte, romantische, Fachwerkstädtchen Hornburg ist ein Ortsteil der Gemeinde Schladen-Werla im Landkreis Wolfenbüttel in Südost-Niedersachsen. Die Geburtsstadt des zweiten deutschen Papstes, Clemens II. (1046–1047), liegt im wunderschönen Ilsetal am Fuße des Höhenzuges Fallstein und ist eine sehr gemütliche Fachwerkstadt mit pittoreskem geschlossenen Altstadtbild und staatlich anerkannter Erholungsort.

Einkaufsmöglichkeiten sind sehr gut zu Fuß zu erreichen, das kleine Städtchen lockt neben Sehenswürdigkeiten und Historie mit Geschäften, Bäcker, Metzger, tollen Lokalen und Gaststätten mit gut bürgerlichem Essen. Ein Supermarkt am nahegelegenen Stadtrand vervollständigt das Angebot.

Eine Grundschule ist in Hornburg vorhanden, eine weiterführende Schule (Haupt- und Realschule) befindet sich im benachbarten Gemeindehauptort Schladen, Gesamtschulen und Gymnasien in der Kreisstadt Wolfenbüttel.

Hornburg liegt zwischen Braunschweig und Bad Harzburg ca. 25 km von Wolfenbüttel. Bad Harzburg und der dortige Baumwipfelpfad sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Somit ist man auch bereits am nördlichen Harzrand, 32 km von Torfhaus (zweithöchstes Skigebiet im Harz) und 41 km vom Brocken entfernt.

Hornburg selbst ist eine Reise wert und auch in der näheren Umgebung gibt es viele Möglichkeiten für Unternehmungen und Wanderungen.

Wandern und Radeln in der nahen Umgebung führt zu Seen und Sehenswürdigkeiten für landschaftlich, kulturell und historisch Begeisterte. Direkt an der Haustür beginnt schon der ein oder andere Weg für schöne Wanderungen an der Ilse und am Fallstein entlang.

Neben den bereits erwähnten Sehenswürdigkeiten ist man in kurzer Zeit in Wolfenbüttel (19 km), Goslar (23 km), Braunschweig (34 km), Wernigerode (34 km) und Quedlinburg (59), um nur ein paar besuchenswerte Städte zu nennen.

Die Kreisstadt Wolfenbüttel zum Beispiel lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot.

Das Stadtbad Wolfenbüttels bietet Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Wolfenbüttel hat eine lange militärische Tradition als Garnisonsstadt, die sich in teilweise erhaltenen Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet widerspiegelt. Neben dem Schloss finden kulturell Interessierte die Herzog August Bibliothek, Hier wirkten Gottfried Wilhelm Leibniz (1690 bis 1716) und Gotthold Ephraim Lessing (1770 bis 1781), der hier das Drama Nathan der Weise verfasste.

Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kurzer

**Zeit erreichbar.**

**Objektnummer: 25113013 - 38315 Hornburg**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie: **3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.** Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages. Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25113013 - 38315 Hornburg**

## **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](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**