

Erkerode

# Maison individuelle de classe énergétique B sur Elm

*CODE DU BIEN: 25113008*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.393 m<sup>2</sup>

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             |
| Surface habitable      | ca. 140 m²           |
| Type de toiture        | à deux versants      |
| Pièces                 | 7                    |
| Chambres à coucher     | 5                    |
| Salles de bains        | 1                    |
| Année de construction  | 1962                 |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures |

|                              |                                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 498.000 EUR                                                                        |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                               |
| État de la propriété         | Bon état                                                                           |
| Technique de construction    | massif                                                                             |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

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/m²a          |
| Certification énergétique<br>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 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 1393 m<sup>2</sup>. 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 Stadtbad, 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/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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

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

---

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