

Heiningen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Kachelofen am Feldrand in Ortsrandlage

*Codice oggetto: 26113002*



**PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.332 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen**

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

**Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26113002	Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 79 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1990	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera		

**Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	112.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen

## La proprietà



Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen

## La proprietà



Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen

## La proprietà



Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen

## La proprietà



Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen

## La proprietà



Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen

## La proprietà



Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen

## La proprietà



Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen

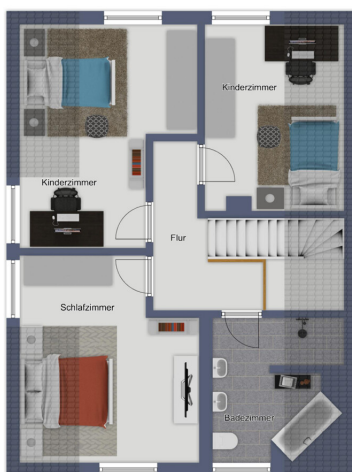
## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

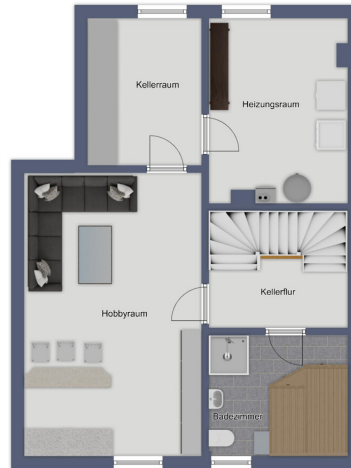


Planimetrie, nicht maßstabes

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Planimetrie, nicht maßstabes



Prospekt, 08/11/2014



Prospekt, 08/11/2014

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1990 mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 1.332 m<sup>2</sup> bietet zahlreiche Möglichkeiten für Familien, Paare oder diejenigen, die viel Platz zu schätzen wissen.

Die Immobilie ist in Massivbauweise erbaut und verklankert, was sowohl für eine harmonische Optik als auch für Langlebigkeit sorgt. Insgesamt stehen Ihnen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, davon drei Schlafzimmer, die genügend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier sorgt ein Kachelofen mit Kamineinsatz für angenehme Wärme und eine wohnliche Atmosphäre. Durch die Fußbodenheizung wird in den wichtigsten Bereichen für ein behagliches Wohnklima gesorgt, während die Zentralheizung zuverlässig und effizient die Wärmeversorgung garantiert.

Die Ausstattung überzeugt mit einer guten Balance aus Funktionalität und Komfort: Außenjalousien bieten Ihnen Sichtschutz und tragen zur Regulierung des Raumklimas bei. Ein Badezimmer im Obergeschoss, das Gäste-WC im Erdgeschoss und ein Duschbad, in dem z. Z. zusätzlich eine Sauna untergebracht ist, erfüllen den Anspruch an Komfort und Alltagstauglichkeit. Das Hauptbad ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet – ideal für entspannende Stunden und den Start in den Tag. Neben den Wohnräumen befindet sich ein Hobbykeller im Untergeschoss, der viele Möglichkeiten der Nutzung eröffnet – sei es als Raum für Ihr privates Hobby, Fitness oder als Abstellfläche. Das separate Gäste-WC gehört selbstverständlich zur Ausstattung und rundet das Raumangebot ab.

Der Außenbereich bietet aufgrund der Grundstücksgröße von 1.332 m<sup>2</sup> zahlreiche Optionen zur individuellen Gestaltung. Mehrere Terrassen laden zum Verweilen ein und schaffen ideale Voraussetzungen, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Auch an Unterstellmöglichkeiten wurde gedacht: Ein Doppelcarport bietet Platz für zwei Fahrzeuge und schützt diese vor Witterungseinflüssen. Die

Lage am Feldrand, verbunden mit einer guten Verkehrsanbindung, macht das Haus besonders attraktiv. Die Nähe zur Natur und der Ausblick ins Grüne sorgen für ein entspanntes Lebensgefühl, gleichzeitig profitieren Sie von einer unkomplizierten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und Infrastruktur. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, sodass Sie individuelle Wohnwünsche realisieren und eigene Gestaltungsideen umsetzen können.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus ein angenehmes Wohnambiente, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine harmonische Verbindung von Wohnqualität und Lage.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie!

**Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen**

## Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung
- Außenjalousien
- Kachelofen mit Kamineinsatz
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Raum mit Dusche, WC und Sauna im Keller
- Hobbykeller
- Doppelcarport
- Terrassen
- Brunnen

**Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen**

## Tutto sulla posizione

Heiningen ist eine Gemeinde der Samtgemeinde Oderwald im Wolfenbüttel mit knapp 700 Einwohnern. Heiningen liegt zwischen Wolfenbüttel und Schladen am Osthang des Oderwalds unmittelbar an der Oker.

Das Haus liegt in Feldrandlage nahe der Ortsmitte.

Für den täglichen Bedarf sorgen ein Supermarkt, Bäckerei und Apotheke in Börßum. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten findet man in Wolfenbüttel. Sportvereine, Kino, Theater und Veranstaltungszentren liegen ebenfalls nah.

Eine Kindertagesstätte ist 100 m entfernt. Die Grundschule Börßum liegt in 2,5 km Entfernung, weiterführende Schulen in Wolfenbüttel sind max. 10 km entfernt.

Die Hochschule Ostfalia in Wolfenbüttel erreicht man mit dem Fahrrad in 45 Minuten.

Schnell ist man von Heiningen aus im Grünen, die nahe Oker und der Oderwald laden zum Verweilen ein. Auch die Höhenzüge Elm und Asse laden zu vielfältiger Freizeitbetätigung ein.

Bad Harzburg und der dortige Baumwipfelpfad sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Somit ist man auch bereits am nördlichen Harzrand, nicht weit von Torfhaus (zweithöchstes Skigebiet im Harz) und vom Brocken entfernt.

Busse fahren alle 60 Minuten von der 100 Meter entfernten Haltestelle.

Damit ist die Innenstadt Wolfenbüttels in kurzer Zeit erreichbar und lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot.

Das Stadtbad und der Stadtstrand bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.

Wolfenbüttel hat eine lange militärische 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 auch als Les singstadt bezeichnet.

Wolfenbüttel liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Die Stadt befindet sich etwa 12 km südlich von Braunschweig, rund 60 km ost-südöstlich von der Landeshauptstadt Hannover und unmittelbar ost-nordöstlich von Salzgitter. Weitere Städte in größerer Entfernung sind Bad Harzburg, Goslar, Hildesheim, Peine und Wolfsburg.

Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die nächsten Anschlussstellen Wolfenbüttel-Süd und Flöthe sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Sie schnell in Braunschweig und dem nördliche Harz.

**Codice oggetto: 26113002 - 38312 Heiningen**

## 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)