

Heiningen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Kachelofen am Feldrand in Ortsrandlage

*Número de propiedad: 26113002*



**PRECIO DE COMPRA: 385.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.332 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen

## De un vistazo

Número de propiedad	26113002	Precio de compra	385.000 EUR
Superficie habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 79 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1990	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	112.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.11.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2006

Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen

## La propiedad



Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen

## La propiedad



Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen

## La propiedad



Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen

## La propiedad



Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen

## La propiedad



Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen

## La propiedad



Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen

## La propiedad



Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen

## La propiedad



Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen

## La propiedad



Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen

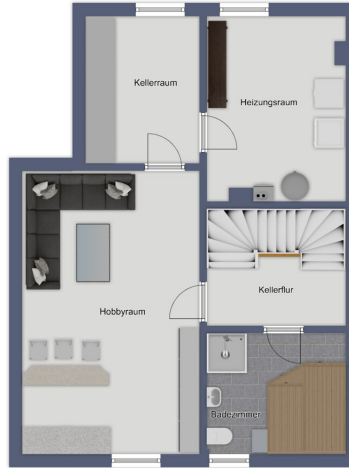
## Planos de planta

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Planen, nicht maßstabes

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Planen, nicht maßstabes



Basement, 100 m²



Ground floor, 150 m²

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen**

## Una primera impresión

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!

**Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26113002 - 38312 Heiningen**

## 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)