

# Exposé

## Wohnung in Lucklum

**Modern, individuell und mit einem wunderbaren Blick in den Gutspark**



Objekt-Nr. OM-424093

### Wohnung

Vermietung: **1.397 € + NK**

Ansprechpartner:  
Rittergut Lucklum Carolin Skupin

Gutshof 2  
38173 Lucklum  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1743	Mietsicherheit	4.190 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holz	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	1. OG
Heizkosten	105 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	235 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unsere Wohnung № 3 liegt im Obergeschoss des einstigen Amtshauses in Verlängerung des Gutshauses.

Der Wohn-/ Ess- und Küchenbereich mit seinem Kamin ist der zentrale Lebensbereich in dieser Wohnung. Das Bad ist zur Nordseite ausgerichtet, sodass Sie im Wohn- und einem der Schlafzimmer die Abendsonne genießen können. Der morgendliche Blick in den Gutspark mit der ersten Tasse Kaffee – oder Tee - in der Hand spricht für sich. Das zweite Schlafzimmer ist zur Nordseite ausgerichtet und mit einem Bereich ausgestattet, der ideal als begehbarer Kleiderschrank genutzt werden kann.

Das eigene Gartenabteil ist im Erdgeschoss des Hauses zu erreichen.

## Ausstattung

Die Wohn-/Ess- sowie die Schlafräume als auch der Flur sind mit Dielenfußboden ausgestattet. Im Wohnbereich befindet sich ein Kamin. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Das Badezimmer sowie das innenliegende Gäste-WC sind teilgefliest. Die Waschmaschine kann im Bad untergebracht werden.

Ein zugehöriger Abstellraum findet sich auf dem Dachboden. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Thermostattheizkörper in Kombination mit einer Bauteilheizung an den inneren Außenwänden. Dies beugt Schimmelbildung vor und trägt zu einer angenehmen Raumklima bei.

Der Internet-, Telefon- und Fernsehempfang ist durch einen Anschluss in Glasfaserqualität möglich und selbstständig beim Anbieter abzuschließen.

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Garten, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Die Wohnung wird durch eine zentrale Holzhackschnitzelheizung mit Heizung- und Warmwasser versorgt. Im Rahmen eines nachhaltigen Wassermanagements wird das Regenwasser für die Toilettenspülungen sowie die Gartenbewässerung durch Zisternen nutzbar gemacht.

Die Angaben der Neben- und Heizkosten basieren derzeit auf Schätz- oder Richtwerten.

## **Lage**

Die Gemeinde Erkerode/Lucklum mit ihren gut 800 EinwohnerInnen sowie die angrenzenden Dörfer Evessen und Veltheim liegen in direkter Nähe zum Naherholungsgebiet Reitlingstal. Als regionale Nahversorger stehen unter anderem landwirtschaftliche Betriebe, eine inhabergeführte Bäckerei, eine Fleischerei sowie eine Gärtnerei zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Ärztezentrum und eine Apotheke finden sich im nahegelegenen Ort Sickte fünf Autominuten entfernt. Die Anbindung an die A39 ist ebenfalls gegeben. Mit dem öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie direkt von Lucklum nach Braunschweig und Wolfenbüttel

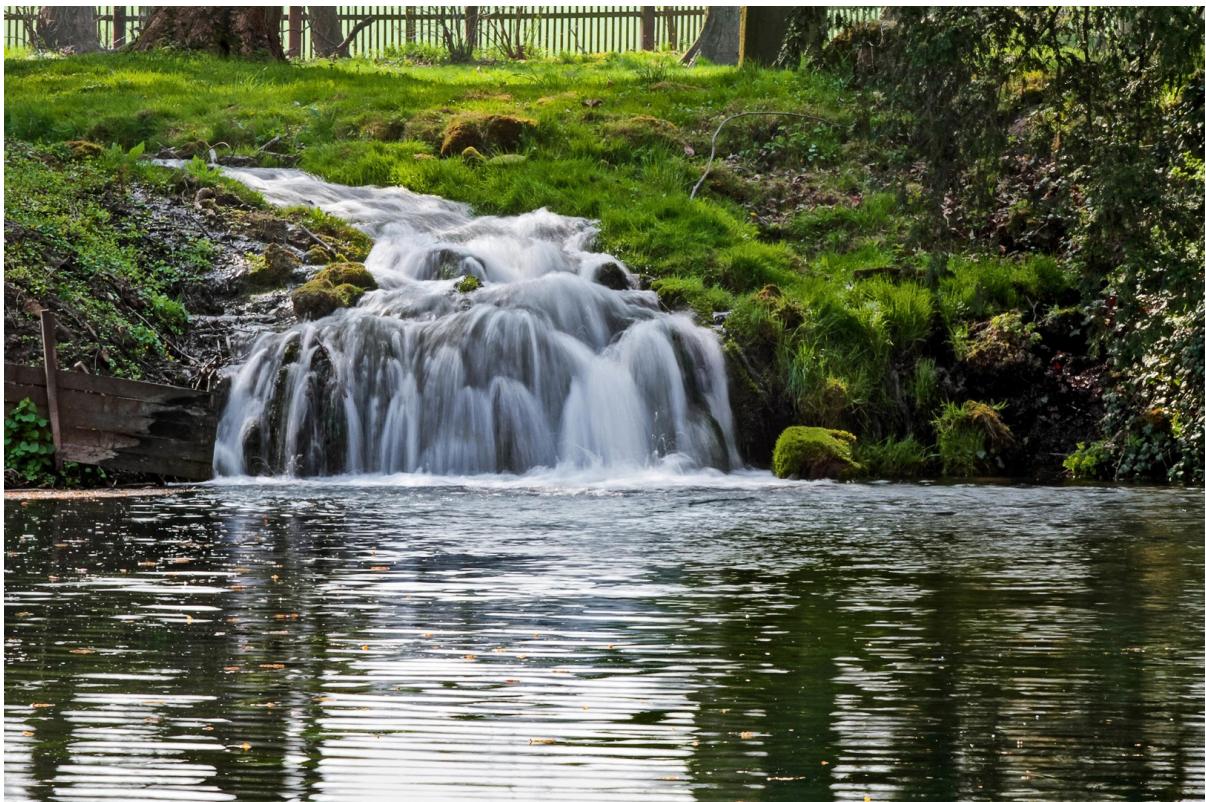
## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Objektansicht Gutspark



Impression Gutspark

# Exposé - Grundrisse



Grundriss