

Hedeper

# Geräumiges Einfamilienhaus in naturnaher Umgebung

Objektnummer: 24113006



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

**KAUFPREIS: 125.000 EUR • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 353 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24113006 - 38322 Hedeper

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

Objektnummer: 24113006 - 38322 Hedeper

## Auf einen Blick

Objektnummer	24113006
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Badezimmer	1
Baujahr	1860
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	125.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Holz
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung

Objektnummer: 24113006 - 38322 Hedeper

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	300.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.09.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 24113006 - 38322 Hedeper

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113006 - 38322 Hedeper

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113006 - 38322 Hedeper

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113006 - 38322 Hedeper

## Die Immobilie





Objektnummer: 24113006 - 38322 Hedeper

## Ein erster Eindruck

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus wurde ca. im Jahr 1860 erbaut und bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 353 m<sup>2</sup> genügend Platz für eine große Familie. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> verfügt die Immobilie über insgesamt 9 Zimmer, 1 Badezimmer und 1 Gäste-WC. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die im Jahr 1995 erneuert wurde. Das Dach wurde zuletzt im Jahr 1992 modernisiert und erhielt ein Harzer Doppeldach sowie neue Frankfurter Dachpfannen der Firma Braas. Im Inneren des Hauses finden sich großzügige Zimmer, die viele Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Neben einem Teilkeller gibt es eine Garage. Das Haus liegt entfernt des Stadtrubels und bietet dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Insgesamt handelt es sich bei diesem Einfamilienhaus um eine Immobilie mit viel Potenzial. Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen kann aus dem Altbau ein modernes Familienheim geschaffen werden.

Objektnummer: 24113006 - 38322 Hedeper

## Ausstattung und Details

- Garage
- Teilkeller
- Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial

Objektnummer: 24113006 - 38322 Hedeper

## Alles zum Standort

Hedeper ist eine Gemeinde im Harzvorland mit ca. 500 Einwohnern im Landkreis Wolfenbüttel und gehört zur Samtgemeinde Elm-Asse, die ihren Verwaltungssitz in der Stadt Schöppenstedt hat. Hedeper liegt südwestlich des Höhenzuges Asse. Die Asse ist ein Naherholungsgebiet für die Region Wolfenbüttel und lädt ein zu Spaziergängen im Assewald. Neben der Natur finden sich auch vielfältige Sehenswürdigkeiten in der Umgebung. Für den täglichen Bedarf sorgen Supermarkt, Bäckereibetrieb, Fleischerei, Apotheke, Zahnarzt und eine allgemeinmedizinische Praxis in den benachbarten Orten Schöppenstedt, Hornburg und Schladen. Eine Kindertagesstätte befindet sich direkt im Ort. Der Wolfenbütteler Ortsteil Linden ist mit dem PKW in ca. 15 min zu erreichen und bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie die Lindenhalle und das Schulzentrum mit weiterführenden Schulen. Das Gymnasium am Schloss liegt ca. 16 km entfernt. Die Innenstadt Wolfenbüttels ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Das Stadtbad Wolfenbüttel und der Golfplatz in Kissenbrück bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz ebenfalls schnell erreicht. Wolfenbüttel hat eine lange militärische Tradition als Garnisonsstadt, die sich in teilweise erhaltenen Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet widerspiegelt. Neben dem Schloss finden kulturell Interessierte die Herzog August Bibliothek, Hier wirkten Gottfried Wilhelm Leibniz (1690 bis 1716) und Gotthold Ephraim Lessing (1770 bis 1781), der hier das Drama Nathan der Weise verfasste. Die Stadt wird daher auch als Lessingstadt bezeichnet. Hedeper liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Der Ort befindet sich etwa 25 km südlich von Braunschweig, ca. 25 km östlich von Salzgitter und rund 90 km ost-südöstlich von der Landeshauptstadt Hannover. Wolfsburg, Helmstedt und Halberstadt erreicht man in etwa 45 Autominuten.

Objektnummer: 24113006 - 38322 Hedeper

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 300.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24113006 - 38322 Hedeper

## 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)