

Remlingen

# Massiv, viel Platz - Einfamilienhaus in ruhiger Lage

*CODICE OGGETTO: 22113023*



*www.von-poll.com*

PREZZO D'ACQUISTO: 293.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117,63 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.475 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 22113023 - 38319 Remlingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 22113023 - 38319 Remlingen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22113023
Superficie netta	ca. 117,63 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	293.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

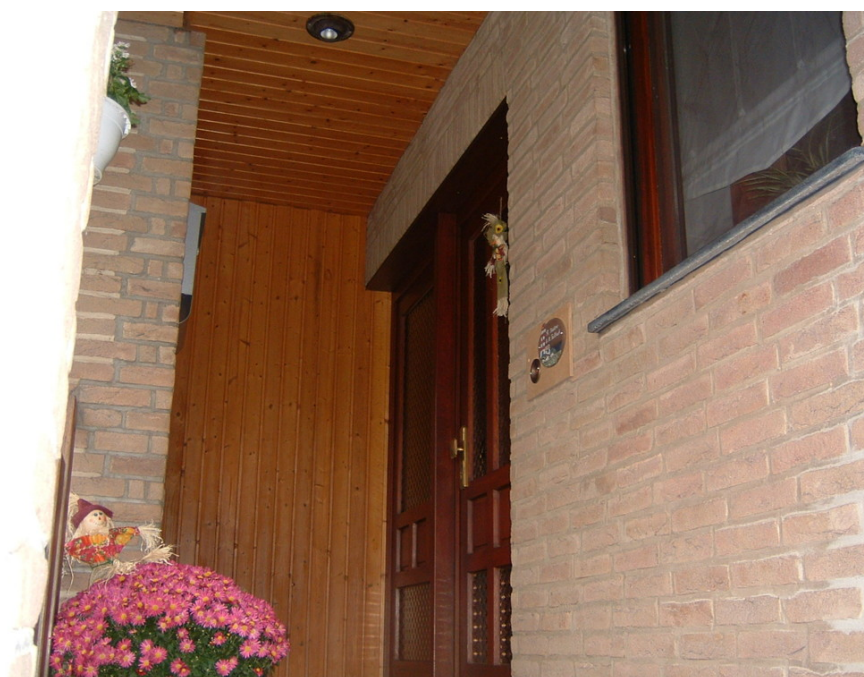
CODICE OGGETTO: 22113023 - 38319 Remlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	147.35 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.11.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 22113023 - 38319 Remlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22113023 - 38319 Remlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22113023 - 38319 Remlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22113023 - 38319 Remlingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22113023 - 38319 Remlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22113023 - 38319 Remlingen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 22113023 - 38319 Remlingen**

## Una prima impressione

Das 1983 massiv erbaute, verlinkerte, gepflegte und vollunterkellerte Einfamilienhaus steht auf einem großen Eigentumsgrundstück. Durch einen Treppenaufgang betreten Sie die Diele, hier befinden sich die Zugänge zum Gäste-WC, das 2008 saniert wurde, einem kleinen Abstellraum und durch eine Glastür gelangen Sie in ein geräumiges Wohn-/Esszimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse. Der Essbereich ist ebenfalls durch eine Tür mit der Küche verbunden. Von der Küche auf gelangen Sie auch direkt in die Diele. Auch der Kellerabgang ist durch eine Tür von der Diele aus zu erreichen. Von der Diele aus gelangen Sie auch über eine massive Treppe in das Dachgeschoss. Hier befinden sich drei Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer sowie ein großes Familienbad mit Eckbadewanne, Doppelwaschtisch und einer Wäscherutsche direkt in den Wäschekeller. Im Dachgeschoss wurden die Dachflächenfenster 2010 und 2013 erneuert und 2014 der Wohnbereich des Daches komplett gedämmt. Der Spitzboden ist durch eine Dachbodentreppe zu erreichen. Die Fenster in den Wohnbereichen sind größtenteils mit Außenjalousien ausgestattet. Im Kellergeschoss befinden sich der Heizungsraum, Lager- bzw. Abstellräume, Wäschekeller und der Zugang zur 2017 erbauten Garage. Die Grundfläche der Garage beträgt 60,71 m<sup>2</sup>. Eine Flachgrube, die mit einer Hebebühne ausgestattet werden kann und mit allen benötigten Anschlüssen versehen ist, ist ebenfalls vorhanden. Der Garagenboden und das Dach sind in Wohnqualität gedämmt, dreifach verglaste Fenster, eine Wallbox kann installiert werden, alle notwendigen Leitungen, einschließlich Heizung, sind vorhanden. Die Garage befindet sich noch in der Fertigstellung. Es fehlen noch der abschließende Bodenbelag, das Garagentor und die Außentür. Die Aufstockung der Garage mit einem Stockwerk für Wohnzwecke, wurde vorgesehen. Im Garten gibt es Platz für gemütliche Sitzecken und Spielfläche. Für die Gartenbewässerung kann eine Zisterne genutzt werden. Überschüssiges Regenwasser wird in einen Bach abgeleitet, sodass keine Gebühr für Niederschlagwasser anfällt. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ein ehemaliges Pumpenhäuschen, das mit einem Gründach versehen ist, hier befindet sich ein Speicher für Grauwasser, das für die Toilettenspülung genutzt werden könnte. Die Anschlüsse liegen bereits im Haus. Vor dem Pumpenhäuschen befindet sich bereits eine gepflasterte Fläche, auf der noch ein Carport errichtet werden kann. Hierfür ist eine Baugenehmigung vorhanden. Es sind noch viele Baumaterialien vorhanden, um sich hier Träume zu erfüllen.

**CODICE OGGETTO: 22113023 - 38319 Remlingen**

## Dettagli dei servizi

- Vollunterkellert
- Kamin
- dritter Zug für weiteren Kamin
- Gäste-WC mit Dusche
- Masterbad mit Eckbadewanne
- Wäscherutsche in den Wäschekeller
- Außenjalousien
- Terrasse
- noch fertigzustellende Garage
- Flachgrube mit Vorbereitung für Hebebühne
- vorbereiteter Anschluss für Wallbox
- zwei Zufahrten zum Grundstück
- Zisterne
- ehemaliges Pumpenhäuschen mit Grauwassertank
- Zierteich

**CODICE OGGETTO: 22113023 - 38319 Remlingen**

## Tutto sulla posizione

Remlingen ist ein Ortsteil von Remlingen-Semmenstedt im Landkreis Wolfenbüttel und gehört zur Samtgemeinde Elm-Asse, die ihren Verwaltungssitz in der Stadt Schöppenstedt hat. Remlingen 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 und ein Zahnarzt in den benachbarten Orten Kissenbrück, Denkte und Wittmar. Eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule befinden 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 im Schloss liegt ca. 14 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 Bushaltestelle des Ortes liegt 500m entfernt und ist in 5 min erreicht. 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 erreichbar. 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. Remlingen 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.

**CODICE OGGETTO: 22113023 - 38319 Remlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 147.35 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**CODICE OGGETTO: 22113023 - 38319 Remlingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)