Flöthe / Groß Flöthe

Maison individuelle de style architectural exceptionnel

CODE DU BIEN: 24113022

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162,82 m^2 • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 747 m^2

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24113022
Surface habitable	ca. 162,82 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1906
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	249.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.10.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	465.21 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

La propriété

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

La propriété

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

La propriété

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

La propriété

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

Une première impression

À vendre : une grande maison individuelle d'environ 163 m² habitables, construite en 1906 et située sur un terrain d'environ 747 m². Située dans un quartier calme, elle est idéale pour une famille nombreuse. Elle offre huit pièces et deux salles de bains avec baignoire. La façade a été sablée et restaurée en 2023. À cette occasion, l'entrée a également été repeinte pour s'harmoniser avec l'ensemble de la maison. Aujourd'hui, la façade a retrouvé toute sa splendeur. Un système de chauffage central au fioul assure le confort thermique de toute la maison. L'eau chaude est fournie par des chauffe-eau instantanés dans les salles de bains. L'un des atouts de cette propriété est la possibilité de la diviser en deux logements distincts. Cette option pourrait s'avérer particulièrement intéressante pour les familles avec des enfants plus âgés ou pour un foyer multigénérationnel. Autre avantage : les combles, avec leur belle hauteur sous plafond, offrent un potentiel d'aménagement ou d'espace de rangement supplémentaire. La maison dispose d'un sous-sol complet, qui abrite également les cuves à fioul du système de chauffage central. Ce terrain généreux d'environ 747 m² offre un espace amplement suffisant pour les loisirs, le jardinage ou la création d'une terrasse propice à la détente avec vue sur la verdure environnante. Malgré son emplacement paisible, toutes les commodités essentielles, telles que les écoles, les commerces et les transports en commun, sont facilement accessibles. Cette propriété est donc particulièrement attrayante pour les familles recherchant un environnement adapté aux enfants. Elle représente également une option intéressante pour ceux qui souhaitent personnaliser cette maison selon leurs goûts. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui afin de découvrir par vous-même le potentiel de cette propriété.

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 465.21 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dagmar Boecker-Gallert

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com