

# Exposé

## Einfamilienhaus in Lamspringe GT Sehlem

### Historisches Fachwerkhaus mit Charme & modernem Wohnkomfort – 230 m<sup>2</sup>, sofort bezugsfertig



Objekt-Nr. OM-432804

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Wetzel

31195 Lamspringe GT Sehlem  
Niedersachsen  
Deutschland

Grundstücksfläche	1.127,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Zimmer	10,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses um 1900 erbaute Fachwerkhaus mit massivem Anbau aus den 1960/70er Jahren verbindet historischen Charme mit moderner Wohnqualität. Auf rund 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie großzügige Räume, eine hochwertige Ausstattung in zentralen Bereichen sowie zusätzliches Ausbaupotenzial auf dem großen Dachboden. Das Haus ist sofort bezugsfertig und ermöglicht einen direkten Einzug ohne weiteren Renovierungsaufwand. Es befindet sich im idyllischen Dorf Sehlen, einem Gemeindeteil von Lamspringe.

Der 2020/21 neu gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Massive Eichendielen, viel Tageslicht und zwei Außentüren mit direktem Zugang zur 36 m<sup>2</sup> großen, überdachten Holzterrasse (Baujahr 2023) schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein Kamin sorgt hier für gemütliche Atmosphäre und unterstreicht den Charakter des Raumes. Die vollausgestattete, stilvolle Einbauküche mit Echtholzarbeitsplatte und großem Induktionskochfeld öffnet sich zum großen Wohn- und Essbereich. Sämtliche Leitungen in Küche, Bad sowie im Wohn- und Essbereich wurden im Zuge der Modernisierung erneuert.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen Walk-in-Dusche, einem edlen Massivholz-Eichenwaschtisch sowie einer Badewanne mit Eichenholzeinfassung – eine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Komfort und natürlichen Materialien.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein Gästezimmer, ein Büro, eine separate Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine. Historische Feinsteinzeugfliesen im Wohnflur sowie Eichenparkett und massive Eichendielen unterstreichen den Charakter des Hauses.

Im Obergeschoss stehen mehrere flexibel nutzbare Räume zur Verfügung. Ein großzügiger Wohn-/Schlafbereich mit Stäbchenparkett lässt sich durch eine Schiebetür in zwei Zimmer teilen. Weitere Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer sind mit Kork- bzw. weiß lasiertem Eichenparkett ausgestattet.

Technisch wurde die Immobilie umfassend modernisiert: Sämtliche Elektroleitungen sowie die Gasheizungsanlage (Wärme und Warmwasser) wurden 2010 erneuert. Die Fenster im Anbau wurden 2021 durch zweifach verglaste Holz-Flügelfenster ersetzt; im Altbau sind zweifach verglaste Kunststofffenster aus 1988 verbaut. Das Dach wurde ca. 1980 erneuert, die Fassade des Anbaus 2023 saniert. Hochwertige Holz-Haustüren mit Doppelverglasung stammen aus 2011. Eine Wallbox (2025) ist bereits vorhanden. Drei Kaminzüge bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Der geschützte Garten begeistert mit altem Baumbestand, neu gepflanzten Apfelbäumen und Sträuchern sowie einem kleinen Bachlauf am Ende des Gartens, der eine idyllische Atmosphäre schafft. Ein Holzunterstand und ein separater Schuppen bieten praktische Abstellflächen. Der großzügige Dachboden eröffnet weiteres Ausbaupotenzial.

Fazit: Ein Haus für Liebhaber historischer Bausubstanz, die den Charme eines Fachwerkhauses schätzen und gleichzeitig nicht auf modernen Wohnkomfort verzichten möchten. Hier verbinden sich Geschichte, Wohnqualität und Entwicklungspotenzial zu einer seltenen Gelegenheit.

## Ausstattung

Wohnfläche: 230 m<sup>2</sup>

Baujahr: Altbau Fachwerkhaus ca. 1900, Anbau Massivbau ca. 1960/70

Dach: Erneuert ca. 1980

Fenster: Zweifach verglaste Kunststofffenster Altbau 1988, Anbau Holz-Flügelfenster 2021

Haustüren: Hochwertige Holztüren mit Doppelverglasung 2011

Elektro & Heizung: Alle Leitungen 2010 erneuert, Gasheizung für Wärme & Warmwasser 2010

Wallbox: 2025 installiert

Kaminzüge: 3 Stück, moderner Kamin im Wohn- und Essbereich, ein Kamin im Büro, historischer Ofen im Wohnbereich im Obergeschoss, historischer Ofen im Wohnflur

Badezimmer: Modern, 2020/21, mit Walk-in-Dusche, Massivholz-Eichenwaschtisch, Badewanne mit Eichenholzeinfassung

Küche: Vollausgestattet, Einbauküche mit Echtholz-Arbeitsplatte und großem Induktionskochfeld

Wohn-/Essbereich: Heller, offener Raum mit zwei Außentüren zur überdachten Holzterrasse (36 m<sup>2</sup>, 2023)

Böden Erdgeschoss: Massivholz-Eichendielen, Eichenparkett, historische Feinsteinzeugfliesen, Fliesen im Bad

Böden Obergeschoss: Kork, weiß lasiertes Eichenparkett, Stäbchenparkett im Wohn-/Schlafbereich

Dachboden: Groß, mit weiterem Ausbaupotenzial

Keller: Unterkellertes Gästezimmer, Betonboden

Garten: Geschützt, alter Baumbestand, neu gepflanzte Apfelbäume, Sträucher, Bachlauf am Ende, Holzunterstand, Schuppen

Terrasse: Überdacht, Holz, 36 m<sup>2</sup>, 2023

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in dem kleinen, ruhigen Dorf Sehlem mit ca. 800 Einwohnern und liegt in einer naturnahen Umgebung, die viel Platz für Erholung und Entspannung bietet. Die Umgebung besticht durch tolle Landschaften mit viel Wald, idyllische Wege, Obstwiesen und eine harmonische Naturkulisse – ideal für Spaziergänge, Radtouren oder einfach zum Abschalten.

Für Familien besonders praktisch: Kindergarten und Krippe sind direkt im Ort verfügbar, ebenso eine Allgemeinmedizinerin für die medizinische Grundversorgung. Bahnhof, Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ca. 3 km entfernt. Schulen sind in der nahen Umgebung, ca. 7 km entfernt, gut erreichbar. Der nahegelegene Kurort Bad Salzdetfurth liegt ebenfalls ca. 7 km entfernt und bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte und Freizeitangebote.

Die nächstgrößere Stadt Hildesheim ist in ca. 20–25 Minuten mit dem Auto oder bequem mit dem Zug erreichbar, was die Lage auch für Pendler sehr attraktiv macht.

Diese Lage verbindet Natur und Ruhe mit der Nähe zu allen wichtigen Zielen – ideal für Familien und alle, die naturnah leben möchten, ohne auf kurze Wege verzichten zu müssen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Blick in den Wohn-Essbereich



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich EG



Wohn- und Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG



Terrasse

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Badezimmer EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Büro EG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Wohnflur\_EG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer EG



Wohnbereich OG



Flur\_OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer\_OG

# Exposé - Grundrisse



