Erkerode

Energy efficiency class B meets detached house on the Elm

Property ID: 25113008

PURCHASE PRICE: 498.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 140 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 1.393 m²

Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode

At a glance

Property ID	25113008
Living Space	ca. 140 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1962
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	498.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	10.05.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	70.72 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode

The property

Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode

The property

Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode

The property

Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode

The property

Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode

A first impression

For sale is a well-maintained detached house on the edge of a village, distinguished by its natural surroundings and high-quality features. The property offers approximately 140 m² of living space on a generous plot of approximately 1393 m². With a total of 7 rooms, including 5 bedrooms, this house offers ample space for a family. A bathroom on the upper floor underwent a complete renovation in 2024. A double carport is also available. The house was built in 1962 and is in excellent condition thanks to regular renovations and modernizations. A complete renovation was carried out in 2003, while the facade was renewed and a conservatory was added in 2013. Of particular note is the installation of a heat pump in 2024, ensuring efficient energy use. A wallbox charging station for electric vehicles was also installed in 2024, supporting modern mobility needs. Through the vestibule with a guest WC, you enter the house's hallway, from which you can access the kitchen, the light-filled living and dining area, and a bedroom. A fireplace in the living and dining area creates a cozy atmosphere during the cooler months. The floor-to-ceiling sliding doors in the living room open onto the unheated conservatory and the covered terrace, creating a seamless transition between indoors and outdoors. In the basement, in addition to practical storage rooms, there is a light-filled room with access to a separate terrace, offering a variety of uses. The sauna invites you to relax and unwind after a long day. The unheated conservatory, equipped with effective shading, provides a special retreat with views of the surrounding greenery and extends the living space with a unique area for relaxation. The patio is perfect for enjoying time outdoors, and the spacious garden offers ample scope for individual landscaping ideas. The house boasts high-quality finishes and features, emphasizing durability and comfort. The location on the edge of the village guarantees a peaceful living environment, while simultaneously offering the benefits of proximity to nature and any available village amenities. This property impresses with its meticulous care and continuous maintenance and modernization, which combines the classic charm of its original construction with the comforts of modern living. The combination of ample space, high-quality fixtures and fittings, and the generous plot size provides an attractive foundation for a diverse and fulfilling living environment. Intrigued? Arrange a viewing appointment and see this well-maintained property for yourself.

Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode

Details of amenities

- 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

Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode

All about the location

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.

Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode

Other information

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.

Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel
Tel.: +49 5331 - 90 61 780
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com