

Sickte

# Moderne Doppelhaushälfte in ländlicher Idylle mit sehr guter Verkehrsanbindung

Objektnummer: 24113007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 325 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickinge

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickinge

## Auf einen Blick

Objektnummer	24113007	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2001		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickinge

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	123.51 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.04.2034	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickte

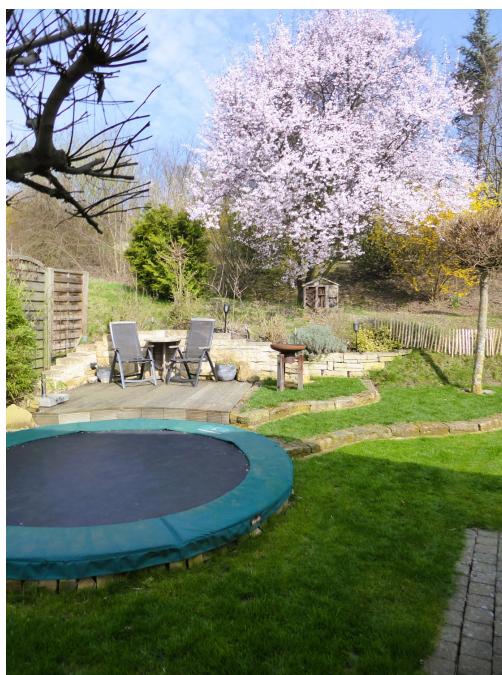
## Die Immobilie





Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickte

## Die Immobilie





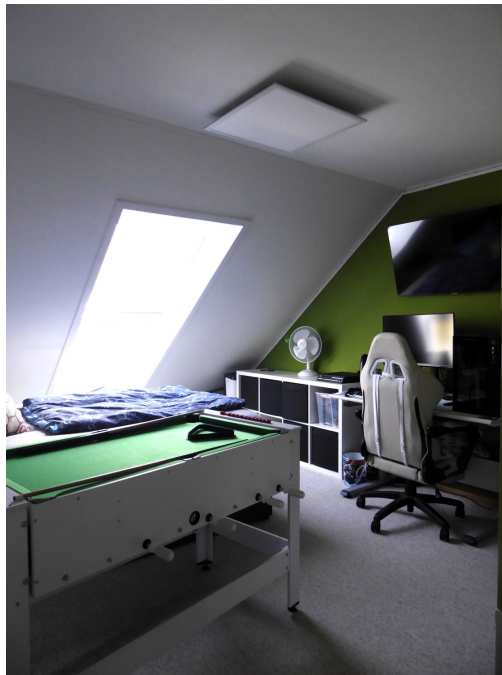
Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickte

## Die Immobilie



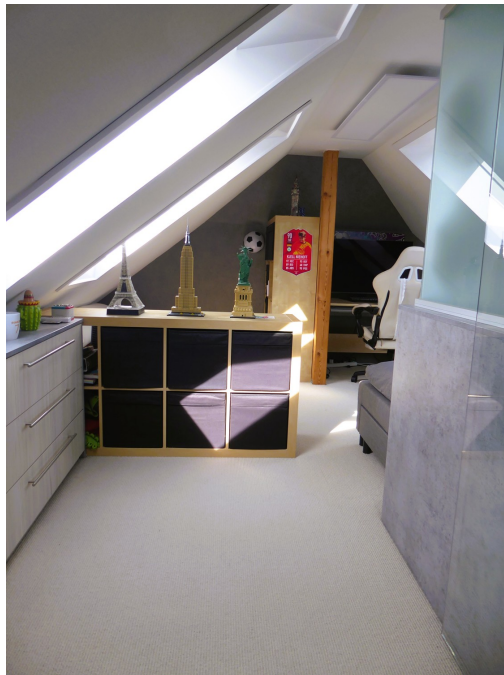
Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickinge

## Die Immobilie





Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickte

# Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickte

## Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickte

## Ein erster Eindruck

In einer beschaulichen, modernen Wohnsiedlung am Rande von Sickte, abseits der L625, steht diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2001 an einem freundlich gestalteten Kreisell mit Parkmöglichkeiten rundherum. Das Haus wurde zwischen 2018 und 2020 umfangreich modernisiert. Das Grundstück ist nicht einsehbar und am Gartentor mit Sträuchern um einen Stellplatz mit Wallbox gut geschützt angelegt. Die moderne Hauseingangstür mit zeitgemäßer Technikausstattung liegt an der Stirnseite seitlich nach Westen ausgerichtet. Durch sie betritt man die in hellen, warmen Farbtönen geflieste Diele im Erdgeschoss. Nach links kommt man in die offene Küche mit großem Fenster-/Schiebeelement und gemütlichem Essplatz. Die Ausstattung ist modern und neuwertig. Der Abstellraum an der Küche bietet ausreichend Möglichkeiten für Vorräte und andere Dinge des Haushalts. Das Gäste-WC ist in hellem Blau gefliest und hat weiße Objekte. Hinter einer Schranktür hat es hier auch Platz für die Gasterme, das Heizungstool der Immobilie, dass im Jahr 2020 neu installiert wurde. Das Wohnzimmer besitzt ein großes Fenster-/Schiebeelement für südlichen Lichteinfall von der gemütlich angelegten Terrasse inklusive Markise mit Beleuchtung und Heizkörper. Der helle Echtholz-Furnierboden macht den Raum zusätzlich hell und freundlich. Ein weiteres Fenster an der Nordseite verleiht dem Raum noch mehr Größe. Von der Diele führt eine Treppe auf einen Podest und wieder auf einen Flur im Obergeschoss, von dem alle Räume dieser Etage abgehen. Ein Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer sowie das Masterbad mit Wanne und Dusche, WC und Waschbecken teilen sich die Flächen der Etage. Alle Zimmer haben moderne Dachschrägenfenster mit manuellem Sonnenschutz und Verdunkelungsrollos. Eine weitere Treppe führt in den ausgebauten Dachboden, der besonderen Charme hat. Die gewonnene Wohnfläche hierfür ist vom Eigentümer gemessen gerundet berücksichtigt. Maßgeschneiderte Schränke und Ablagen bieten Stauraum in modernem Design. Vier große Dachschrägenfenster geben viel Licht und Größe.



Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickinge

## Ausstattung und Details

Erdgeschoss:

- Böden überwiegend mit warmtönigen Fliesen ausgelegt
- im Wohnzimmer ein heller Echtholz-Furnierboden
- alle Wohnräume weiss gehalten mit weissen Türrahmen, Türblättern und Kunststofffenstern
- teilweise graue Strukturtapeten als Akzente in Küche und Bad
- Gäste-WC mit blauen Fliesen und weissen Objekten
- helle Echholztreppe mit Podest auf halber Höhe
- moderne, funktionelle, offene Einbauküche mit Essplatz und großem, neuem Schiebeelement zum Ausgang auf eine Terrasse

Obergeschoss:

- heller Teppichboden in Flur, Schlafen 2 und Schlafen 3
- Laminat in Hellholzoptik in Schlafen 1
- Masterbad mit grauen, großformatigen Fußbodenfliesen, weissen Objekten, Wanne und Dusche vorhanden, Bad halbhoch weiss gefliest, mit grauer Strukturtapete eine Wand betont

Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickte

## Alles zum Standort

Die Samtgemeinde Sickte wurde im Rahmen der Gebietsreform im Jahre 1974 aus Samtgemeinden des Landkreises Wolfenbüttel und des früheren Landkreises Braunschweig gebildet. Das Gebiet der Samtgemeinde Sickte umfasst eine Fläche von 81,76 km<sup>2</sup>. In der Samtgemeinde Sickte leben zurzeit rund 10.600 Einwohner. Die Samtgemeinde Sickte liegt zwischen den Höhenzügen Asse und Elm. Das landschaftlich reizvolle Gebiet hat eine Vielzahl von historischen und kulturellen Besonderheiten. Sickte ist eine Gemeinde im Landkreis Wolfenbüttel und hat 6200 Einwohner. Das Leben in der Samtgemeinde Sickte ist heute geprägt von vielen Gemeinschaften. Die Bürgerinnen und Bürger engagieren sich in zahlreichen Vereinen und Verbänden oder kirchlichen Einrichtungen. Sportvereine mit einem großen Angebot in den verschiedensten Sparten, Chöre, Feuerwehren u. v. m. tragen maßgeblich zum attraktiven und abwechslungsreichen Zusammenleben in der Samtgemeinde bei. Daneben werden Brauchtum und Traditionen durch zahlreiche Veranstaltungen gepflegt. Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie die Haupt- und Realschule in Sickte stehen für die Bildungsangebote im Einzugsbereich. Im Grundzentrum Sickte bieten mehrere Verbrauchermärkte alles, was für das tägliche Leben benötigt wird. Das Freibad in Sickte ist im Sommer ein zusätzliches Angebot für Erholung und Freizeitgestaltung in landschaftlich reizvoller Umgebung. Das Landschaftsschutzgebiet „Herzogsberge“ lädt zu Wanderungen oder ausgedehnten Spaziergängen ein. Die Innenstadt von Braunschweig liegt ca. 14 km entfernt und ist in etwa 20 Minuten erreichbar. Weitere Städte wie Wolfsburg oder Wolfenbüttel sind in ähnlicher Zeit erreichbar. Die Anschlussstelle der A 39 Braunschweig/Wolfsburg liegt nur ca. 6 km über die L 625 entfernt und bietet damit auch schnellen Anschluß an die A 2 Hannover/Berlin.

**Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickte**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 123.51 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 24113007 - 38173 Sickinge

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel  
E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)