Schladen

Erschwingliches Familiendomizil im Vorharzland sucht neue Bewohner

Objektnummer: 23113030

KAUFPREIS: 249.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 145 m² • **ZIMMER:** 4.5 • **GRUNDSTÜCK:** 699 m²

Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

Auf einen Blick

Objektnummer	23113030
Wohnfläche	ca. 145 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	09.12.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	400.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

Die Immobilie

Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

Die Immobilie

Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

Die Immobilie

Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

Die Immobilie

Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

Die Immobilie

Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

Die Immobilie

Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

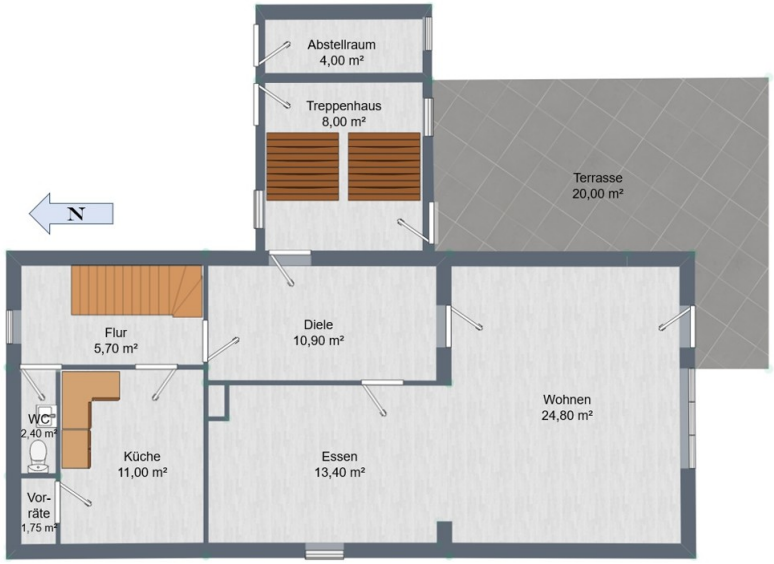
Die Immobilie

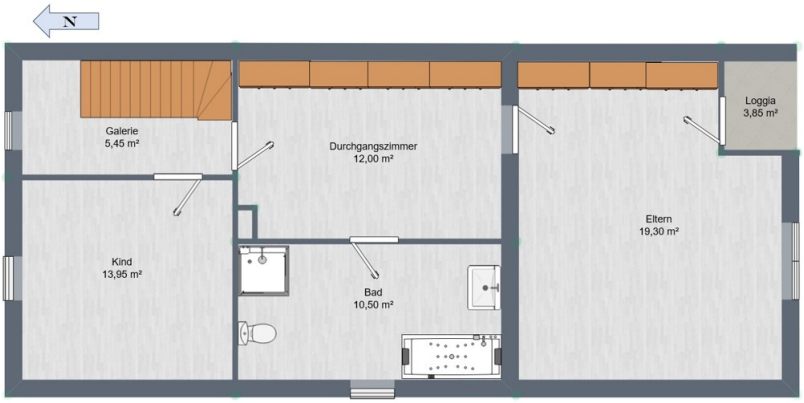
Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

Die Immobilie

Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen, knapp 700 m² großen, Eigentumsgrundstück in einer ruhigen Wohnstraße in Schladen, im nördlichen Vorharzland des Landkreises Wolfenbüttel. Das ursprünglich im Jahr 1950 in zweischaliger Massivbauweise mit 32 cm Außenwandstärke errichtete Siedlungshaus, wurde im Jahr 1977/78 nach individueller Architektenplanung aufwändig erweitert und ausgebaut und verfügt nun über rund 145 m² Wohnfläche und circa 70 m² Nutzfläche, die sich auf 4,5 Zimmer, eine Küche, zwei Bäder, zwei Toiletten und einen Vollkeller mit ausgebautem Gästezimmer mit Bad en Suite verteilen. Eine mit Veranda teilüberdachte über 30 qm große Terrasse ist ebenso vorhanden, wie eine gemütliche Loggia als Freisitz im ausgebauten Dachgeschoss. Beim damaligen Um- und Ausbau wurde auch das gesamte Leitungssystem des Hauses erneuert. Das Objekt bietet mit zwei aneinandergebauten im Jahr 1992 massiv aus Kalksandsteinen auf Betonfundament erbauten Einzelgaragen mit zusammen rund 35 m² Nutzfläche und einem Hof ausreichend Stellplatz für bis zu vier PKW und ist durch Ausstattung mit einer 11 kW Wallbox aus dem Jahr 2022 direkt auch für Elektrofahrzeuge geeignet. Eine Einfahrt führt zum Hof mit den Garagen und der ebenerdigen Hauseingangstür aus Edelholz, hinter der sich das helle Treppenhaus mit viel Tageslicht und einer der Ausgänge zur Veranda befinden. Keller mit Gästezimmer und Bad und Keller-WC inklusive Zugang von der Veranda aus lassen sie demnach nutzen ohne die eigentlichen Wohnräume des Hauses betreten zu müssen, die sich im Hochparterre hinter einer weiteren Wohnungseingangstür befinden. Diese Aufteilung bietet sowohl für Familien, als auch für z.B. Freiberufler oder Kreative sehr vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Hinter der innenliegenden Wohnungseingangstür öffnen sich die Diele und der Flur, welche Zugang zu allen Räumen des Erdgeschosses bieten, so dem großen Wohnzimmer mit separatem Zugang zu Terrasse und Veranda, dem angeschlossenen Esszimmer, der Küche mit der praktischen Speisekammer und zu einer Toilette. Die große nach Süden ausgerichtete Glasfront garantiert in Wohn- und Esszimmer zu jeder Jahreszeit einen angenehmen und mehr als ausreichenden Tageslichteinfall. Die Böden in Wohnzimmer, Esszimmer, Diele und Flur sind mit einem schönen, hochwertigen, Kassettenparkett aus Vollholz belegt, welches vor einigen Jahren neu geschliffen und versiegelt wurde. Die Fenster im Erdgeschoss sind mit Rollläden ausgestattet. Eine vor einigen Jahren neu geschliffene und versiegelte Massivholztreppe, unter der sich sichtgeschützt hinter einer Tür ein kleiner Abstellraum befindet, führt auf den Galerieflur des ausgebauten Dachgeschosses hinauf. Hier liegen ein großes Kinderzimmer, Ein Durchgangszimmer, welches gut durchdacht mit enormen Stauraum bietenden Einbauschränken als Schrankflur ausgeführt ist und z.B. hervorragend als Home Office genutzt werden kann, das große

Tageslichtbad, sowie das lichtdurchflutete rund 25 m² messende Schlafzimmer, ebenfalls mit geräumigen Einbauschränken ausgestattet. Angeschlossen ist eine Loggia mit Südausrichtung. Vom Galerieflur aus erreicht man auch den durchgehenden Spitzboden des Daches, welcher Stehhöhe hat und weiteren großzügigen Stauraum bietet. Beim Um- und Ausbau des Hauses 1977/78 wurde das Dach neu eingedeckt mit Frankfurter Pfanne und von innen allseitig mit Holz verschalt und gedämmt. Im 2,10 m hohen Keller mit rund 70 m² Gesamtnutzfläche befinden sich neben dem schon angeführten Gästezimmer (Höhe 2,40 m) mit Bad en Suite im Erweiterungsteil und einer zusätzlichen vom Vorkeller aus begehbaren Toilette, eine Waschküche, ein Vorratsraum, sowie der Heizungskeller, der auch als Heizöllagerraum dient. Die im Jahr 2002 komplett erneuerte Zentralheizungsanlage Fabr. Brötje wird versorgt durch einen 4.000 Liter fassenden Heizöltank. Zusätzlich verfügt sie über einen 150 l Speicher mit Zirkulationspumpe zur Warmwasserversorgung. Die Gartenfläche des Grundstückes ist pflegeleicht angelegt, eine grosse Rasenfläche ist vorhanden. Die Bewässerung des Gartens erfolgt wirtschaftlich durch einen eigenen Brunnen mit Pumpe. Zusätzlich zu den Garagen befindet sich links neben der Hauseingangstür ein Abstellraum, der genügend Platz für alle Gartengeräte bietet. Über die Jahrzehnte seit dem Um- und Ausbau wurde dieses Haus immer wieder saniert, modernisiert, renoviert und instand gehalten, so u.a. die Kunststofffenster und die Außenrollläden Mitte der 1990er Jahre erneuert, das große Dachfenster im Bad 2022, Die Heizungsanlage 2002, Der Gästeraum mit Bad im Keller Anfang der 1990er Jahre, Anstrich der Putzaußenfassade, Giebelverkleidungen 2001 etc., so dass dieses Haus "gut in Schuß" ist und keinerlei Sanierungsstau vorweist. Sämtliche Pläne und Berechnungen von Bauerstellung an, auch vom Um- und Ausbau, sind vorhanden. Alles in allem ist es ein vielseitiges Objekt welches sowohl für Paare und Familien, als auch für die Nutzung durch Freiberufler und Kreative, vielfältige Nutzungsoptionen bietet. Bitte sprechen Sie uns an und sichern Sie sich noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

Ausstattung und Details

-145 m² Wohnfläche
-105 m² Nutzfläche
-Großer Vollkeller
-Knapp 700 m² Grundstück
-2 Garagen
-11 kW Wallbox
-Parkett
-Terrasse mit Veranda
-Loggia
-Ruhige Lage

Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

Alles zum Standort

Schladen ist mit 4.000 Einwohnern die Hauptortschaft der Gemeinde Schladen-Werla im Süden des Landkreises Wolfenbüttel in Südost-Niedersachsen. Der Ort liegt wenige Kilometer nördlich des Harzes und rund 17 Kilometer südlich der Kreisstadt Wolfenbüttel. Das Objekt liegt nahe dem Schladener Zentrum. Somit sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreicht. In Schladen gibt es ein Einkaufszentrum mit Supermarkt, Discountern, Apotheke, Drogerie und einer Bäckerei. Einige Fachgeschäfte, eine Bankfiliale, ein Restaurant und ein Eiscafé finden sich entlang der Hauptstraßen. Ein Freibad lädt im Sommer zu Erholung und Entspannung ein. Die nächstgelegenen Orte sind Hornburg und Börßum, in ca. 5 km, bzw. 8 km Entfernung. Hier befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten. Hornburg lädt mit einer sehenswerten historischen Fachwerkaltstadt zudem zum Bummeln ein. Kindertagesstätten befinden sich ebenfalls in Schladen, die nächste in nur 200 m Entfernung, eine Haupt- und Realschule befindet sich auch in der Straße des Hauses, 300 m, bzw. ca. 3 Gehminuten, entfernt. Die Kleineren können die Grundschule der Gemeinde Schladen-Werla in Hornburg besuchen. Sportvereine und freiwillige Feuerwehren finden sich in Schladen und Börßum oder in Hornburg. Der nahegelegene Oderwald, das Harzvorland und der Harz selbst bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Das in ca. 17 km Entfernung liegende Wolfenbüttel bietet neben einer besuchenswerten Altstadt vielfältige kulturelle Angebote mit dem Wolfenbütteler Schloss, Museum, Ernst-August-Bibliothek, Lessing-Theater, Kinos - um nur einige zu nennen. Hier finden sich auch weiterführende Schulen und die Hochschule Ostfalia. Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen Schladen-Nord und -Süd liegen wenige Minuten entfernt. Auch mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreicht, der Schladener Bahnhof liegt in fußläufiger Nähe. Der Ort Schladen befindet sich etwa 32 km südlich von Braunschweig, ca. 25 km ost-nordöstlich von Salzgitter und rund 90 km ost-südöstlich von der Landeshauptstadt Hannover. Wolfsburg, Helmstedt und Halberstadt erreicht man in etwa 45 Autominuten.

Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 400.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 23113030 - 38315 Schladen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com