

Exposé

Einfamilienhaus in Königslutter

Gepflegtes freistehendes Einfamilienhaus mit Garten



Objekt-Nr. OM-252130

Einfamilienhaus

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Lück

38154 Königslutter
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	822,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	145,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus bietet viel Platz und ein schönes Wohnambiente mit großem Garten. Beim Eintritt in den Entree-Bereich fühlt sich der Besucher gleich wohl. Ein großer Bereich mit Essdiele öffnet den Blick auf den großzügigen Wohnzimmerbereich mit Blick nach Süden - in den Garten und auf die Terrasse. Wohnqualität pur.

Der Kachelofen als Allesbrenner bietet bei Bedarf gemütliche Strahlungswärme und Biomasse als Heizmaterial neben der Öl-Zentralheizung.

Im Erdgeschoss befindet sich die Küche neben der Essdiele und dem Wohnzimmer. Weitere zwei Zimmer in einem durch eine Tür abgegrenzten „Privattrakt“ ergänzen neben dem Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC das Wohnangebot auf dieser Etage.

Das Obergeschoß kann direkt vom Vorflur nach dem Hauseingang erreicht werden.

Zwei große Zimmer, eine Abstellkammer und ein Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC bieten im Obergeschoß ein großzügiges Raumangebot. Aufgrund der räumlichen Trennung vom Erdgeschoß könnte hier auch eine separate Wohnung eingerichtet werden.

Die sanierten und beheizbaren Kellerräume bieten jede Menge Platz. Unter anderem für z. B. als Büroraum oder als Hobbyraum mit Platz zum Tischtennis spielen, etc.

Die Lage: Sehr ruhig. Eigene Garage. Die Terrasse mit Garten ist nach Süden ausgerichtet. Direkt vor dem Haus können auch Fahrzeuge auf dem Grundstück geparkt werden. Weitere kostenlose Stellplätze gibt es in unmittelbarer Nähe.

Ausstattung

Baujahr 1978, vollverklinkertes Fertighaus

ca. 145 Quadratmeter Wohnfläche

5 Zimmer, davon Wohnzimmer ca. 32 qm

2 Tageslichtbäder jeweils mit WC

1 Essdiele

1 Küche

Bodenbeläge:

Laminat-beschichteter Holz-Fertigboden

Teppichboden

Fliesen im Eingangsbereich

PVC in den Bädern/teilweise im Keller.

Rollläden an allen Fenstern

Markise

Dach trocken, wie die Abseiten gedämmt.

Voll unterkellert. Keller trocken.

4 nutzbare Kellerräume, außerdem ein Heizungsraum. Der große, bisherige Hobbyraum und der bisherige Werkzeugraum sind an die Zentralheizung angeschlossen.

Ein großzügiger Lagerraum und ein Kellerraum (bisher als Waschküche genutzt) mit Ausgang nach draußen. Drei Kellerräume wurden vor wenigen Jahren saniert.

1 Garage

Zentral-Ölheizung. Niedrigtemperatur-Kessel von 1998. Regelmäßige Wartung.

Zusätzlich: Kachelofen im EG mit Holz/Kohle als Allesbrenner und der Möglichkeit, Biomasse als Heizmaterial zu nutzen

Nichtraucherhaushalt

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Erbpacht der Stiftspfarre Königslutter

Laut dem zuständigen Kirchenamt bleibt die Erbpacht bis 2027 konstant und wird auch bei einem Verkauf vorher nicht erhöht. Das Erbbaurecht ist vertraglich auf 99 Jahre festgelegt. Vor Ablauf der Erbpacht kann das Grundstück nicht von der Stiftspfarre gekauft werden.

Ruhigste Wohnlage

Das Haus liegt in einem reinen Wohngebiet (Bebauungsplan 1974) und garantiert deshalb ein maximal ruhiges Wohnumfeld.

Lage

Das freistehende Einfamilienhaus liegt in einer attraktiven Wohnlage mit kurzen Wegen in die Natur.

Königslutter mit rund 15 000 Einwohnern bietet Ihnen ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität. Durch seine verkehrsgünstige Lage und die direkte Anbindung an die Bahn, die B 1 und die nahegelegene Autobahn A2 Hannover-Berlin sind sowohl Braunschweig als auch Wolfsburg in ca. 30 Minuten erreichbar.

Einzelhandelsgeschäfte und Einkaufsmärkte sowie Gastronomie-Betriebe und Cafés garantieren eine gut erreichbare, umfassende Nahversorgung.

Sowohl das familienfreundliche Freibad als auch das Hallenbad versprechen Erholung pur. Eine ausreichende Zahl von Spielplätzen sowie Sport- und Tennisplätzen sind vor Ort. Ein breitgefächertes Vereins- und Kulturleben bietet zahlreiche interessante Angebote für Jung und Alt.

Die liebevoll sanierte Altstadt und der Kaiserdom, aber auch das Naherholungsgebiet Elm sind auch fußläufig gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Blick Wohnzimmer auf Terrasse



Wohnzimmer mit Kachelofen

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Großes Zimmer Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Kleines Zimmer Erdgeschoß



Tageslichtbad Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoß



Hobbykeller oder Büroraum

Exposé - Galerie



Kellerraum



Zimmer Obergeschoß

Exposé - Galerie



Bad Obergeschoß



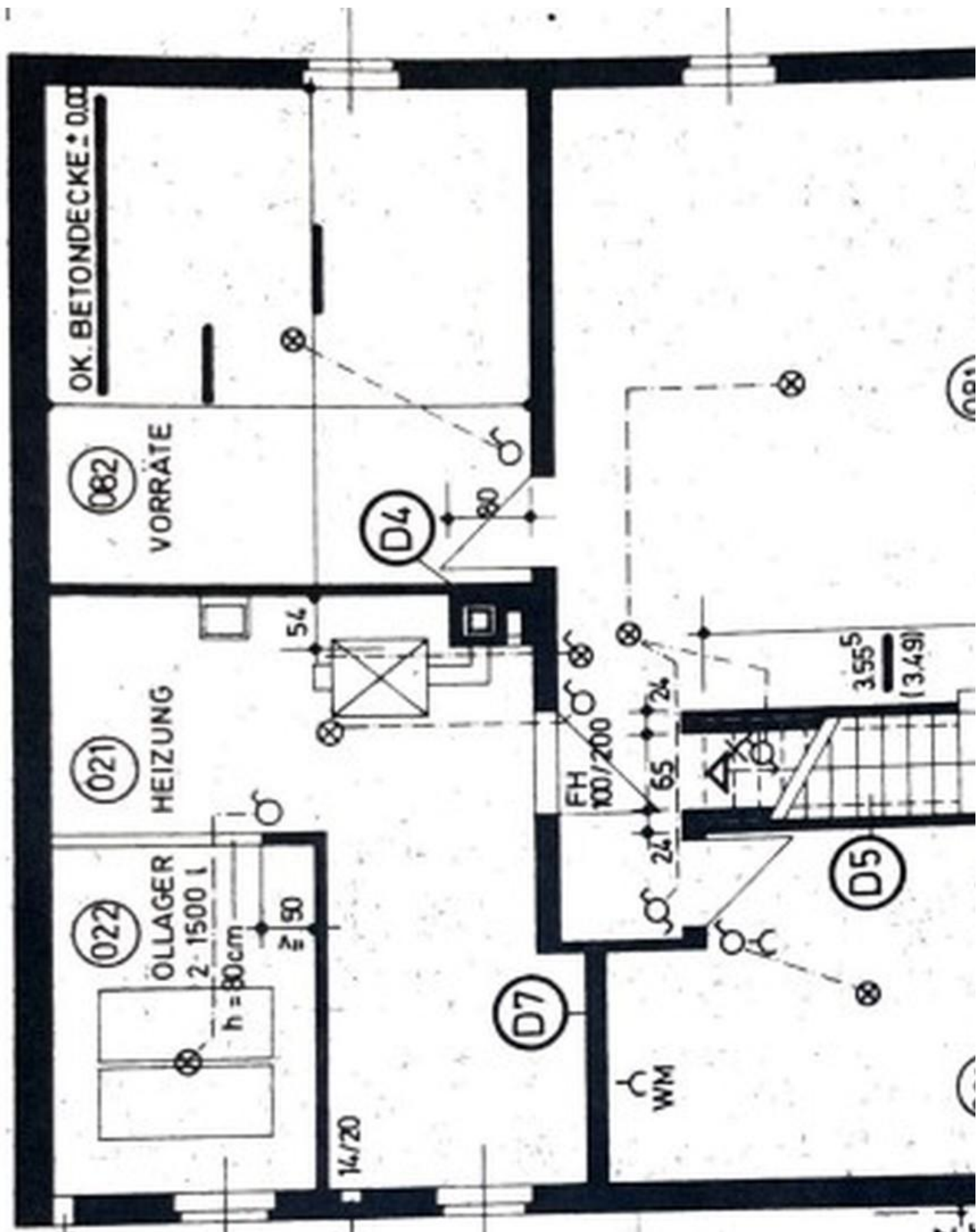
Großes Zimmer Obergeschoß

Exposé - Galerie



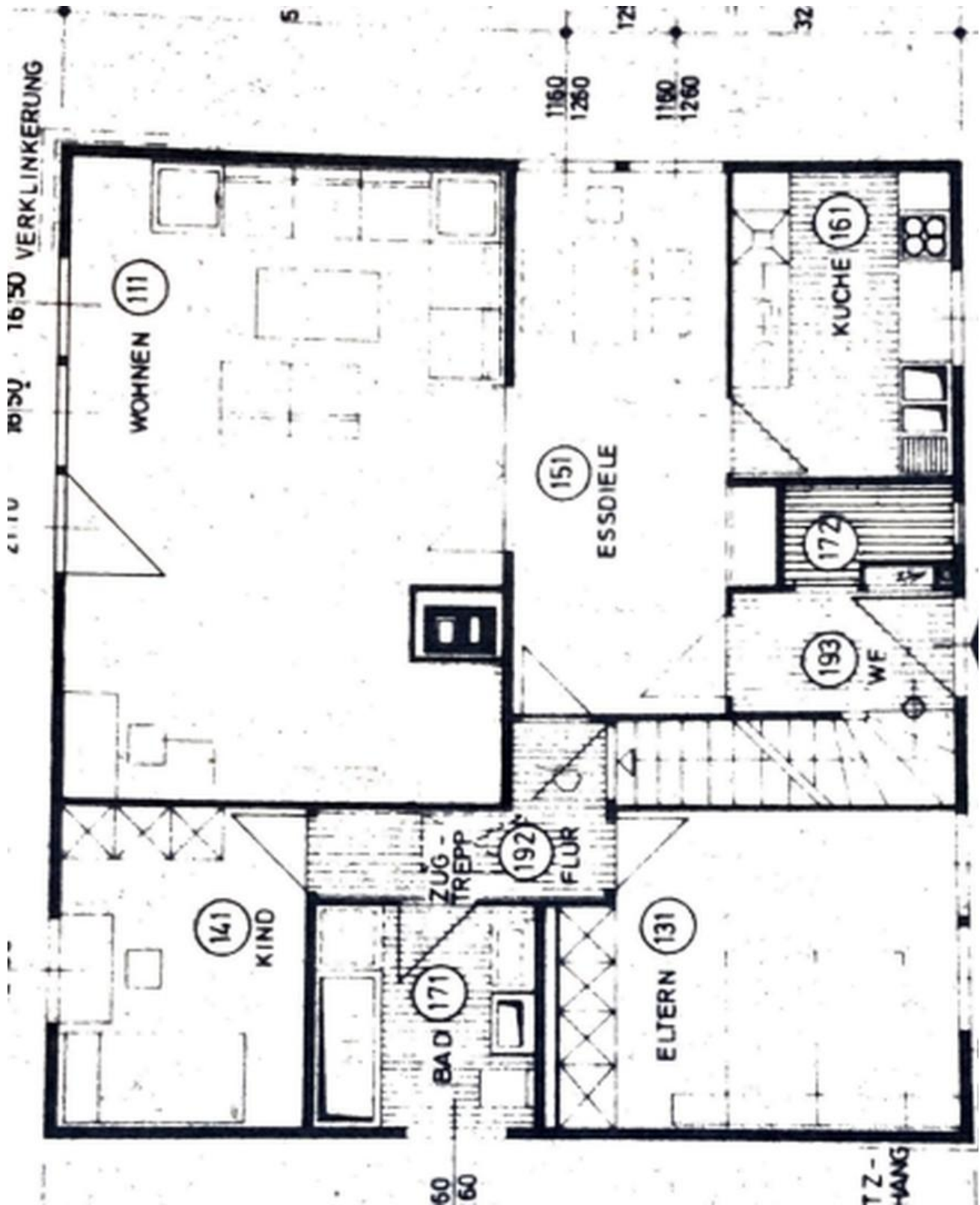
Großes Zimmer Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



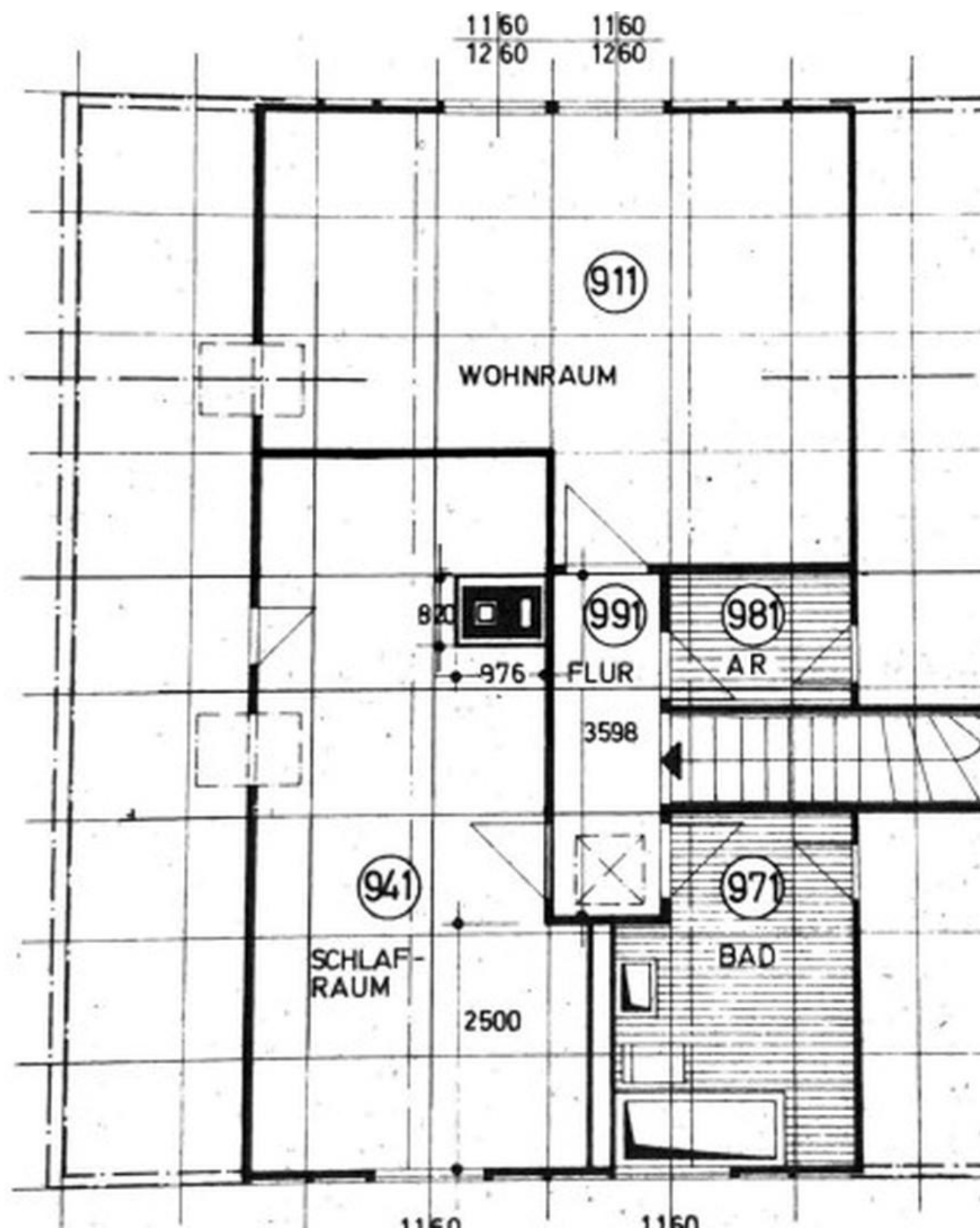
Grundriß Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriß Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



Grundriß Obergeschoß