

## Exposé

# Reihenmittelhaus mit Balkon, Terrasse und gepflegten Gartenstück direkt in Lehre!



Kurzbeschreibung:

*Charmantes Reihenmittelhaus mit vielem, was das Herz begehrt. Dieses schöne Objekt stellt die Basis für ein schönes neues Zuhause in ruhiger und idyllischer Lage.*

 ca. 98 m <sup>2</sup>	 ca.191 m <sup>2</sup>	 4	 1		229.000 € VB Käuferprovision 3% (2,52 % zzgl. 19% MwSt.)	 <table border="1"><tr><td>Baujahr des Gebäudes: 1971</td></tr><tr><td>Bedarfsausweis 239,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)</td></tr><tr><td>G</td></tr><tr><td>Gas</td></tr></table>	Baujahr des Gebäudes: 1971	Bedarfsausweis 239,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)	G	Gas
Baujahr des Gebäudes: 1971										
Bedarfsausweis 239,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)										
G										
Gas										

FIBAV Immobilien GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Axel Eichner

Telefon: 0531-2812510 | E-Mail: eichner@fibav.de  
Baumschulenweg 2a | 38104 Braunschweig

Folgen Sie uns!



Objektnummer: EX-I-12012

## Angaben zum Objekt:

---

Objektart:	Reihenmittelhaus		
Baujahr:	1971		
Heizungsart:	Gasheizung	Baujahr der Heizung:	1988
Hersteller:	Vaillant	Hauptenergieträger:	Gas
Energiebedarfsausweis:		Endenergiebedarf:	238,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	G	Primärenergiebedarf:	239,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Zustand des Objekts:	gut	Ausstattung:	einfach
Wohnfläche:	ca. 98m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche:	ca. 191 m <sup>2</sup>

### Objektdaten:

Bauweise:	Massiv
Fassade:	Verblender
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster (weiß) – teilweise mit elektrischen Rollläden

Badezimmer: Waschtisch, Toilette und Badewanne

WC: Waschtisch und Toilette

Stellplätze: Direkt vor dem Hauseingang

Verfügbar ab: sofort

Besichtigungen: Wir bitten Sie, Besichtigungen nur gemeinsam mit unserem Immobilienberater durchzuführen, um die Privatsphäre des Verkäufers und der Nachbarn zu wahren. Terminabsprachen sind jederzeit möglich.

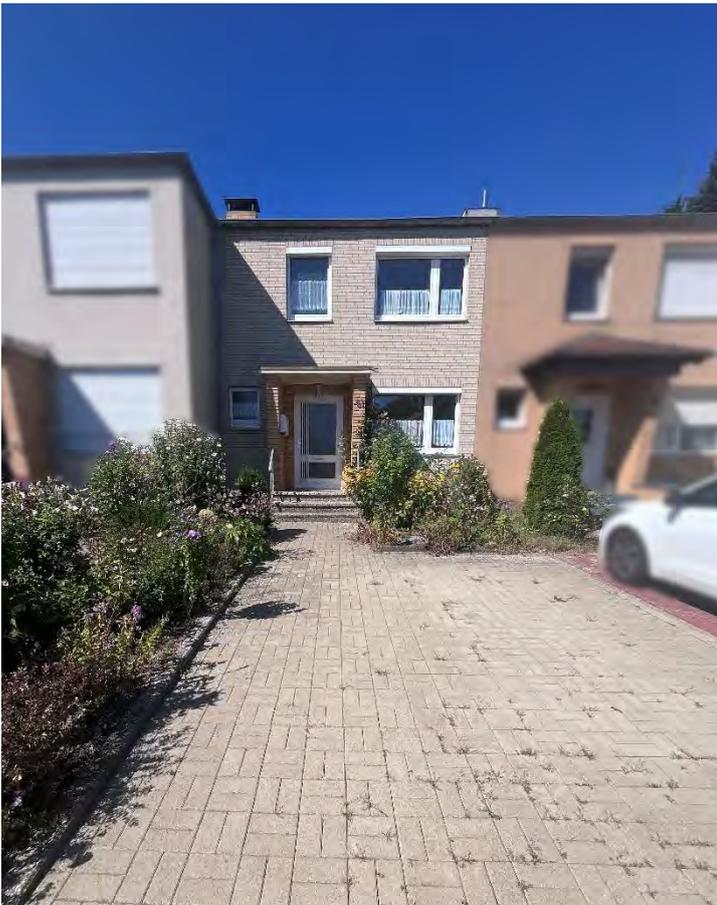


## Angaben zum Objekt:

---

Kaufpreis:	<b>229.000,-€ VB</b> (zzgl. Erwerbsnebenkosten*)
Courtage:	Die vom Käufer und Verkäufer jeweils zu zahlende Courtage beträgt 3% vom o. g. Kaufpreis (2,52% zzgl. 19 % MwSt.) und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig sowie zahlbar.
Finanzierung und Versicherung:	Dank unserem weitreichenden Netzwerk ausführender Versicherungen und Finanzierern, können wir Ihnen auch dahingehend den optimalen Partner zur Seite stellen.
Grundriss:	Werden auf Anfrage versandt!

\*Grunderwerbsteuer je nach Bundesland, Notar- und Gerichtskosten, Courtage



## Objektbeschreibung:

---

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1971 bietet eine Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem gepflegten ca. 191 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie überzeugt durch eine solide Grundsubstanz und zahlreiche praktische Ausstattungsmerkmale, die den Alltag erleichtern.

Im Erdgeschoss erwartet Sie die Küche, ein WC sowie ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und dem gepflegten kleinen Gartenstück. Die Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen praktischen kleinen Abstellraum – ideal für Gartengeräte oder kleinere Terrassenmöbel. Ein Kelleraußenzugang sorgt für zusätzlichen Komfort. Für die Gartenbewässerung steht ein Regenwasserreservoir mit Wasserpumpe zur Verfügung.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon mit Gartenblick, sowie ein helles mit Badewanne ausgestattetes Badezimmer.

Die Immobilie wird über eine Gaszentralheizung beheizt, die regelmäßig gewartet wurde. Im Wohnzimmer sowie in einem der Zimmer im Obergeschoss wurden elektrische Rollläden installiert.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional und entspricht einem einfachen Standard. Die Elektrik im Haus ist bereits auf ein 3-adriges System umgestellt. Zusätzlich ist ein Treppenlift vorhanden, der die Etagen barrierearm miteinander verbindet, dieser ist jedoch auch simpel abbaubar.

Das Haus verfügt über einen Vollkeller mit Zugang zum Garten. Vor ca. 10 Jahren wurde das Flachdach erneuert und vor etwa 3 Jahren die Kellerabflüsse.

Diese Immobilie bietet ein ideales neues Zuhause für unterschiedlichste Zielgruppen.

---

## Lagebeschreibung:

---

Diese Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in der Gemeinde Lehre, im Landkreis Helmstedt. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleinen Seitenstraßen – ideal für Familien, Senioren oder ruhesuchende Einzelpersonen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an größere Städte hervorragend: Die Städte Braunschweig und Wolfsburg sind jeweils in etwa 15 bis 20 Autominuten erreichbar, wodurch sich der Standort auch ideal für Berufspendler eignet. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen sind im nahen Umfeld vorhanden und schnell erreichbar.

Zudem bietet die Umgebung vielfältige Freizeitmöglichkeiten – darunter Spazier- und Radwege, Naherholungsgebiete sowie familienfreundliche Ausflugsziele in der Region.

Wohnzimmer:



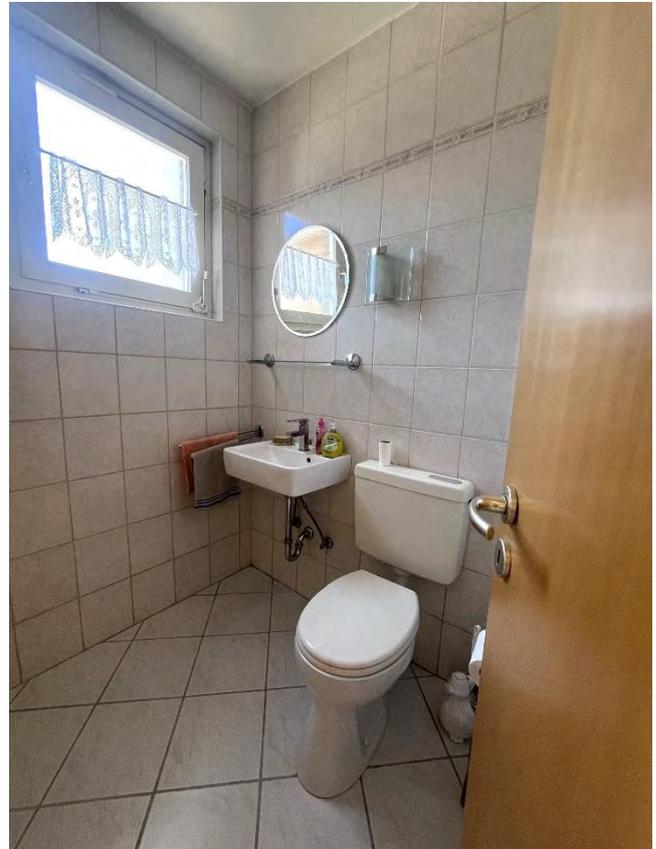
Terrasse:



Küche:



WC:



Treppe EG zum OG:



Zimmer 1 (OG):



Zimmer 2 (OG):



Aussicht vom Balkon:



Zimmer 3 (OG):



Badezimmer (OG):



Kellerraum mit Gartenausgang:



Heizungsraum (KG):



Kellerraum:



## Haftungsausschluss und rechtlich Hinweise:

---

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben zu der angebotenen Immobilie, wie z.B. Größe, Ausstattung, Lage, Mietverhältnisse und Zustand, wurden sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie beruhen auf den uns vom Eigentümer bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann jedoch nicht übernommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen in den Angaben, insbesondere in Bezug auf Flächenmaße, Ausstattungsdetails oder bauliche Veränderungen, nicht ausgeschlossen werden können. Der Käufer ist daher verpflichtet, die Angaben im Exposé eigenständig zu überprüfen und ggf. durch einen Fachmann (z.B. Gutachter) bestätigen zu lassen.

Alle im Exposé genannten Preise, Konditionen und Informationen sind unverbindlich und können jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Ein rechtsverbindlicher Kaufvertrag kommt erst mit der Unterzeichnung eines notariell beurkundeten Kaufvertrags zustande. Für etwaige Schäden, die durch die Nutzung der Informationen dieses Exposés entstehen, übernehmen wir keine Haftung

Eine Weitergabe der Objektdaten an Dritte ist ohne Zustimmung des Maklers nicht zulässig. Bei Zuwiderhandlung ist der vermittelnden Immobilienfirma Schadensersatz, in Höhe der im Exposé ausgewiesenen Provision zu zahlen. Die FIBAV Immobilien GmbH behält sich zudem ggf. das Recht vor, weitere Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

---

FIBAV Immobilien GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Axel Eichner

Telefon: 0531-2812510 | E-Mail: [eichner@fibav.de](mailto:eichner@fibav.de)

Baumschulenweg 2a | 38104 Braunschweig