

Flöthe / Groß Flöthe

# Építészetileg kivételes stílusú családi ház

VP azonosító: 24113022



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

VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 162,82 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 747 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## Áttekintés

VP azonosító	24113022
Hasznos lakótér	ca. 162,82 m <sup>2</sup>
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1906
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	249.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.10.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	465.21 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## Az ingatlan



VP azonosító: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## Az ingatlan



VP azonosító: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## Az ingatlan



VP azonosító: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## Az első benyomás

Eladó egy nagy, kb. 163 m<sup>2</sup> lakóterületű, 1906-ban épült, kb. 747 m<sup>2</sup>-es telken fekvő családi ház. Az ingatlan csendes környéken található, ideális egy nagycsalád számára. Nyolc szobával és két fürdőkádás fürdőszobával rendelkezik. A ház homlokzatát 2023-ban homokfúvással kezelték és újították fel. A munka részeként a bejáratot is festették, hogy illeszkedjen a ház összképéhez. Ma a homlokzat régi pompájában ragyog. Az egész házban olajtűzelésű központi fűtés biztosítja a meleget. A meleg vizet a fürdőszobákban található átfolyós vízmelegítők biztosítják. Az ingatlan különlegessége, hogy két különálló lakóegységre osztható. Ez különösen érdekes lehet idosebb gyermekes családok vagy többgenerációs háztartások számára. További előny a tetőtér, amely kellemesen magas belmagassággal büszkélkedhet, és lehetőséget kínál átalakításra vagy további tárolóhely kialakítására. A házhoz teljes pince tartozik, amelyben a központi fűtési rendszer olajtartályai is találhatóak. A nagyméretű, körülbelül 747 m<sup>2</sup>-es telek bőséges helyet kínál szabadidős tevékenységekhez, kertészkedéshez, vagy egy terasz építéséhez, ahol pihentető órákat tölthet el, kilátással a környező zöld környezetre. A csendes elhelyezkedés ellenére minden alapvető szolgáltatás, például iskolák, üzletek és tömegközlekedés könnyen megközelíthető. Ez különösen vonzóvá teszi az ingatlant azoknak a családoknak, akik értékelik a gyermekbarát környezetet. Azok számára, akik szeretnék a házat saját igényeik szerint átalakítani, ez az ingatlan érdekes lehetőséget kínál. Egyeztessen időpontot a megtekintéshez még ma, hogy saját szemével is meggyőződhesen az ingatlanban rejlő lehetőségekről.

**VP azonosító: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## **Részletes felszereltség**

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

**VP azonosító: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## **További információ / adatok**

**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.**

**VP azonosító: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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