

Erkerode

B energiahatékonysági osztály találkozik a családi házzal az Elm-en

VP azonosító: 25113008



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.393 m²

VP azonosító: 25113008 - 38173 Erkerode

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

VP azonosító: 25113008 - 38173 Erkerode

Áttekintés

VP azonosító	25113008
Hasznos lakótér	ca. 140 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	1
Építés éve	1962
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	498.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25113008 - 38173 Erkerode

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.05.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	70.72 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 25113008 - 38173 Erkerode

Az ingatlan



VP azonosító: 25113008 - 38173 Erkerode

Az ingatlan



VP azonosító: 25113008 - 38173 Erkerode

Az ingatlan



VP azonosító: 25113008 - 38173 Erkerode

Az ingatlan



VP azonosító: 25113008 - 38173 Erkerode

Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott családi ház egy falu szélén, melyet természeti környezete és magas színvonalú szolgáltatásai tesznek különlegessé. Az ingatlan körülbelül 140 m² lakóterületet kínál egy nagyjából 1393 m²-es nagyméretű telken. Összesen 7 szobájával, köztük 5 hálószobájával ez a ház bőséges helyet kínál egy család számára. Az emeleten található fürdőszoba 2024-ben teljes felújításon esett át. Egy dupla kocsibeálló is bérelhető. A ház 1962-ben épült, és a rendszeres felújításoknak és korszerűsítéseknek köszönhetően kiváló állapotban van. 2003-ban teljes felújításon esett át, míg a homlokzat megújult, és 2013-ban télikertet építettek hozzá. Különösen figyelemre méltó a hőszivattyú 2024-es telepítése, amely biztosítja a hatékony energiafelhasználást. 2024-ben egy elektromos járművekhez való fali töltőállomást is telepítettek, amely a modern mobilitási igényeket is kielégíti. Az elosztóban és a vendég WC-n keresztül jutunk a ház folyosójára, ahonnan a konyhába, a világos nappaliba és étkezőbe, valamint egy hálószobába juthatunk. A nappaliban és étkezőben található kandalló otthonos hangulatot teremt a hűvösebb hónapokban. A nappaliban a padlótól a mennyezetig érő toleajtók a fűtetlen télikertre és a fedett teraszra nyílnak, zökkenőmentes átmenetet teremtve a bel- és kültér között. Az alagsorban a praktikus tárolóhelyiségek mellett egy világos helyiség is található, ahonnan egy külön teraszra lehet kijutni, így változatos felhasználási lehetőségeket kínálva. A szauna pihenésre és kikapcsolódásra csábít egy hosszú nap után. A fűtetlen télikert, amely hatékony árnyékolással van felszerelve, különleges menedéket nyújt a környező zöld növényzetre nyíló kilátással, és egyedi pihenőhellyel bővíti a lakóteret. A terasz tökéletes a szabadban töltött idő élvezetére, a tágas kert pedig bőséges teret kínál az egyedi tereprendezési ötleteknek. A ház kiváló minőségű kivitelezéssel és funkciókkal büszkélkedhet, hangsúlyozva a tartósságot és a kényelmet. A falu szélén való elhelyezkedés garantálja a nyugodt lakókörnyezetet, miközben egyidejűleg a természet közelségének és a falusi szolgáltatásoknak az előnyeit is kínálja. Ez az ingatlan aprólékos gondossággal, folyamatos karbantartással és modernizációval nyugodt le, amely az eredeti építmény klasszikus varázsát a modern élet kényelmével ötvözi. A bőséges tér, a kiváló minőségű berendezések és berendezések, valamint a nagyméretű telek vonzó alapot teremt egy sokszínű és teljes életkörülményhez. Felkeltette érdeklődését? Egyeztessen időpontot megtekintésre, és tekintse meg személyesen ezt a jól karbantartott ingatlant.

VP azonosító: 25113008 - 38173 Erkerode

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25113008 - 38173 Erkerode

Minden a helyszínról

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 Sickinge 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.

VP azonosító: 25113008 - 38173 Erkerode

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25113008 - 38173 Erkerode

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com