

Flöthe / Groß Flöthe

# Einfamilienhaus in architektonisch außergewöhnlichem Baustil

Objektnummer: 24113022



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162,82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 747 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24113022      |
| Wohnfläche   | ca. 162,82 m² |
| Zimmer       | 8             |
| Schlafzimmer | 4             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1906          |
| Stellplatz   | 2 x Garage    |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 249.000 EUR                                                                           |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                       |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Ausstattung | Kamin, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                        |

**Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 465.21 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.10.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1993           |

**Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## Die Immobilie





Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe

## Die Immobilie





**Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## Ein erster Eindruck

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 Zimmern 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.

**Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## **Ausstattung und Details**

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

**Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## Weitere Informationen

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.



**Objektnummer: 24113022 - 38312 Flöthe / Groß Flöthe**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Dagmar Boecker-Gallert**

---

**Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel**

**Tel.: +49 5331 - 90 61 780**

**E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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