

**Gevensleben**

# Vivere multigenerazionale su due livelli in due unità residenziali o spazio per una famiglia numerosa

**Codice oggetto: 22113014**



**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 288,02 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.046 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 22113014 - 38384 Gevensleben**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 22113014 - 38384 Gevensleben

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	22113014	Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Superficie netta	ca. 288,02 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riquilificazione	2018
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1999	Superficie lorda	ca. 62 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 22113014 - 38384 Gevensleben

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	151.46 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	21.08.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La proprietà



Codice oggetto: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La proprietà



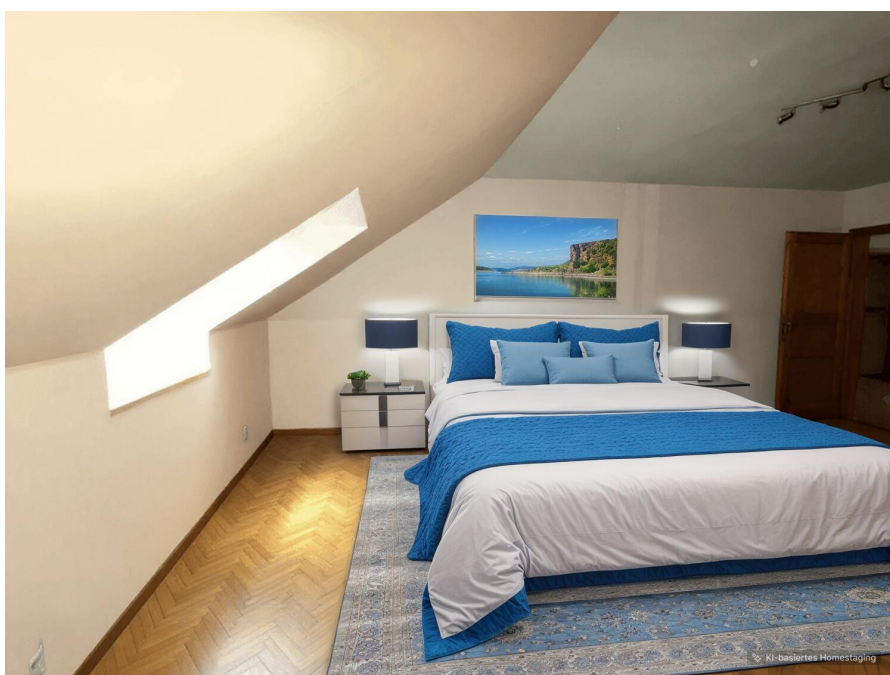
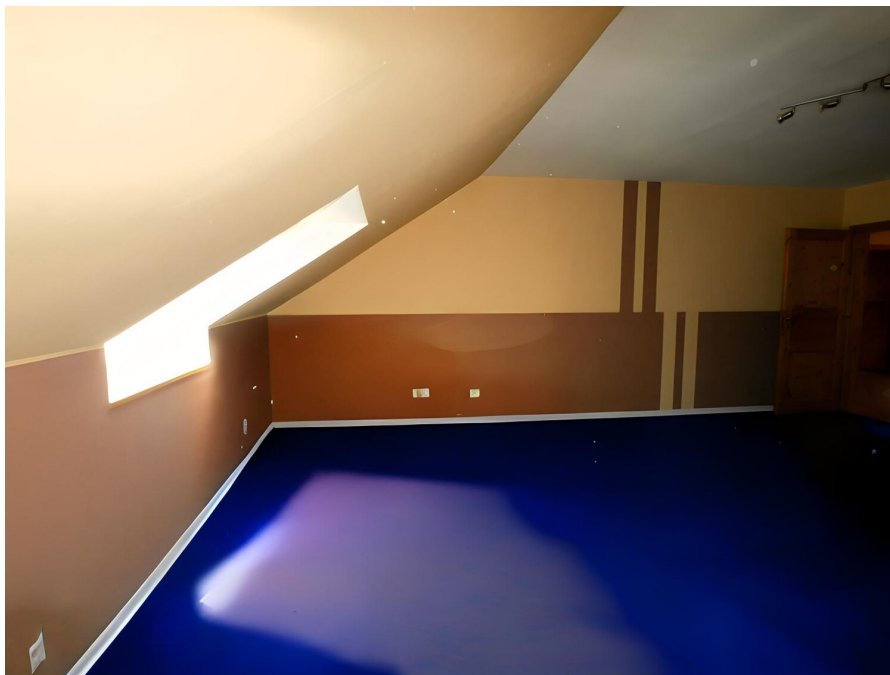
Codice oggetto: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La proprietà



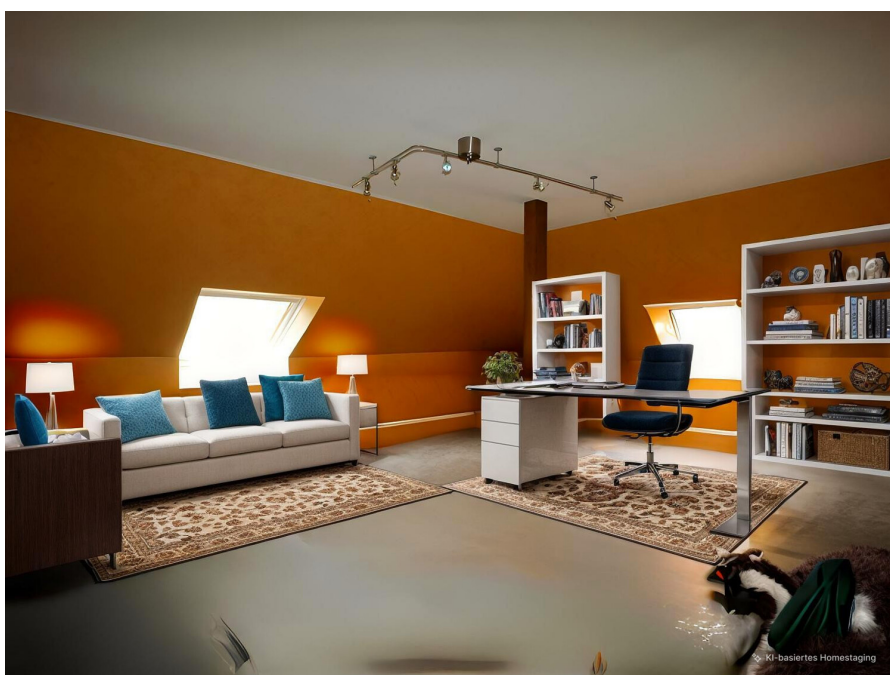
Codice oggetto: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La proprietà



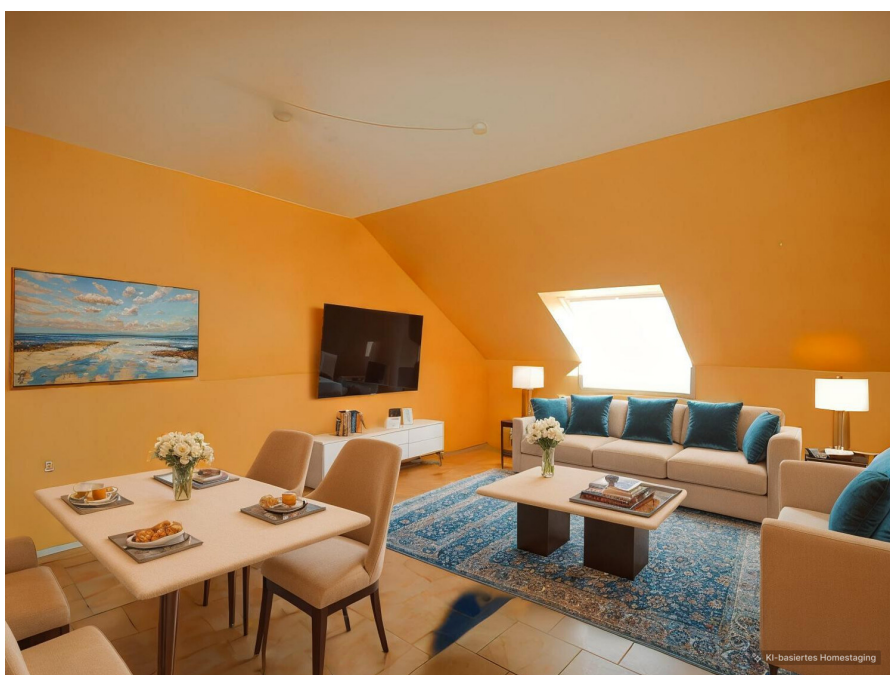
Codice oggetto: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La proprietà



Codice oggetto: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La proprietà



Codice oggetto: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La proprietà



**Codice oggetto: 22113014 - 38384 Gevensleben**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente è stata costruita con uno stile open space. L'ingresso/divano è caratterizzato da una stanza chiusa che funge da guardaroba. Dal corridoio, una scala in legno massello conduce al piano superiore, il cuore della casa, al piano terra. Qui si trova un'ampia zona giorno con cucina a vista e zona pranzo. A sinistra di questa zona, un piccolo disimpegno conduce al bagno per gli ospiti e al garage. Dietro la cucina, sotto la scala, si trovano un piccolo ripostiglio, una camera da letto con accesso a una cabina armadio, un ampio bagno con vasca e l'accesso alla lavanderia con doccia e al giardino. Il piano superiore comprende quattro ampie camere da letto e un bagno con vasca e doccia. Una di queste camere è attualmente utilizzata come cucina. Il piano superiore e il suo accesso sono progettati in modo da poter essere convertito in un appartamento indipendente. Dalla zona giorno al piano terra si accede alla terrazza coperta e da lì al giardino ben curato. Il giardino comprende un'altra zona salotto e una casetta da giardino/ripostiglio.

**Codice oggetto: 22113014 - 38384 Gevensleben**

## **Dettagli dei servizi**

- **Offener Küchen-/Wohn-/Essbereich**
- **Schlafzimmer mit Ankleidebereich**
- **Vier Schlaf-/Arbeits- und/oder Kinderzimmer**
- **teilweise Fußbodenheizung**
- **Kaminofen**
- **Einbauküche**
- **Zwei Bäder**
- **Gäste-WC**
- **Sprossenfenster**
- **Außenjalousien**
- **Überdachte Terrasse**
- **Garage mit direktem Zugang vom Haus**
- **Waschküche mit Zugang zum Garten**
- **Für zwei Wohneinheiten nutzbar**

**Codice oggetto: 22113014 - 38384 Gevensleben**

## **Tutto sulla posizione**

**Gevensleben ist eine Gemeinde im Landkreis Helmstedt und gehört damit zum Ostbraunschweigischen Hügelland. Die Gemeinde gehört der Samtgemeinde Heeseberg an, die ihren Verwaltungssitz in der Gemeinde Jerxheim hat.**

**Der Ort befindet sich etwa 36 km süd-östlich von Braunschweig, ca. 40 km östlich von Salzgitter, ca. 50 km südlich von Wolfsburg und rund 100 km ost-südöstlich von der Landeshauptstadt Hannover. Helmstedt und Halberstadt erreicht man in etwa 35 Autominuten.**

**Gevensleben liegt südlich des Naturparks Elm-Lappwald im Südwesten des Jerxheimer Hügellandes. Elm, Asse und Großes Bruch sind Naherholungsgebiete für die Region. Die idyllische Landschaft der Heimat Till Eulenspiegels bietet sowohl Einheimischen als auch Besuchern vielfältige Möglichkeiten, ihre Freizeit abwechslungsreich zu gestalten und sich zu erholen.**

**Im mit ca. 600 Einwohnern beschaulichen Gevensleben findet sich lediglich ein Kiosk, eine Bäckerei im nahegelegenen Jerxheim.**

**Das ca. 10 Autominuten entfernte Schöppenstedt bietet alles für den täglichen Bedarf. Neben mehreren Supermärkten sorgen dafür Bäckerei und Fleischerei. Cafés, Imbisse und Gaststätten, Apotheke, Zahnarzt und eine allgemeinmedizinische Praxis finden sich natürlich ebenfalls.**

**Zwei Kindertagesstätten, Grundschule, Haupt- und Realschule und IGS befinden sich ebenfalls in Schöppenstedt, eine weitere Grundschule im nahegelegenen Winnigstedt. Gymnasien findet man in Schöningen und Helmstedt.**

**Für Sport und Freizeit sorgen neben der bereits erwähnten Umgebung, die Radfahrern und Wanderern vielfältige Möglichkeiten bietet, ein Freibad in Schöppenstedt und mehrere Sportvereine.**

**Auch der nördliche Harz ist schnell erreicht.**

**Die nächstgelegene Bushaltestelle des Ortes ist ca. 500 m (Verbindungen nach Schöppenstedt und Helmstedt) entfernt, den Bahnhof in Schöppenstedt erreicht man mit dem Bus in ca. 25 Minuten.**

**Die Autobahnen 2 und 36 erreicht man nach ca. 30 km.**

**Codice oggetto: 22113014 - 38384 Gevensleben**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 21.8.2032.**

**Endenergiebedarf beträgt 151.46 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.**

**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

**Codice oggetto: 22113014 - 38384 Gevensleben**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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