

Gevensleben

# Generationenwohnen auf zwei Ebenen in zwei Wohneinheiten oder Platz für eine große Familie

CODE DU BIEN: 22113014



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

PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 288,02 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.046 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22113014
Surface habitable	ca. 288,02 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	1999
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	329.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 62 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	151.46 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.08.2032	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La propriété





CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La propriété



CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben

## La propriété



**CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben**

## Une première impression

Das großzügige Einfamilienhaus wurde in offener Bauweise errichtet. Im Eingangsbereich bzw. dem Windfang befindet sich ein geschlossener Raum, der als Garderobe dient. Von der Diele aus gelangen Sie über eine Vollholztreppe in das Dachgeschoss und in das Zentrum des Hauses im Erdgeschoss. Hier befindet sich ein großer Wohnbereich mit offener Küche und Essbereich. An der linken Seite dieses Bereiches befindet sich der Zugang über einen kleinen Flur zum Gäste-WC und zur Garage. Hinter dem Küchenbereich befinden sich ein kleiner Vorratsraum unter dem Treppenaufgang, ein Schlafzimmer mit Zugang zum Ankleidezimmer, ein geräumiges Bad mit Badewanne und Zugang zur Waschküche mit Dusche und zum Garten. Im Dachgeschoss befinden sich vier geräumige Zimmer und ein Wannenbad mit Dusche. Eines dieser Zimmer wird derzeit als Küche genutzt. Das Dachgeschoss und der Zugang zum Dachgeschoss sind so konzipiert, dass es als geschlossene Wohnung genutzt werden könnte. Vom Wohnbereich im Erdgeschoss aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse und von dort aus in den gepflegten Garten. Dort befinden sich ein weiterer Sitzbereich und ein Garten-/Gerätehaus.



CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben

## Détails des commodités

- Offener Küchen-/Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer mit Ankleidebereich
- Vier Schlaf-/Arbeits- und/oder Kinderzimmer
- teilweise Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Einbauküche
- Zwei Bäder
- Gäste-WC
- Sprossenfenster
- Außenjalousien
- Überdachte Terrasse
- Garage mit direktem Zugang vom Haus
- Waschküche mit Zugang zum Garten
- Für zwei Wohneinheiten nutzbar

**CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben**

## Tout sur l'emplacement

Gevensleben ist eine Gemeinde im Landkreis Helmstedt und gehört damit zum Ostbraunschweigischen Hügelland. Die Gemeinde gehört der Samtgemeinde Heeseberg an, die ihren Verwaltungssitz in der Gemeinde Jerxheim hat. Der Ort befindet sich etwa 36 km süd-östlich von Braunschweig, ca. 40 km östlich von Salzgitter, ca. 50 km südlich von Wolfsburg und rund 100 km ost-südöstlich von der Landeshauptstadt Hannover. Helmstedt und Halberstadt erreicht man in etwa 35 Autominuten. Gevensleben liegt südlich des Naturparks Elm-Lappwald im Südwesten des Jerxheimer Hügellandes. Elm, Asse und Großes Bruch sind Naherholungsgebiete für die Region. Die idyllische Landschaft der Heimat Till Eulenspiegels bietet sowohl Einheimischen als auch Besuchern vielfältige Möglichkeiten, ihre Freizeit abwechslungsreich zu gestalten und sich zu erholen. Im mit ca. 600 Einwohnern beschaulichen Gevensleben findet sich lediglich ein Kiosk, eine Bäckerei im nahegelegenen Jerxheim. Das ca. 10 Autominuten entfernte Schöppenstedt bietet alles für den täglichen Bedarf. Neben mehreren Supermärkten sorgen dafür Bäckerei und Fleischerei. Cafés, Imbisse und Gaststätten, Apotheke, Zahnarzt und eine allgemeinmedizinische Praxis finden sich natürlich ebenfalls. Zwei Kindertagesstätten, Grundschule, Haupt- und Realschule und IGS befinden sich ebenfalls in Schöppenstedt, eine weitere Grundschule im nahegelegenen Winnigstedt. Gymnasien findet man in Schöningen und Helmstedt. Für Sport und Freizeit sorgen neben der bereits erwähnten Umgebung, die Radfahrern und Wanderern vielfältige Möglichkeiten bietet, ein Freibad in Schöppenstedt und mehrere Sportvereine. Auch der nördliche Harz ist schnell erreicht. Die nächstgelegene Bushaltestelle des Ortes ist ca. 500 m (Verbindungen nach Schöppenstedt und Helmstedt) entfernt, den Bahnhof in Schöppenstedt erreicht man mit dem Bus in ca. 25 Minuten. Die Autobahnen 2 und 36 erreicht man nach ca. 30 km.

**CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 151.46 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 22113014 - 38384 Gevensleben

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)