



IMMONALITY

Christiane Engelhardt

ERWERB GEGEN GEBOT!! Sonniges Landhaus mit Einliegerwohnung und viel Platz

Objekt: 194 • 38321 Denkte / Neindorf
249.000,00 €





IMMONALITY

Christiane Engelhardt

Daten im Überblick

ImmoNr	194
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Nordstr.
Hausnummer	7
PLZ	38321
Ort	Denkte / Neindorf
Wohnfläche	ca. 225 m ²
Nutzfläche	ca. 100 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.042 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport 2 Freiplätze 1 Garage
Terrasse	Ja
Baujahr	1902
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	180,5 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	31.03.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1902



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Kaufpreis	249.000,00 €
Außen-Provision	4,16% inkl. 19% ges. MwSt.



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Beschreibung

ERWERB GEGEN GEBOT: Nachdem Sie das Haus eingehend besichtigt haben ggf. ein weiteres Mal mit Fachleuten, können Sie ihr eigenes KAUFGEBOT bei mir abgeben. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren einen Ersttermin. Sollte es mehrere Angebote geben, so erhält der Meistbietende den Zuschlag.

Das gesamte Landhausanwesen besteht aus einem Haupthaus (Fachwerk) mit zwei separaten Eingängen zu unterschiedlich großen Wohneinheiten, die im Erdgeschoss mit eigenem Treppenaufgang getrennt sind und im OG durchgängig sind. Das Haus wurde von Familienmitgliedern bewohnt. Das Herzstück ist der nachträglich angebaute, beheizte Wintergarten im Süden sowie die dahinter liegende, wunderbar teilüberdachte und großzügige Terrasse mit vorgelagerter, liebevoll gestalteter Gartenbepflanzung. Folgen Sie am Ende der Terrasse den Weg auf die Westseite, finden Sie hier eine große Spielwiese und Erholungsfläche neben dem Nachbarhaus.

Von der Straße aus beginnt das ländliche Gebäude mit einem ca. 45qm großen, beheizten Flachdachgebäude, welches bis vor kurzem als Lager (Raumhöhe ca. 2,05) vermietet war. s. Lageplan. Daneben findet sich ein großes elektrisches Durchfahrtstor, welches gemeinsam mit dem hinteren Nachbarn genutzt wird.

Direkt im Anschluss des o.g. Gebäudes steht ein kleineres Spitzdachgebäude; hier sind ein Werkstattraum, eine Garage und ein Hausanschlussraum untergebracht. Vorgelagert bietet ein Carport Platz für mindestens zwei Fahrzeuge.

- Baujahr: 1902, kontinuierlich erweitert, nicht unterkellert
- WE Haupthaus mit Wintergarten ca.127,12
- WE links Terrasseneingang ca. 86,86
- Flachdachgebäude: WE Büro/Lager 45 m², inkl. WC,
- Mittelgebäude: HWR mit Waschmaschinenanschluss
- Mittelgebäude Garage
- Mittelgebäude Werkstattraum
- 2025 Brennwertheizung neu
- Flüssiggastank im hinteren Garten
- eine Erdgasleitung liegt bis zum hinteren Grundstück, kann jederzeit angeschlossen werden
- ca. 1996/199



IMMONALITY

Christiane Engelhardt

Lage

Das Zweifamilienhaus in der Nordstraße 7, 38321 Denkte/Neindorf, liegt im ruhigen Ortsteil Neindorf der Gemeinde Denkte (Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel). Die idyllische Anliegerstraße (30 km/h) verbindet ländliche Ruhe mit direkter Nähe zur Stadt Wolfenbüttel – nur ca. 6,5 km entfernt.

Am Westhang des unter Landschaftsschutz stehenden Ösels gelegen, zwischen Asse und Ösel, bietet die Lage ein echtes Naturparadies. Direkt vor der Haustür starten herrliche Wander- und Radwege in die Asse mit Ausblicken zum Bismarckturm und zur Asseburg. Das Freibad Groß Denkte und weitläufige Spazierwege laden zu entspannter Naherholung ein.

Die Infrastruktur ist familienfreundlich: In Denkte gibt es Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Apotheke, Netto-Supermarkt und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Weiterführende Schulen, umfassende Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Highlights (z. B. Lessing-Theater) liegen in Wolfenbüttel.

Für Pendler ideal: Die Bushaltestelle „Neindorf bei Denkte“ (u. a. Linie 751) bringt Sie in wenigen Minuten zum Wolfenbütteler Bahnhof. Die B 79 sowie die Autobahnen A36 und A7 sind schnell erreichbar. Braunschweig liegt nur ca. 15–20 Autominuten entfernt.

Die Nordstraße 7 vereint dörfliche Idylle, herrliche Natur und perfekte Anbindung an Wolfenbüttel und Braunschweig – die optimale Lage für Familien und alle, die ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe schätzen.

Ausstattung Beschreibung

Sie betreten das Wohnhaus, zur größeren Wohnfläche, durch den Wintergarten, mit einem offenen Durchgangsbereich zum Wohn- und Esszimmer. Gemütliches Fachwerk mit vielen Fenstern und angenehmer Raumhöhe prägen den gesamten Wohncharakter. Eine Treppe führt nach oben in das Obergeschoss, welches in der gesamten Länge des OG mit der 2. kleineren Wohneinheit verbunden ist (kann wieder verschlossen werden und als Einliegerwohnung verwendet werden). Von hier aus führt eine weitere Treppe in das EG der kleineren WE mit separaten Aus-Eingang, auf die große Terrasse. Insgesamt sind drei Bäder Dusch/Wannenbäder unterschiedlichen Herstellungsjahres vorhanden.

Wer großzügiger wohnen möchte, kann hier mit wenigen handwerklichen Handgriffen und eigenen Wohnvorstellungen ein Wohnparadies mit Ambiente herstellen. Beschäftigen Sie sich dazu mit dem Grundriss.

Insgesamt ist das Anwesen gepflegt und instand gehalten, trotzdem sind einige Maßnahmen erforderlich.



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Sonstige Angaben

ERWERB GEGEN GEBOT: Nachdem Sie das Haus eingehend besichtigt haben ggf. ein weiteres Mal mit Fachleuten, können Sie ihr eigenes KAUFGEBOT bei mir abgeben. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren einen Ersttermin. Sollte es mehrere Angebote geben, so erhält der meistbietende den Zuschlag.

Achtung: Privatsphäre geschützt: Ich bitte dringend vom Betreten des Grundstücks abzusehen. Das dahinterliegende Haus Nr. 7 A steht NICHT zum Verkauf.

Das vollständige Exposee befindet sich auf unserer Website: www.Immonality.de
Bitte senden Sie uns ein korrekt ausgefülltes Kontaktformular, erst danach können wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin vereinbaren u./o. wir senden Ihnen gewünschte Unterlagen zu.

Ihre Immobilien Experten seit über 18 Jahren in Ihrer Region
Stefan Baum: 0177 5285806

Hinweis:Grundrisse können von den örtlichen Gegebenheiten abweichen, da es sich um Planungsgrundrisse handelt.

Rechtshinweis 1: Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Rechtshinweis 2: Es besteht ein Vertrag mit dem Verkäufer in gleicher Provisionshöhe.



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Impressionen



Büro, Lagerräume



Rückseite Wohnhaus



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



Terrasse



Terrasseneingang



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



Wintergarten



Küche



Bad EG



Wohnzimmer



Flur



Flur OG



IMMONALITY

Christiane Engelhardt



Schlafzimmer 1 OG



Wohn- Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 3 OG



Schlafzimmer 3 OG2



Bad OG



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



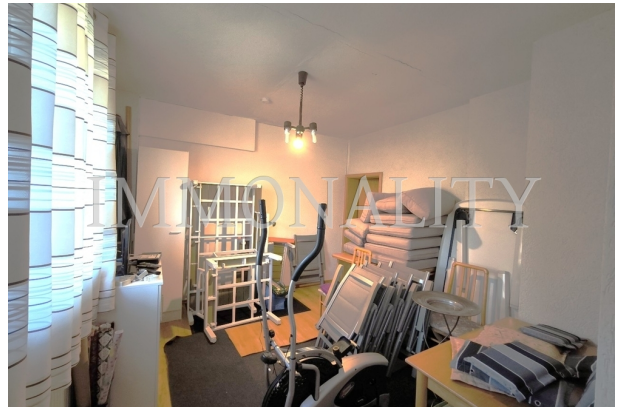
Terrasse



Büro ELW EG



Büro ELW EG2



Küche ELW EG



Bad ELW EG



Schlafzimmer ELW OG



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



Schlafzimmer ELW OG2



Büro/Lager



Büro / Lager



WC im Büro



HWR + Heizung



Lager



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



Lager



Lager



Rückseite



Erholungsbereich mit Hütte



Spielwiese, Nachbarhaus



Eingang Büro



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



Grundstückstor



Flüssiggastank



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Grundriss

Erdgeschoss



EG möbliert



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Dachgeschoss



DG möbliert



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Ihr Ansprechpartner

Herr Stefan Baum
Immonality
Küchenthalstr. 31
31139 Hildesheim

Mobil: 01775285806

E-Mail: sb@immonality.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Immonality Christiane Engelhardt • Küchenthalstraße 31 • 31139 Hildesheim
Tel.: +49 5121 / 927 65 21 • Mobil: +49 173 / 615 85 25 • Fax: +49 5121 / 8756184
ce@immonality.de • www.immonality.de