

Erkerode

Maison individuelle de classe énergétique B sur Elm

CODE DU BIEN: 25113008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.393 m²

CODE DU BIEN: 25113008 - 38173 Erkerode

- 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: 25113008 - 38173 Erkerode

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25113008	Prix d'achat	498.000 EUR
Surface habitable	ca. 140 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1962	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Abri de voitures		

CODE DU BIEN: 25113008 - 38173 Erkerode

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	70.72 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.05.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 25113008 - 38173 Erkerode

La propriété



CODE DU BIEN: 25113008 - 38173 Erkerode

La propriété



CODE DU BIEN: 25113008 - 38173 Erkerode

La propriété



CODE DU BIEN: 25113008 - 38173 Erkerode

La propriété



CODE DU BIEN: 25113008 - 38173 Erkerode

Une première impression

À vendre : une maison individuelle bien entretenue, située en périphérie d'un village et bénéficiant d'un cadre naturel exceptionnel et de prestations de grande qualité. La propriété offre environ 140 m² de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 1393 m². Avec un total de 7 pièces, dont 5 chambres, cette maison offre un espace confortable pour une famille. Une salle de bains à l'étage a été entièrement rénovée en 2024. Un double abri voiture est également disponible. Construite en 1962, la maison est en excellent état grâce à des rénovations et modernisations régulières. Une rénovation complète a été réalisée en 2003, tandis que la façade a été refaite et une véranda a été ajoutée en 2013. À noter en particulier, l'installation d'une pompe à chaleur en 2024, garantissant une consommation d'énergie optimisée. Une borne de recharge pour véhicules électriques a également été installée la même année, répondant aux besoins de mobilité moderne. En passant par le vestibule avec WC invités, on accède au hall d'entrée qui dessert la cuisine, le séjour/salle à manger baigné de lumière et une chambre. Une cheminée dans le séjour/salle à manger crée une ambiance chaleureuse durant les mois les plus frais. Les baies vitrées coulissantes du séjour s'ouvrent sur la véranda non chauffée et la terrasse couverte, assurant une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur. Au sous-sol, outre des espaces de rangement pratiques, une pièce lumineuse avec accès à une terrasse indépendante offre de multiples possibilités d'aménagement. Le sauna invite à la détente après une longue journée. La véranda non chauffée, équipée d'un système d'ombrage efficace, constitue un havre de paix avec vue sur la verdure environnante et agrandit l'espace de vie en créant un espace de relaxation unique. Le patio est idéal pour profiter du plein air, et le vaste jardin offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager. La maison bénéficie de finitions et d'équipements haut de gamme, privilégiant la durabilité et le confort. Située en bordure de village, cette propriété offre un cadre de vie paisible, tout en bénéficiant de la proximité de la nature et des commodités villageoises. Son entretien méticuleux et sa modernisation constante lui confèrent un charme authentique, alliant le confort moderne à la qualité de sa construction d'origine. L'espace généreux, les finitions haut de gamme et le vaste terrain constituent un atout majeur pour un cadre de vie épanouissant et diversifié.

Intéressé(e) ? Prenez rendez-vous pour une visite et découvrez par vous-même cette propriété impeccable.

CODE DU BIEN: 25113008 - 38173 Erkerode

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25113008 - 38173 Erkerode

Tout sur l'emplacement

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 Stadtbäder, 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.

CODE DU BIEN: 25113008 - 38173 Erkerode

Plus d'informations

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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25113008 - 38173 Erkerode

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