



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

225 m², 9 Zimmer, 2 Wohneinheiten – Fachwerk-Landhaus mit großem Grundstück und viel Potenzial

Objekt: 204 • 38321 Denkte / Neindorf
179.000,00 €



Dieses Bild wurde künstlich erstellt
und kann von der Realität abweichen.



IMMONALITY

Christiane Engelhardt

Daten im Überblick

ImmoNr	204
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
Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz 1 Garage
Terrasse	Ja
Baujahr	1902
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	180,5 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	31.03.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1902
wesentlicher Energieträger	Flüssiggas



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Kaufpreis	179.000,00 €
Außen-Provision	4,16% inkl. 19% ges.MwSt



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Beschreibung

****Großzügiges Landhaus mit zwei Wohneinheiten, Wintergarten und 1.042 m² Grundstück – jetzt 179.000 €****

Viel Platz, ein großes Grundstück und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Dieses gepflegte Landhaus aus dem Jahr 1902 bietet ca. 225 m² Wohnfläche, 9 Zimmer und drei Bäder. Das Gebäude wurde über die Jahre erweitert und verbindet den besonderen Charakter eines Fachwerkhauses mit großzügigen Wohn- und Nutzflächen.

Das Haupthaus und die kleinere zweite Wohneinheit verfügen über separate Eingänge und sind im Obergeschoss miteinander verbunden. Dadurch eignet sich das Anwesen sowohl für eine große Familie als auch für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Vermieten. Die kleinere Wohneinheit kann bei Bedarf wieder vollständig abgetrennt und als Einliegerwohnung genutzt werden.

Ein besonderes Highlight ist der beheizte Wintergarten auf der Südseite. Von hier gelangen Sie direkt auf die großzügige, teilweise überdachte Terrasse. Auf der Westseite bietet das Grundstück zusätzlich eine große Rasen- und Freizeitfläche.

Zum Anwesen gehören außerdem mehrere Nebengebäude: ein ca. 45 m² großes beheiztes Flachdachgebäude mit WC, ein weiteres Gebäude mit Garage, Werkstatt und Hausanschlussraum sowie ein Carport. Damit stehen neben der Wohnfläche rund 100 m² zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten und instand gehaltenen Zustand. Gleichzeitig bestehen Modernisierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten, die ein Käufer nach seinen eigenen Vorstellungen umsetzen kann.

****Ein Haus für Menschen, die großzügiges Wohnen, viel Grundstück und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu einem attraktiven Kaufpreis verbinden möchten.****



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Lage

****Ländlich wohnen und gleichzeitig schnell in Wolfenbüttel und Braunschweig sein****

Das Anwesen befindet sich in Neindorf, einem Ortsteil der Gemeinde Denkte im Landkreis Wolfenbüttel. Die Nordstraße liegt in einem ruhigen, ländlich geprägten Wohnumfeld und bietet damit viel Ruhe und Privatsphäre.

Die Umgebung ist besonders für Menschen interessant, die großzügiges Wohnen mit Natur und kurzen Wegen zu den Städten verbinden möchten. Die Landschaft rund um Asse und Ösel bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Spaziergehen, Wandern und Radfahren. Auch das Freibad in Groß Denkte und weitere Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung.

Denkte bietet Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten und Grundschule. Für weiterführende Schulen, größere Einkäufe, Gastronomie, Kultur und weitere Dienstleistungen ist das nahegelegene Wolfenbüttel gut erreichbar.

Wolfenbüttel liegt nur etwa 6,5 km entfernt. Auch Braunschweig ist mit dem Auto schnell erreichbar. Über die umliegenden Bundesstraßen bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung der Autobahnen A36 und A7.

Damit verbindet die Lage die Vorteile des ländlichen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren – interessant sowohl für Familien als auch für Berufspendler und alle, die nach einem großzügigen Zuhause mit viel Grundstück und Ruhe suchen.

****Eine Wohnlage für alle, die Natur und Freiraum schätzen, ohne auf die Nähe zu Wolfenbüttel und Braunschweig verzichten zu wollen.****

Ausstattung Beschreibung

****Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:****

- ca. 225 m² Wohnfläche
- 9 Zimmer
- 5 Schlafzimmer
- 3 Bäder mit Dusche bzw. Badewanne
- ca. 1.042 m² Grundstück
- zwei unterschiedlich große Wohneinheiten



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

- separate Eingänge zu den Wohneinheiten
- Verbindung der beiden Einheiten im Obergeschoss
- beheizter Wintergarten auf der Südseite
- große, teilweise überdachte Terrasse
- großzügiger Garten mit zusätzlicher Spiel- und Freizeitfläche und Swimmingpool
- Fachwerkcharakter und zahlreiche Fenster
- angenehme Raumhöhen
- ca. 100 m² zusätzliche Nutzfläche
- ca. 45 m² großes beheiztes Flachdachgebäude mit WC
- Garage und Werkstattraum
- Hausanschlussraum mit Waschmaschinenanschluss
- Carport für bis zu zwei Fahrzeuge
- großes elektrisches Durchfahrtstor
- 2025 erneuerte Brennwertheizung
- Flüssiggastank auf dem Grundstück
- Erdgasleitung liegt bis zum hinteren Grundstück
- nicht unterkellert
- Energieausweis liegt vor
- Endenergiebedarf: 180,5 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse F

Das Anwesen ist gepflegt und instand gehalten. Gleichzeitig bietet es vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Neugestaltung. Insbesondere die Aufteilung in zwei Wohneinheiten, die großzügigen Nebenflächen und das große Grundstück eröffnen unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Sonstige Angaben

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



IMMONALITY

Christiane Engelhardt

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



Aussenansicht_Eingang



Fassade_Vorgarten



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



Gartenansicht



Wintergarten



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



Zimmer_Fachwerk



Terrasseneingang



Aussenansicht_Wohnhaus



Wohnraum



Schlafzimmer OG



Zimmer_Rosa_Wand



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



Badezimmer_EG



Badezimmer_EinliegerWHG



Küche



Küche_EinliegerWHG



Buero_Innen



Fassade_Hof



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



Fluessiggastank



Garten_Huette_Pool



Zuwegung



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Grundriss

Dachgeschoss



OG



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Erdgeschoss



EG



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