Erkerode

# Familienfreundliches Einfamilienhaus am Rande des Elms mit vielfältigen Extras

***Property ID: 25113008***

**PURCHASE PRICE:** 498.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 140 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 1.393 m²

Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode


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

**Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25113008 |
| Living Space | ca. 140 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 7 |
| Bedrooms | 5 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1962 |
| Type of parking | 1 x Car port |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 498.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Air-to-water heat pump |
| Energy certificate valid until | 10.05.2035 |
| Power Source | Air-to-water heat pump |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 70.72 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | B |
| Year of construction according to energy certificate | 2024 |

**Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode**

# The property

Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode

# The property

**Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode**

# The property

**Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode**

# The property

**Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode**

# The property

**Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode**

# A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in Dorfrandlage, das sich durch seine naturnahe Umgebung und hochwertige Ausstattung auszeichnet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 140 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1393 m². Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer, bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie. Ein Badezimmer im Obergeschoss erhielt 2024 eine umfassende Modernisierung. Ergänzend steht Ihnen ein Doppelcarport zur Verfügung.

Das Haus wurde 1962 erbaut und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand dank regelmäßiger Sanierungen und Modernisierungen. Im Jahr 2003 wurde eine Kernsanierung durchgeführt, während im Jahr 2013 die Fassade erneuert wurde und ein Kaltwintergarten hinzukam. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2024 erfolgte Installation einer Wärmepumpe die für eine effiziente Energienutzung sorgt. Für Elektrofahrzeuge wurde ebenfalls 2024 eine Wallbox installiert, die moderne Mobilitätsbedürfnisse unterstützt.

Durch den Windfang mit Gäste-WC betreten Sie die Diele des Haus, von dort gelangen Sie in die Küche, den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereiche und eine Schlafzimmer. Im Wohn- und Essbereich sorgt ein Kamin für eine behagliche Atmosphäre in den kühleren Monaten. Die bodentiefen Schiebetüren im Wohnzimmer öffnen sich zum Kaltwintergarten und zur überdachten Terrasse und schaffen einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Im Keller finden sich neben praktischen Abstellräumen ein lichtdurchfluteter Raum mit Zugang zur separaten Terrasse, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Zum Entspannen lädt die Sauna ein, die nach einem langen Tag optimale Erholung verspricht. Der Kaltwintergarten, ausgestattet mit einer effektiven Abschattung, bietet einen besonderen Rückzugsort mit Blick ins Grüne und erweitert den Wohnraum um einen besonderen Platz zum Verweilen. Der Gartensitzplatz lädt zu geselligen Stunden im Freien ein und der großzügige Garten bietet viel Spielraum für individuelle Gestaltungsideen.

Die Ausstattung des Hauses ist als gehoben zu bezeichnen und setzt auf Langlebigkeit und Komfort. Die Dorfrandlage garantiert ein ruhiges Wohnumfeld, während Sie gleichzeitig von der Nähe zu Natur und eventuell vorhandenen dörflichen Infrastrukturen profitieren.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre sorgfältige Pflege und die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung, die den klassischen Charme des Baujahres mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens vereint. Die Kombination aus ausreichendem Raumangebot, hochwertigen Ausstattungen und der großzügigen Grundstücksfläche bildet eine attraktive Grundlage für ein vielfälltiges Wohn- und Lebensumfeld.

Sind Sie neugierig geworden? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich einen Eindruck von dieser gepflegten Immobilie.

**Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode**

# Details of amenities

- Einbauküche
- Gäste-WC
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Zimmer mit Raumspartreppe zum ausgebauten Spitzboden
- Wärmepumpe
- Kamin
- Sauna
- Doppelcarport mit Wallbox
- gemauertes Gartenhaus
- Kaltwintergarten
- überdachte Terrasse
- Außensitzplatz
- ehemalige Doppelgarage als zusätzliche Abstell- bzw. Kellerräume mit Gartenzugang

**Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode**

# All about the location

Erkerode ist ein Ort und eine Gemeinde, bestehend aus Lucklum und Erkerode, mit ca. 850 Einwohnern im Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen. Erkerode liegt am westlichen Rand des Höhenzugs Elm.
Erkerode/Lucklum bietet mehrere Sportangebote wie Fußball, Tennis, Gymnastik und eine Laufgruppe. Auch der ReitGut Lucklum e.V. ist mit ca. 1 km Entfernung in guter Reichweite.
Eine Kindertagesstätte befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Eine Grundschule sowie weiterführende Schulen finden Sie im ca. 6 km entfernten Sickte bzw. in Wolfenbüttel.
Erkerode liegt direkt am Naherholungsgebiet Elm. Östlich des Ortes beginnt das rund 3 km lange Reitlingstal, das in den Elm hinein führt. Durch die ländliche Lage bieten in der nahen Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Erholung.
Die Kreisstadt Wolfenbüttel liegt in ca. 15 km Entfernung und bietet neben einer schönen Altstadt vielfältige Möglichkeiten jeder Art. Die Fußgängerzone lädt zum Bummeln ein, Einkaufszentren sorgen für den täglichen Bedarf.
Neben dem Schloss finden kulturell Interessierte die Herzog August Bibliothek. Hier wirkten Gottfried Wilhelm Leibniz und Gotthold Ephraim Lessing.
Theater und Kino bieten spannende Programme, Ausstellungen und Kleinkunst runden das Programm ab.
Wolfenbüttels Stadtbad, der Golfplatz in Kissenbrück und einige Vereine bieten Möglichkeiten für Erholung und Sport.
Erkerode befindet sich etwa 17 Kilometer südöstlich von Braunschweig und rund 90 km östlich von der Landeshauptstadt Hannover und ca. 30 km südlich von Wolfsburg.
Die Autobahn A2 erreicht man in ca. 15 Fahrminuten, die Richtung Harz führende A36 in ca. 20 Minuten.

**Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 70.72 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Property ID: 25113008 - 38173 Erkerode**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel
Tel.: +49 5331 - 90 61 780
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com