

## Luxuriös und ruhig wohnen in einmaliger Lage von Bad Helmstedt



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 38350 Helmstedt / Bad Helmstedt  
Zimmerzahl: 4,5  
Wohnfläche (ca.): 190 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 971 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Stellplätze: ja  
Stellplatzart: Duplex  
Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis  
€ 549.000,-**

> Einfamilienhaus

> Helmstedt / Bad Helmstedt

> 4,5 Zimmer

> 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 147



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	38350 Helmstedt / Bad Helmstedt
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	190 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	971 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	549.000,- €
Terrasse	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Duplex
Wesentlicher Energieträger	Gas
Unterkellert	ja
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Dachboden	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Provision für Käufer	3,57 %

## Objektbeschreibung:

Das für hiesige Verhältnisse aussergewöhnlich hochwertig geplant und gebaute Friesenhaus aus dem Jahr 2002 präsentiert sich auch heute - auf Grund der laufenden Instandhaltung und hochwertigen Materialien - im fast neuwertigen Zustand.

Es wurde in klassischer Massivbauweise errichtet und pflegeleicht konzipiert. Die Klinkerfassade, das hochwertige Dach mit seinem markanten Friesengiebel vermittelt zeitlose Beständigkeit.

Alle Räume sind hell und sehr gut geschnitten. Im Obergeschoss besteht die Möglichkeit den begehbaren Schrank in ein separates Zimmer umzubauen.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss mit angrenzender Küche ist auf Grund der bodentiefen Fensterelemente hell und weitläufig, der Kamin mit Blick auf die Erkerfenster sorgt dabei für ein zusätzliches angenehmes Raumgefühl.

Auf der Sonnenseite im Wohnzimmer öffnet sich das Haus zur Terrasse mit dem pflegeleichten Garten.

Aufbau EG: Gäste WC, Wohnzimmer von über 50 qm mit Kamin und Terrassenzugang, hochwertiger Einbauküche mit kleiner Frühstücksterrasse

Aufbau OG: Schlafzimmer mit separaten begehbaren Kleiderschrank und einem Kinder/Arbeitszimmer sowie dem Hauptbad mit gehobener Ausstattung.

Der Balkon ist sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Kinderzimmer aus begehbar.

Aufbau UG: Vollunterkellerung. Auf Grund der Raumhöhe von über 2,37 m ist der Vollkeller teilweise auch zu Wohnzwecken nutzbar. Der 23 qm grosse Erkerraum ist ideal für Gäste/ Kind oder als Homeoffice. Das Geschoss verfügt weiterhin über ein Duschbad, 2 weitere Räumlichkeiten zum Lagern oder Sport sowie den Hauswirtschaftsraum.

Die Doppelgarage mit Sektionaltor und zwei Gartenhäuschen runden das Angebot ab.

Kurzum das perfekte Haus für zwei / max.4 Personen die hochwertig, pflegeleicht und zeitlos in sehr guter Lage wohnen möchten.

## Ausstattung:

- + Architektenhaus in massiver Bauweise und Klinkerfassade
- + 2 schaliges Mauerwerk mit 12 cm Kerndämmung
- + Fussbodenheizung in beiden Geschossen
- + Regenwasserzisterne von 7.000 Litern
- + Elektrische Jalousien m. Zentralschaltung
- + gesicherte Fenster im EG
- + Videoklingelanlage
- + hochwertige Einbauküche
- + Kamin
- + Vollkeller / Wohnfläche
- + Insektenschutzgitter
- + Gartenwasser Sprengelanlage
- + 2 Rasenmähböter
- + Doppelgarage von ca. 30 qm mit Sektionaltür
- + 2 Terrassen
- + Balkon
- + Wärmestrahler Gartenterrasse
- + Gartenterrasse mit elektrischer Markise
- + Gäste WC im EG
- + Hauptbad im OG mit Marmorausstattung
- + Duschbad im UG
- + Gartenküche im UG
- + Glasfaser lt. unverbl. Anfrage über 250 Mbit/s Telekom

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Helmstedt / Bad Helmstedt
- > 4,5 Zimmer

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 147



- + überdachter Kellerzugang
- + 2 Gartenhäuser
- + Spitzboden mit Fenstern / ausbaubar

## Lagebeschreibung:

Leichte Hanglage in exponierter Lage im Naherholungsgebiet. Anliegerzuwegung ohne sonstigen Durchgangsverkehr. Das Naturschutzschutzgebiet mit seinen Teichen, Wald und Gastronomie befindet sich in unmittelbarer angrenzender Nähe.

Keine rückwärtige Bebauung und keine weitere Bebauung vor den Häusern.

In einem Radius von bis zu 2 KM erreichen Sie Schulen, Kindergarten, Nahversorgung, Ärzte, Freizeitmöglichkeiten und die Autobahn A2.

Die perfekte Lage

## Sonstiges:

Alle Angebote sind freibleibend- Zwischenverkauf möglich

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

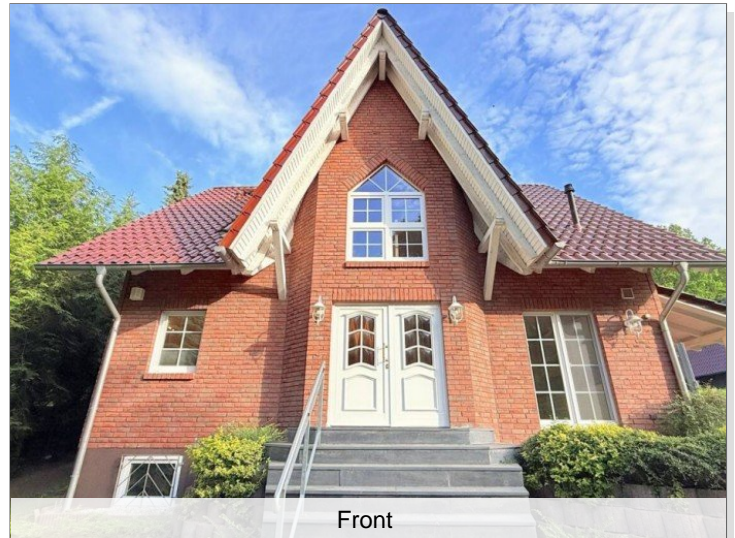
Sämtliche Angaben stammen vom Auftraggeber.

GERN SIND WIR IHNEN AUCH BEI DER FINANZIERUNG BEHILFLICH-  
SPRECHEN SIE UNS AN

## Objektbilder:



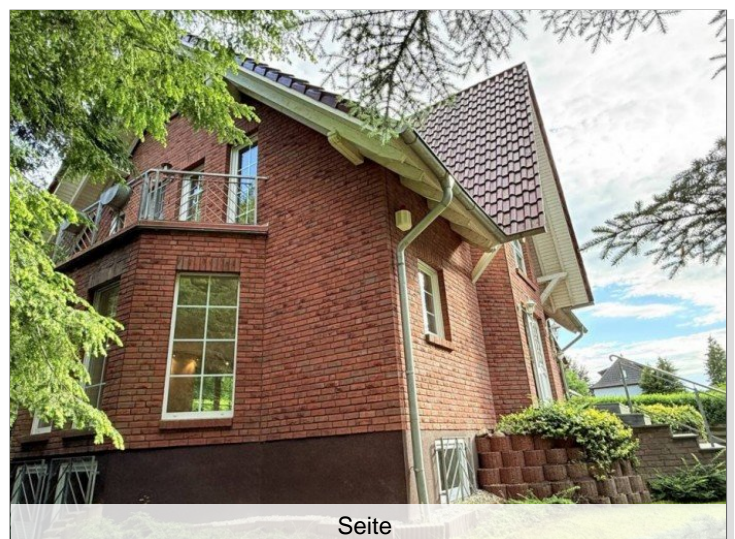
Eingang Strasse



Front



Seite



Seite

## Immobilien Makler Kneffel

Wisloher Straße 7 ° 28857 Syke  
Tel.: 04248-90 30 16 ° Fax: 04248-90 27 20  
info@immobilien-kneffel.de ° www.immobilien-kneffel.de

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Helmstedt / Bad Helmstedt
- > 4,5 Zimmer

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 147



Rückseite



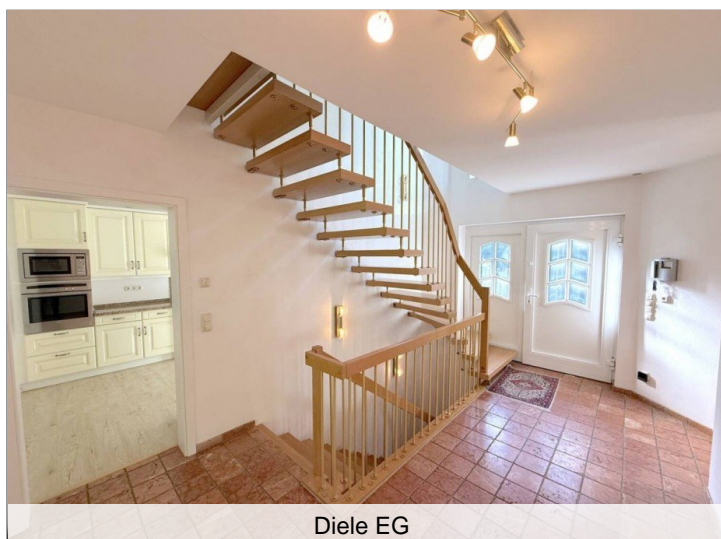
Gast WC



Rückseite



Wohnzimmer



Diele EG



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Helmstedt / Bad Helmstedt
- > 4,5 Zimmer

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 147



Wohnzimmer



Küche EG



Wohnzimmer



Küche EG



Kaminecke Ausblick



Küche EG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Helmstedt / Bad Helmstedt
- > 4,5 Zimmer

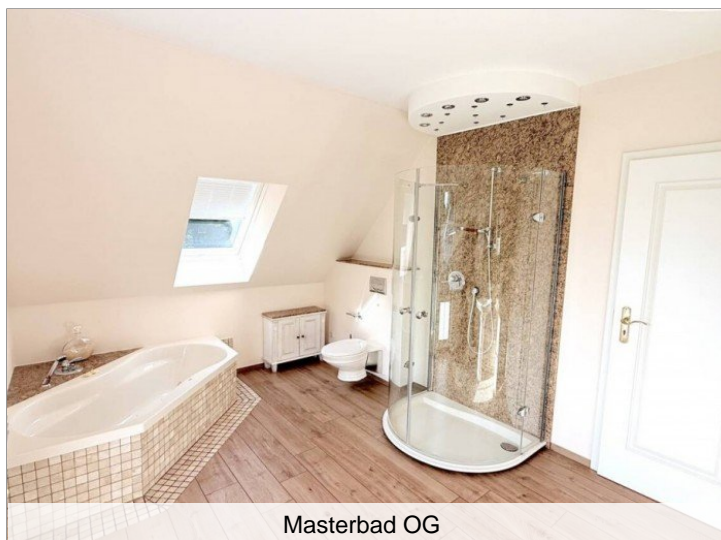
- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 147



Kind-Gast



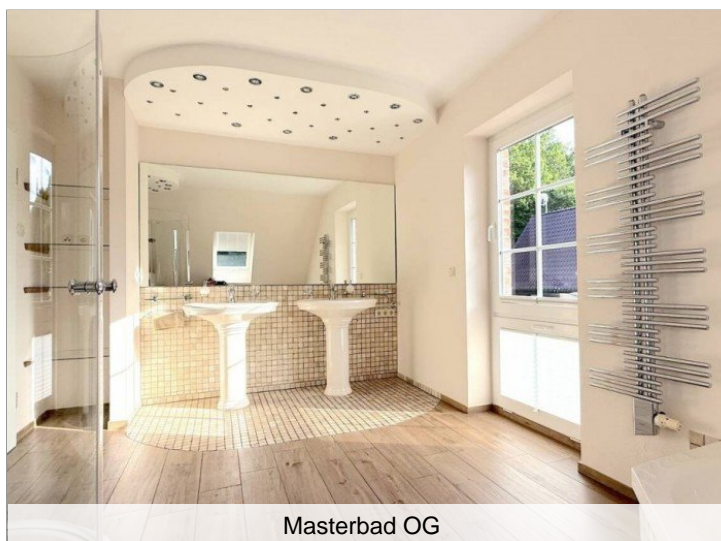
Masterbad OG



Masterbad OG



Schlafen OG



Masterbad OG



Dachboden

## Immobilien Makler Kneffel

Wisloher Straße 7 ° 28857 Syke  
Tel.: 04248-90 30 16 ° Fax: 04248-90 27 20  
info@immobilien-kneffel.de ° www.immobilien-kneffel.de

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Helmstedt / Bad Helmstedt
- > 4,5 Zimmer

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 147



Vorrat/Sport UG



UG-Büro-Gast-Kind



HWR UG



Garten



Küche/ Abstellraum UG



Strasse

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Helmstedt / Bad Helmstedt
- > 4,5 Zimmer

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 147



Nachbarn



Naturpark Elm-Lappwald



Seite



Küchenterrasse

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Helmstedt / Bad Helmstedt
- > 4,5 Zimmer

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 147



Diele OG



Bad Untergeschoss

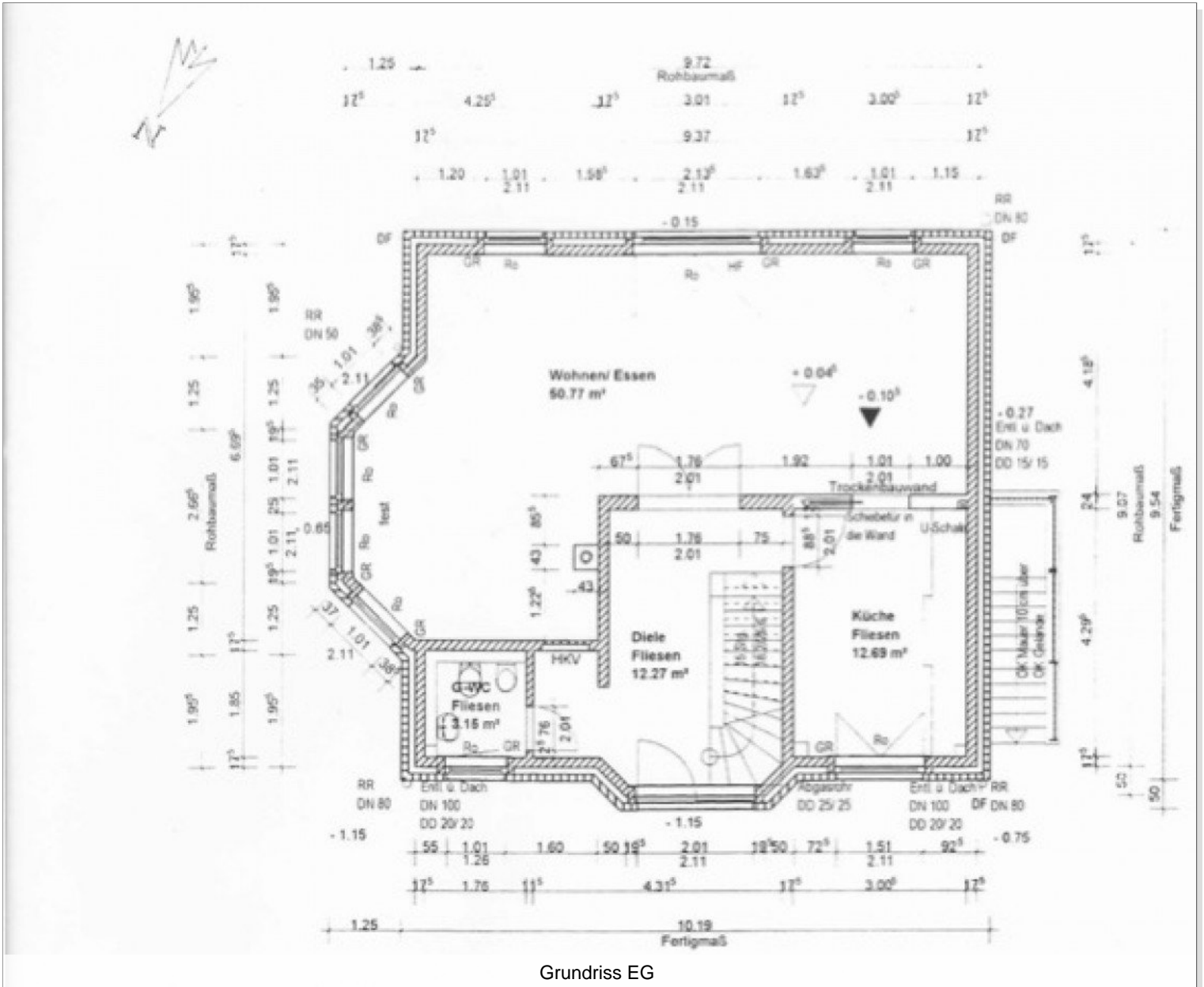


Begehbarer Schrank OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Helmstedt / Bad Helmstedt
- > 4,5 Zimmer

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 147

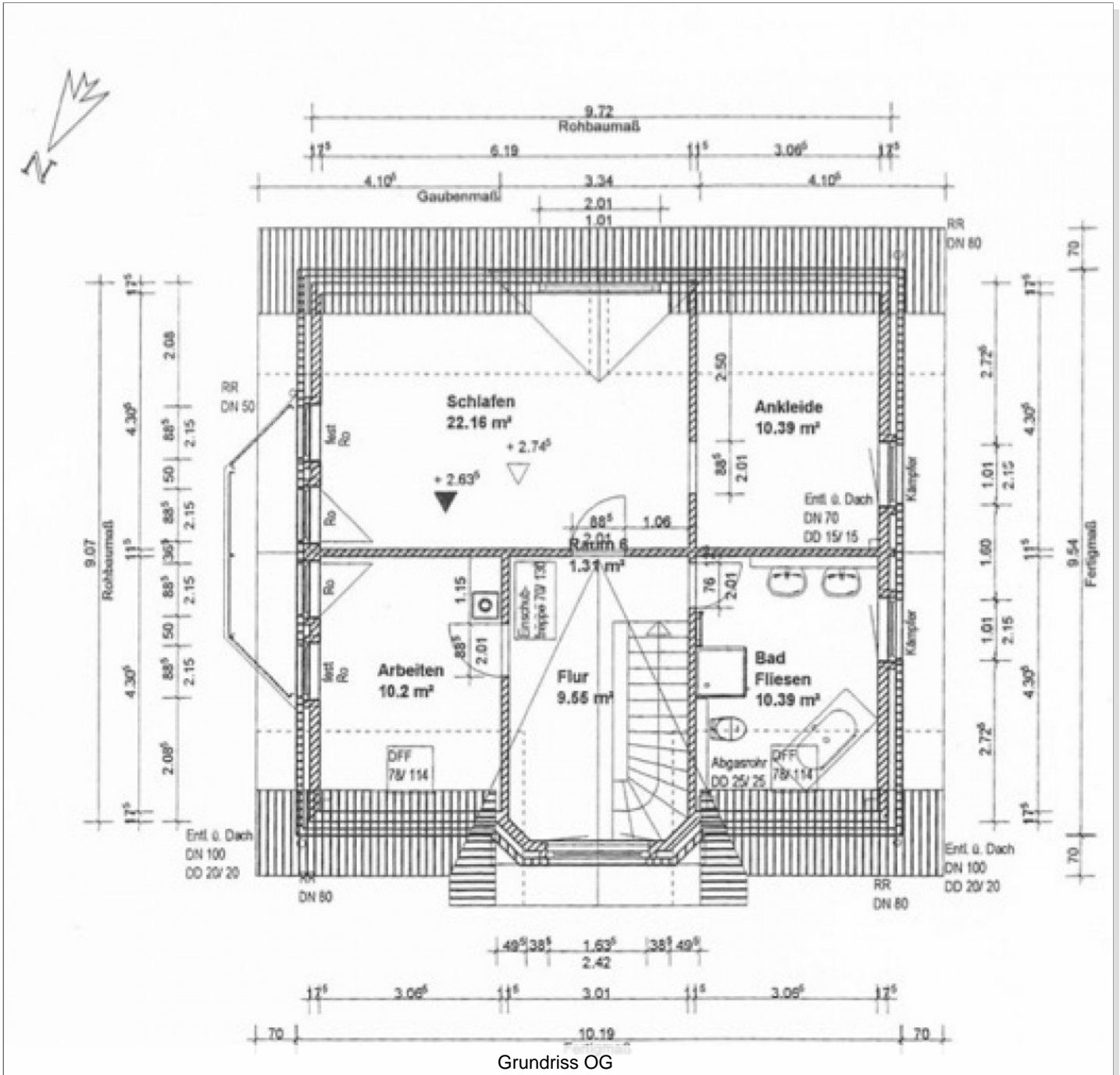


Grundriss EG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Helmstedt / Bad Helmstedt
- > 4,5 Zimmer

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 147



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Helmstedt / Bad Helmstedt
- > 4,5 Zimmer

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 147

