

***Einfamilienhaus mit Vollkeller,
Terrasse, Dachterrasse, überdachtem
Eingangsbereich sowie einer Garage
im Zentrum von Königslutter***



I-11932

FIBAV Immobilien GmbH

Rottorfer Str. 1
38154 Königslutter

Ihr Ansprechpartner:
Herr Christoph Haese
Immobilienverkäufer

Telefon 0 53 53 – 91 36 51
Telefax 0 53 53 – 91 36 59
Mobil 01 51 – 18 83 05 23
e-mail haese@fibav.de

Lage	Die Stadt Königslutter, mit inzwischen ca. 17.000 Einwohnern, liegt am nördlichen Rand des Elms. Die zentrale Lage der Stadt, 12 km bis Helmstedt, jeweils 26 km zu den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg sowie ihre gute Verkehrsanbindung (DB-Strecke Hannover / Berlin, B1 und A2 mit Anschluss an die A7) sind optimale Voraussetzungen für eine Ansiedlung. Neben Angeboten für den täglichen Bedarf finden Sie viele Fachgeschäfte, Supermärkte, Cafés und Restaurants nur wenige Gehminuten entfernt. Die medizinische Versorgung wird durch mehrere Ärzte und Apotheken sichergestellt. Schulen und Kindergärten sind im Ort ebenfalls vorhanden.	
Objektort	38154 Königslutter	
Objekt	Einfamilienhaus mit Vollkeller, Dachterrasse, Terrasse, Gartenfläche, überdachtem Eingangsbereich, massiver Garage und Stellplatz	
Baujahr	1972	
Grundstück	ca. 512 m ²	
Wohnfläche	ca. 158 m ² (Nutzfläche: 251,63 m ²)	
Beschreibung	Das 1972 erbaute Einfamilienhaus mit Vollkeller hat eine Wohnfläche von ca. 158 m ² . Das Kellergeschoss verfügt über einen Heizungsraum, einen Hobbyraum, einen Vorratsraum, eine Dusche und Waschtisch sowie über den Hausanschlussraum. Im großzügigen Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit angrenzender Terrasse und direktem Blick sowie Zugang zum gepflegten Garten, die Küche, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie das Gäste WC. Das Obergeschoss verfügt ebenfalls über eine Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Wohnzimmer mit Zugang zur, nach Süden ausgerichteten, Dachterrasse. Es wäre möglich das Hauses als Zweifamilienhaus zu nutzen. Der Kellerflur ist mit Travertin, der Heizungskeller, das Bad, WC sowie die Küche im Erdgeschoss sind mit Fliesen versehen. Der Flur im Erdgeschoss ist mit hochwertigem Marmor belegt. Parkett finden Sie in folgenden Räumen im Erdgeschoss: Wohnen/Essen/Schlafen. Alle anderen Räume sind entweder mit Laminat- oder Teppichboden belegt. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist bereits unbewohnt.	
Objektdaten	Bauweise Fassade Dachformen Fenster Rollläden Innentüren Innentreppen Sanitär	massiv, mit Vollkeller Verblendfassade Satteldach Doppeltverglaste Kunststofffenster Rollläden mit Gurtzug im Erdgeschoss braune Holztüren Massivholzwangentreppe Badezimmer: wandhängendes WC, Waschtisch, Eckbadewanne mit Duscharmatur; gefliest Gäste WC: WC und Waschtisch Keller: Waschtisch und Duschbereich;

Grundrisse	Die detaillierte Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Zeichnungen. Sie geben den ursprünglichen Zustand wieder, sollen zur allgemeinen Information dienen und sind eventuell nicht in vollem Umfang mit dem heutigen Zustand identisch. Für die Richtigkeit können wir daher nicht haften.
Heizung	Ölheizung, Baujahr 2007
Energieverbrauchsausweis	Endenergieverbrauch: 126,9 kWh/(m ² *a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 139,6 kWh/(m ² *a) Effizienzklasse: D
Zustand	sehr gut und gepflegt
Übergabe	nach Vereinbarung
Kaufpreis	264.990,- €
Hinweis	Bei aller Sorgfalt müssen wir uns Irrtümer, Auslassungen und einen Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Die Annahme oder Verwertung dieses Angebotes begründen den Abschluss eines Maklervertrages mit uns. Ohne Abschluss eines Kaufvertrages ist unsere Dienstleistung dem Interessenten gegenüber kostenfrei. Gemäß § 11 MaBV weisen wir darauf hin, dass wir weder Kaufpreis- noch Mietzahlungen oder Kautionen entgegennehmen.
Besichtigungen	Wir bitten Sie, Besichtigungen nur gemeinsam mit einem Mitarbeiter unserer Firma durchzuführen, um die Privatsphäre des Verkäufers zu wahren. Terminabsprachen sind jederzeit möglich.
Courtage	Die vom Käufer und Verkäufer jeweils zu zahlende Courtage beträgt 3,57 % vom o. g. Kaufpreis (3 % + 19 % MwSt.) und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und zahlbar.
Finanzierung	Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch gerne in Fragen der Finanzierung zur Seite und finden für Sie das passende Finanzierungsangebot.
Ansprechpartner	FIBAV-Immobilien GmbH Rottorfer Str. 1 38154 Königslutter Ihr Ansprechpartner: Herr Christoph Haese Immobilienverkäufer Telefon 0 53 53 – 91 36 51 Telefax 0 53 53 – 91 36 59 Mobil 01 51 – 18 83 05 23 e-mail haese@fibav.de



Straßen-/Hauseingangsseite



Garten



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



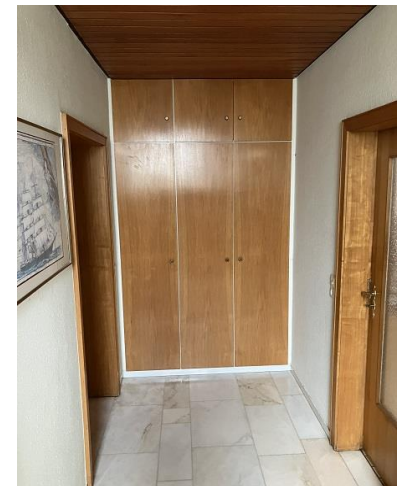
Esszimmer/Büro im Erdgeschoss



Schlafzimmer im Erdgeschoss



Flur im Erdgeschoss





Flur im Obergeschoss



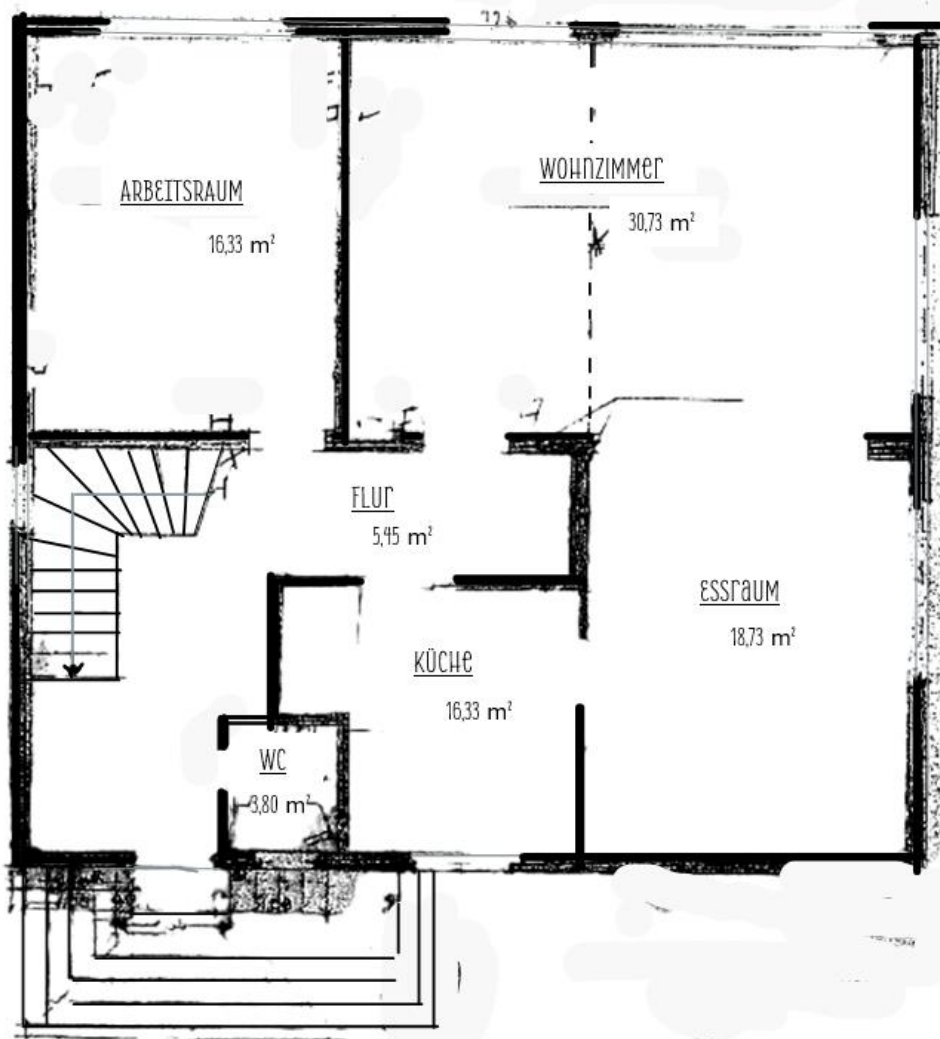
Küche im Obergeschoss

Wohnzimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss

ERDGESCHOSS:



OBERGESCHOSS:

