

Erkerode

## Classe di efficienza energetica B per casa indipendente sull'Elm

**Codice oggetto: 25113008**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.393 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25113008 - 38173 Erkerode

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

Codice oggetto: 25113008 - 38173 Erkerode

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25113008	Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1962	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Carport		

Codice oggetto: 25113008 - 38173 Erkerode

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	70.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.05.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 25113008 - 38173 Erkerode

## La proprietà



Codice oggetto: 25113008 - 38173 Erkerode

## La proprietà



Codice oggetto: 25113008 - 38173 Erkerode

## La proprietà



Codice oggetto: 25113008 - 38173 Erkerode

## La proprietà



**Codice oggetto: 25113008 - 38173 Erkerode**

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente ben tenuta ai margini di un villaggio, caratterizzata dal suo ambiente naturale e da finiture di alta qualità. La proprietà offre circa 140 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 1393 m<sup>2</sup>. Con un totale di 7 locali, di cui 5 camere da letto, questa casa offre ampio spazio per una famiglia. Un bagno al piano superiore è stato completamente ristrutturato nel 2024. È inoltre disponibile un doppio posto auto coperto. La casa è stata costruita nel 1962 ed è in ottime condizioni grazie a regolari lavori di ristrutturazione e ammodernamento. Una ristrutturazione completa è stata effettuata nel 2003, mentre la facciata è stata rinnovata e una veranda è stata aggiunta nel 2013. Di particolare rilievo è l'installazione di una pompa di calore nel 2024, che garantisce un uso efficiente dell'energia. Nel 2024 è stata inoltre installata una stazione di ricarica wallbox per veicoli elettrici, a supporto delle moderne esigenze di mobilità. Attraverso il vestibolo con bagno per gli ospiti, si accede al corridoio della casa, da cui si accede alla cucina, alla luminosa zona giorno e pranzo e a una camera da letto. Un cammino nella zona giorno e pranzo crea un'atmosfera accogliente durante i mesi più freddi. Le porte scorrevoli a tutta altezza del soggiorno si aprono sulla veranda non riscaldata e sulla terrazza coperta, creando una transizione fluida tra interno ed esterno. Nel seminterrato, oltre a pratici ripostigli, si trova un luminoso locale con accesso a una terrazza separata, che offre molteplici possibilità di utilizzo. La sauna invita a rilassarsi e distendersi dopo una lunga giornata. La veranda non riscaldata, dotata di un'efficace schermatura, offre un rifugio speciale con vista sul verde circostante e amplia lo spazio abitativo con un'area relax unica. Il patio è perfetto per godersi il tempo all'aperto e l'ampio giardino offre ampio spazio per idee di progettazione paesaggistica personalizzate. La casa vanta finiture e caratteristiche di alta qualità, che ne sottolineano la durevolezza e il comfort. La posizione ai margini del villaggio garantisce un ambiente di vita tranquillo, offrendo allo stesso tempo i vantaggi della vicinanza alla natura e a tutti i servizi del villaggio. Questa proprietà colpisce per la sua cura meticolosa e la continua manutenzione e modernizzazione, che combina il fascino classico della sua costruzione originale con i comfort della vita moderna. La combinazione di ampi spazi, finiture di alta qualità e la generosa superficie del terreno offre una base attraente per un ambiente di vita vario e appagante. Incuriositi? Fissate un appuntamento per una visita e scoprirete di persona questa proprietà ben tenuta.

**Codice oggetto: 25113008 - 38173 Erkerode**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 25113008 - 38173 Erkerode**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25113008 - 38173 Erkerode**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25113008 - 38173 Erkerode**

## 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)