

Flöthe / Groß Flöthe

# Casa unifamiliar de estilo arquitectónico excepcional

Número de propiedad: 24113022



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

PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 162,82 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 747 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

- **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: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## De un vistazo

Número de propiedad	24113022	Precio de compra	249.000 EUR
Superficie habitable	ca. 162,82 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Baños	2		
Año de construcción	1906		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	465.21 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.10.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## La propiedad



Número de propiedad: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## La propiedad



Número de propiedad: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## La propiedad



Número de propiedad: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## La propiedad



**Número de propiedad: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## Una primera impresión

Se vende una amplia casa unifamiliar de aproximadamente 163 m<sup>2</sup> de superficie habitable, construida en 1906 y situada en una parcela de aproximadamente 747 m<sup>2</sup>. La propiedad se encuentra en una zona tranquila y es ideal para una familia numerosa. Ofrece ocho habitaciones y dos baños con bañera. La fachada de la casa fue arenada y restaurada en 2023. Como parte de esta obra, también se pintó la entrada para que armonizara con el aspecto general de la casa. Hoy, la fachada luce con todo su esplendor. Un sistema de calefacción central de gasóleo proporciona calor a toda la casa. El agua caliente se suministra mediante calentadores instantáneos en los baños. Una característica especial de esta propiedad es la posibilidad de dividirla en dos viviendas independientes. Esto podría ser especialmente interesante para familias con niños mayores o hogares multigeneracionales. Otra ventaja es el ático, que cuenta con un techo alto y ofrece potencial para reformas o espacio de almacenamiento adicional. La casa cuenta con un sótano completo, que también alberga los depósitos de gasóleo para la calefacción central. El amplio terreno, de aproximadamente 747 m<sup>2</sup>, ofrece amplio espacio para actividades de ocio, jardinería o la posibilidad de construir una terraza para relajarse con vistas a la vegetación circundante. A pesar de su tranquila ubicación, todos los servicios esenciales, como colegios, tiendas y transporte público, son fácilmente accesibles. Esto hace que la propiedad sea especialmente atractiva para familias que valoran un entorno ideal para niños. Para quienes estén interesados en personalizar esta casa según sus preferencias, esta propiedad representa una opción interesante. Concierte una visita hoy mismo para comprobar el potencial de esta propiedad.

**Número de propiedad: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## **Detalles de los servicios**

- Möglichkeit für zwei Wohneinheiten
- zwei Wannenküden
- Dachboden mit angenehm hoher Decke
- Vollkeller
- Öltanks
- Garagen
- Garten

**Número de propiedad: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## **Todo sobre la ubicación**

**Groß Flöthe ist eine Gemeinde in der Samtgemeinde Oderwald. Der Ort ist ein typisches von seiner Hauptstraße geprägtes Straßendorf mit vorwiegend landwirtschaftlichem Erscheinungsbild und einigen größeren Bauernhöfen im Fachwerkstil.**

**Groß Flöthe liegt im Osten der Hildesheimer Börde, am westlichen Rand des Oderwalds in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft zur kreisfreien Stadt Salzgitter. Es befindet sich zwischen der B 248 im Westen und der A 36 im Osten.**

**In der Nähe der Immobilie befindet sich die Kindertagesstätte des Ortes. Die Grundschule befindet sich im 3 Kilometer entfernten Cramme und weiterführende Schulen finden sich im ca. 11 km entfernten Wolfenbüttel.**

**Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Wolfenbüttel hat eine lange 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 mit ihrem Lessing-Haus auch als Lessingstadt bezeichnet.**

**Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstelle Klein Flöthe ist in kurzer Zeit erreichbar.**

**Número de propiedad: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## Otros datos

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 22.10.2034.**

**Endenergiebedarf beträgt 465.21 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.**

**Die Energieeffizienzklasse ist H.**

**Número de propiedad: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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