

Heiningen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Kachelofen am Feldrand in Ortsrandlage

*Property ID: 26113002*



**PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.332 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen**

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

Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen

## At a glance

Property ID	26113002	Purchase Price	385.000 EUR
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 79 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1990		
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space		

Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas		
Energy certificate valid until	12.11.2035	Final energy consumption	112.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen

## The property



Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen

## The property



Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen

## The property



Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen

## The property



Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen

## The property



Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen

## The property



Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen

## The property



Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen

## The property



Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen

## The property

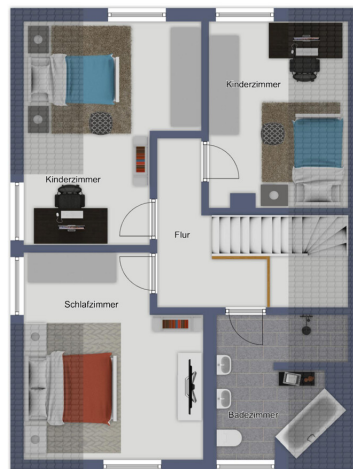


Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen

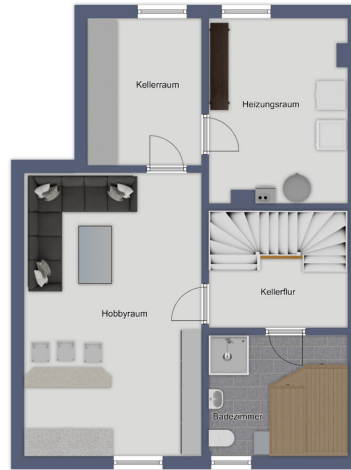
## Floor plans



Planen, nicht maßstab



Planen, nicht maßstab



Basement, 100 m²



Ground floor, 100 m²

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen**

## A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1990 mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 1.332 m<sup>2</sup> bietet zahlreiche Möglichkeiten für Familien, Paare oder diejenigen, die viel Platz zu schätzen wissen.

Die Immobilie ist in Massivbauweise erbaut und verklinkert, was sowohl für eine harmonische Optik als auch für Langlebigkeit sorgt. Insgesamt stehen Ihnen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, davon drei Schlafzimmer, die genügend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier sorgt ein Kachelofen mit Kamineinsatz für angenehme Wärme und eine wohnliche Atmosphäre. Durch die Fußbodenheizung wird in den wichtigsten Bereichen für ein behagliches Wohnklima gesorgt, während die Zentralheizung zuverlässig und effizient die Wärmeversorgung garantiert.

Die Ausstattung überzeugt mit einer guten Balance aus Funktionalität und Komfort: Außenjalousien bieten Ihnen Sichtschutz und tragen zur Regulierung des Raumklimas bei. Ein Badezimmer im Obergeschoss, das Gäste-WC im Erdgeschoss und ein Duschbad, in dem z. Z. zusätzlich eine Sauna untergebracht ist, erfüllen den Anspruch an Komfort und Alltagstauglichkeit. Das Hauptbad ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet – ideal für entspannende Stunden und den Start in den Tag. Neben den Wohnräumen befindet sich ein Hobbykeller im Untergeschoss, der viele Möglichkeiten der Nutzung eröffnet – sei es als Raum für Ihr privates Hobby, Fitness oder als Abstellfläche. Das separate Gäste-WC gehört selbstverständlich zur Ausstattung und rundet das Raumangebot ab.

Der Außenbereich bietet aufgrund der Grundstücksgröße von 1.332 m<sup>2</sup> zahlreiche Optionen zur individuellen Gestaltung. Mehrere Terrassen laden zum Verweilen ein und schaffen ideale Voraussetzungen, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Auch an Unterstellmöglichkeiten wurde gedacht: Ein Doppelcarport bietet Platz für zwei Fahrzeuge und schützt diese vor Witterungseinflüssen. Die

Lage am Feldrand, verbunden mit einer guten Verkehrsanbindung, macht das Haus besonders attraktiv. Die Nähe zur Natur und der Ausblick ins Grüne sorgen für ein entspanntes Lebensgefühl, gleichzeitig profitieren Sie von einer unkomplizierten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und Infrastruktur. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, sodass Sie individuelle Wohnwünsche realisieren und eigene Gestaltungsideen umsetzen können.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus ein angenehmes Wohnambiente, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine harmonische Verbindung von Wohnqualität und Lage.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie!

**Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen**

## Details of amenities

- Fußbodenheizung
- Außenjalousien
- Kachelofen mit Kamineinsatz
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Raum mit Dusche, WC und Sauna im Keller
- Hobbykeller
- Doppelcarport
- Terrassen
- Brunnen

**Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen**

## All about the location

Heiningen ist eine Gemeinde der Samtgemeinde Oderwald im Wolfenbüttel mit knapp 700 Einwohnern. Heiningen liegt zwischen Wolfenbüttel und Schladen am Osthang des Oderwalds unmittelbar an der Oker.

Das Haus liegt in Feldrandlage nahe der Ortsmitte.

Für den täglichen Bedarf sorgen ein Supermarkt, Bäckerei und Apotheke in Börßum. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten findet man in Wolfenbüttel. Sportvereine, Kino, Theater und Veranstaltungszentren liegen ebenfalls nah.

Eine Kindertagesstätte ist 100 m entfernt. Die Grundschule Börßum liegt in 2,5 km Entfernung, weiterführende Schulen in Wolfenbüttel sind max. 10 km entfernt.

Die Hochschule Ostfalia in Wolfenbüttel erreicht man mit dem Fahrrad in 45 Minuten.

Schnell ist man von Heiningen aus im Grünen, die nahe Oker und der Oderwald laden zum Verweilen ein. Auch die Höhenzüge Elm und Asse laden zu vielfältiger Freizeitbetätigung ein.

Bad Harzburg und der dortige Baumwipfelpfad sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Somit ist man auch bereits am nördlichen Harzrand, nicht weit von Torfhaus (zweithöchstes Skigebiet im Harz) und vom Brocken entfernt.

Busse fahren alle 60 Minuten von der 100 Meter entfernten Haltestelle.

Damit ist die Innenstadt Wolfenbüttels in kurzer Zeit erreichbar und lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot.

Das Stadtbad und der Stadtstrand bieten 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 Stadt wird daher auch als Les singstadt bezeichnet.

Wolfenbüttel liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Die Stadt befindet sich etwa 12 km südlich von Braunschweig, rund 60 km ost-südöstlich von der Landeshauptstadt Hannover und unmittelbar ost-nordöstlich von Salzgitter. Weitere Städte in größerer Entfernung sind Bad Harzburg, Goslar, Hildesheim, Peine und Wolfsburg.

Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die nächsten Anschlussstellen Wolfenbüttel-Süd und Flöthe sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Sie schnell in Braunschweig und dem nördliche Harz.

**Property ID: 26113002 - 38312 Heiningen**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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