



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

## - Verkauf -

Objekt: 13 • 38272 Burgdorf / Nordassel • 225.000,00 €



Immonality Christiane Engelhardt • Küchenthalstr. 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



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

## Daten im Überblick

ImmoNr	13
Objektart	Haus
Objekttyp	Bungalow
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Im kleinen Lah
Hausnummer	13
PLZ	38272
Ort	Burgdorf / Nordassel
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 833 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Solar, Luft/Wasser Wärmepumpe, Gas
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Etagenanzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1977
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	14,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	30.05.2018
Baujahr lt. Energieausweis	1977
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kaufpreis	225.000,00 €
Außen-Provision	5,95 % inkl. gesetzlicher MWSt



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

## Beschreibung

Der im Eingangsbereich überdachte Winkelbungalow aus dem Baujahr 1977 mit Vollkeller und Doppelgarage liegt im eingewachsenen Baugebiet. Eine Kernsanierung begann 2014 und machte aus diesem Gebäude ein Energiesparhaus nach KfW 85. ( ein KfW Darlehn könnte zu sehr guten Konditionen übernommen werden) Eine kombinierte Heizanlage aus Wärmerückgewinnung aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und ein Festbrennstoff-Ofen mit Pufferspeicher sorgen für wohlige Wärme, die über eine Fußbodenheizung verteilt wird. Die Solaranlage speist einen 1000L Tank-Pufferspeicher. Warmes Wasser wird dadurch über eine Frischwasserstation bereitet. Die 3-fach verglasten Fenster, mit elektrischen Außenrollläden, dichten das Gebäude ab. Ein passive Lüftungsanlage ist vorinstalliert und müsste vom neuen Besitzer abschließend eingebaut werden. Das Dach ist mit 100mm Aufsparren-Dämmung versehen und für den finalen Ausbau vorbereitet. somit gewinnen Sie weitere ca. 65qm zur Wohnfläche im Erdgeschoss hinzu. Die ehemalige Loggia wurde zum Wohnraum und mit einem großen, bodentiefen Fensterelement versehen. Weitere Dachflächenfenster sind eingebaut, Installationsleitungen Wasser, Abwasser, Heizung und Elektrik haben hier einen Übergabepunkt.

Der Keller ist größtenteils gefliest. Großzügige Räume mit Freiraum zum Leben, Spielen und Toben, Tischtennis, Billard inbegriffen. Durch die Fensterflächen in diesen Räumen ist sowohl ein Arbeits- als auch ein Gästezimmer möglich, da mit der Renovierung eines Duschbades begonnen wurde. Das Untergeschoss beherbergt die wertvolle Luftwärmepumpe, den Solar-Wasserspeicher, das Holzlager und verfügt über einen separaten Ausgang auf das Grundstück.

## Lage

Nordassel gehört zur Gemeinde Baddeckenstedt - Landkreis Wolfenbüttel. Der idyllisch Ort verfügt über gut gepflegte Wohngebiete und ist überschaubar. Zur Vereinbarung von Beruf und Familie werden Kinderkrippe und Kindergärten in Form von Ganztagsbetreuung angeboten. ( Baddeckenstedt, Oelber a.w.W. ebenso die Grundschule Hohenassel und die Schulen in SZ-Lebenstedt sowie Hildesheim.

Besonders hervorzuheben sind die Einkaufsmöglichkeiten von bester Qualität, eigene Schlachter, Hofläden und gute Bäcker sind in den umliegenden Dörfern zu finden. Discounter befinden sich in Baddeckstedt.

Verkehrsanbindung Nordassel liegt an der Landesstraße 494, die Nettlingen und die Bundesstraße 444 im Nordwesten mit Burgdorf im Osten verbindet. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Baddeckenstedt an der Bahnstrecke Hildesheim–Goslar und in Hoheneggelsen an der Bahnstrecke Hildesheim–Braunschweig.



**IMMONALITY**

Christiane Engelhardt

## Ausstattung Beschreibung

2014 / 2015 ist das wohnliche Erdgeschoss mit 133qm, bis auf das Gäste WC und die Fliesen im Windfang kernsaniert worden. Ein tolles, modernes Wohnambiente schafft einen klaren Wohncharakter alles auf einer Ebene. Zusätzliche Fenster nach Westen sorgen für helles, freundliches Tageslicht zu jeder Tageszeit. Ein Grundriss zum Wohlfühlen bietet viel Freiraum für jede Altersgeneration und für jedes Familienmitglied einen ganz privaten Bereich. Das großzügige Duschbad mit 1,20 x 0,90 große, ebenerdiger Dusche läßt das Aufstehen zum Vergnügen werden. Eine großzügige Küche ( Einbauküche wird mitgenommen u. ist nicht im Kaufpreis enthalten ) korrespondiert mit den gemütlichen Essbereich. Im Winkel dazu eine Rückzugsmöglichkeit im Wohnzimmer.

Hier sagen Bilder mehr als 1000 Worte. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit der Immonality. Ihre Qualitätsmaklerin ist auch am Wochenende offen für Besichtigungstermine.

## Sonstige Angaben

Bitte senden Sie mir ein korrekt ausgefülltes Kontaktformular, erst danach kann ich mit Ihnen einen Besichtigungstermin vereinbaren u./o. ich sende Ihnen gewünschte Unterlagen zu.

Ihre

Immobilien Expertin seit mehr als 18 Jahren in Ihrer Region

Christiane Engelhardt mobil 0173 6158525

Sollte es mehrere gleichlautende Angebote geben, so kann es sein, dass sich der Kaufpreis erhöht. Rechtshinweis: Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

## Impressionen



Giebelseite



Rückseite Garage



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt



Wohnbereich



ebenerdig duschen



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt



Küche nicht im Preis enthalten



Essbereich mit Ofen



Wohnbereich



lichtdurchflutet wohnen



sicher Schlafzimmer



Kinder willkommen



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt



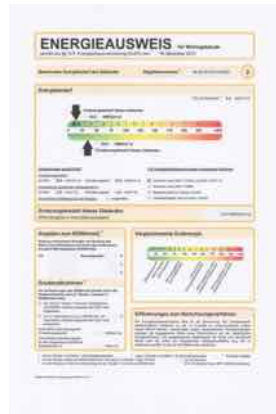
Gäste WC wartet auf Verschönerung



Pufferspeicherofen



alles neu



Energiepass





**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

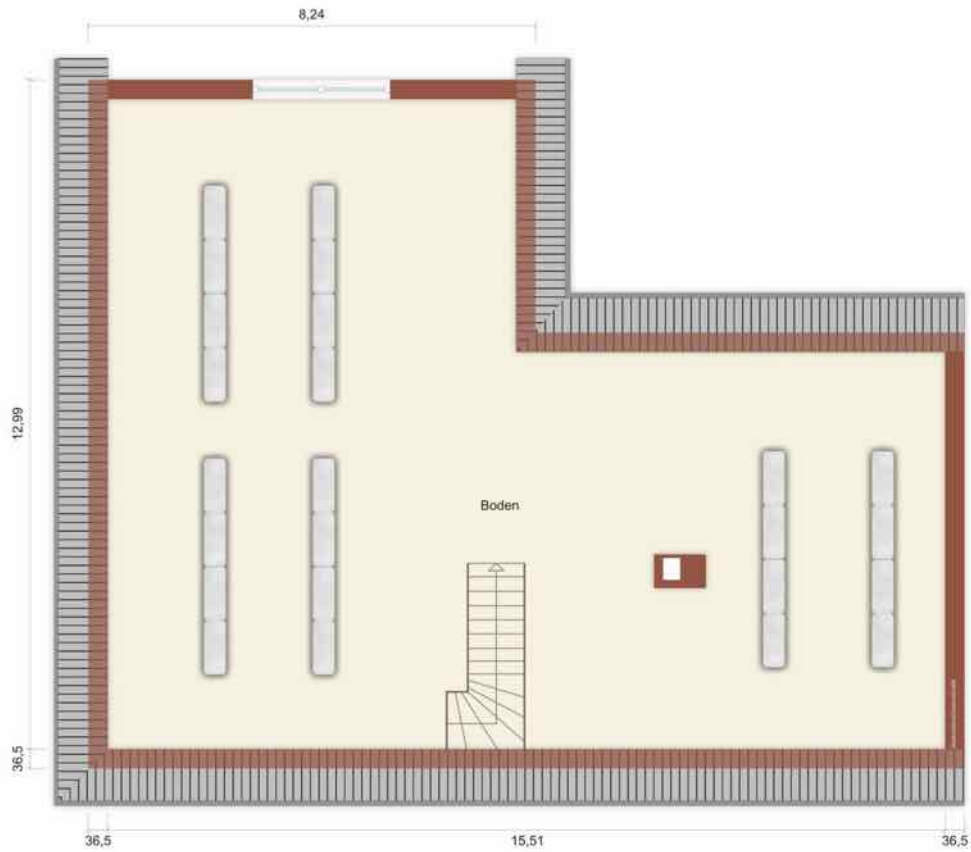
## Grundriss



Erdgeschoss



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt



Dachgeschoss



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt



Untergeschoss



**IMMONALITY**  
Christiane Engelhardt

## Ihr Ansprechpartner

Frau Christiane Engelhardt  
Immobilien Christiane Engelhardt  
Küchenthalstr. 31  
31139 Hildesheim

Telefon: +49 5121 / 927 65 21

Fax: geschäftlich: +49 5121 / 8756184

Mobil: +49 173 / 615 85 25

E-Mail: [ce@immonality.de](mailto:ce@immonality.de)

Web: [www.immonality.com](http://www.immonality.com)

### **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 • Küchenthalstr. 31 • 31139 Hildesheim  
Tel.: +49 5121 / 927 65 21 • Mobil: +49 173 / 615 85 25 • Fax: +49 5121 / 8756184  
[ce@immonality.de](mailto:ce@immonality.de) • [www.immonality.de](http://www.immonality.de)