

Flöthe / Groß Flöthe

# Einfamilienhaus in architektonisch außergewöhnlichem Baustil

Property ID: 24113022



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

PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162,82 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 747 m<sup>2</sup>

Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## At a glance

Property ID	24113022	Purchase Price	279.000 EUR
Living Space	ca. 162,82 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1906	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	465.21 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.10.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## The property





Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## The property



Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## The property





Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## The property





Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## A first impression

Zum Verkauf steht ein großes Einfamilienhaus mit ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das im Jahr 1906 erbaut wurde und auf einem ca. 747 m<sup>2</sup> großen Grundstück liegt. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage und ist ideal für eine große Familie geeignet. Sie bietet acht Zimmer und zwei Badezimmer mit Badewanne. Die Fassade des Hauses wurde 2023 gesandstrahlt und restauriert. Im Zuge dieser Arbeiten wurde auch der Eingangsbereich dem Erscheinungsbild des Hauses farblich angepasst. Heute erstrahlt die Fassade des Hauses wieder im neuen Glanz. Eine Ölzentralheizung sorgt für die Wärme im Hauses. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer in den Bädern. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die Möglichkeit, die in zwei Wohneinheiten zu unterteilen. Dies könnte besonders für Familien mit älteren Kindern oder einen Mehrgenerationenhaushalt interessant sein. Ein weiterer Vorteil ist der Dachboden, der sich durch eine angenehm hohe Decke auszeichnet und Ausbaupotenzial oder zusätzlichen Stauraum bietet. Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller befinden sich auch die Öltanks, die zur Zentralheizung gehören. Die großzügige Grundstücksfläche von ca. 747 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenarbeit oder den Bau einer Terrasse für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne. Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar. Dies macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine kinderfreundliche Umgebung legen. Für Interessenten, die dieses Haus nach ihren individuellen Vorstellungen gestalten möchten, stellt die Immobilie eine interessante Option dar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen.

Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## Details of amenities

- Möglichkeit für zwei Wohneinheiten
- zwei Wannenbäder
- Dachboden mit angenehm hoher Decke
- Vollkeller
- Öltanks
- Garagen
- Garten

Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## All about the location

Groß Flöthe ist eine Gemeinde in der Samtgemeinde Oderwald. Der Ort ist ein typisches von seiner Hauptstraße geprägtes Straßendorf mit vorwiegend landwirtschaftlichem Erscheinungsbild und einigen größeren Bauernhöfen im Fachwerkstil. Groß Flöthe liegt im Osten der Hildesheimer Börde, am westlichen Rand des Oderwalds in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft zur kreisfreien Stadt Salzgitter. Es befindet sich zwischen der B 248 im Westen und der A 36 im Osten. In der Nähe der Immobilie befindet sich die Kindertagesstätte des Ortes. Die Grundschule befindet sich im 3 Kilometer entfernten Cramme und weiterführende Schulen finden sich im ca. 11 km entfernten Wolfenbüttel. Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Wolfenbüttel hat eine lange 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 mit ihrem Lessing-Haus auch als Lessingstadt bezeichnet. Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstelle Klein Flöthe ist in kurzer Zeit erreichbar.

Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 465.21 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist H.



Property ID: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)