

Exposé

# Natürlich wohnen in Rábke

- exklusives HONKA-Blockhaus -



Kurzbeschreibung:

*Dieses hochwertige HONKA Blockhaus aus original finnischen Rundbalken vereint skandinavische Handwerkskunst mit der ländlichen Idylle Rábkes – ein einzigartiger Ort für Menschen, die Natürlichkeit, Ruhe und stilvolles Wohnen schätzen.*

 ca. 190 m <sup>2</sup>	 ca. 2.287 m <sup>2</sup>	 4	 1		289.000 € VB Käuferprovision 3,57% (3% zzgl. 19% MwSt.)	 <table border="1"><tr><td>Baujahr des Gebäudes: ca.1997</td></tr><tr><td>Verbrauchsausweis 217,52 kWh/(m<sup>2</sup>a)</td></tr><tr><td>D</td></tr><tr><td>Strom</td></tr></table>	Baujahr des Gebäudes: ca.1997	Verbrauchsausweis 217,52 kWh/(m <sup>2</sup> a)	D	Strom
Baujahr des Gebäudes: ca.1997										
Verbrauchsausweis 217,52 kWh/(m <sup>2</sup> a)										
D										
Strom										

FIBAV Immobilien GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Christoph Haese

Telefon: 05353-913651 | Mobil: 0151-188 305 23 | E-Mail: haese@fibav.de

Rottorfer Straße 1 | 38154 Königslutter

Folgen Sie uns!



Objektnummer:

## Angaben zum Objekt:

---

Objektart:	Einfamilienhaus		
Baujahr:	ca. 1997		
Heizungsart:	Elektrische Fußbodenheizung		
Baujahr der Heizung:	1997	Hauptenergieträger:	Strom
Energieverbrauchsausweis:		Endenergieverbrauch:	120,84 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse:	D	Primärenergieverbrauch:	217,52 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Zustand des Objekts:	gut	Ausstattung:	einfach
Wohnfläche:	ca. 190 m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche:	ca. 2.287 m <sup>2</sup>

### Objektdaten:

Bauweise:	HONKA – Blockhaus
Fassade:	Rundbalken (Holz)
Fenster:	Holzfenster mit Doppel-Isolierverglasung
Bodenbeläge:	Fliesen in Bad und Wohnen; Holzdielen im Rest des Hauses

Badezimmer:	Bodenfliesen und anteilig Wandfliesen
	wandhängendes WC
	Waschtisch
	Großzügige Dusche und Eckbadewanne

Zuwegung:	gepflastert
Stellplatz:	Carport

Verfügbar ab: Sofort nach Verkauf.

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



## Angaben zum Objekt:

---

Kaufpreis:	<b>289.000 € VB</b> (zzgl. Erwerbsnebenkosten*)
Courtage:	Die vom Käufer und Verkäufer jeweils zu zahlende Courtage beträgt 3,57% vom o. g. Kaufpreis (3% 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:	Liegt leider nicht vor!

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



## Objektbeschreibung:

---

Dieses eingeschossige Honka Rundbalken-Blockhaus verbindet den rustikalen Charme skandinavischer Holzarchitektur mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Errichtet aus finnischer Polarkiefer, überzeugt das Haus durch seine natürliche Ausstrahlung, hohe Wohnqualität und ein besonders angenehmes Raumklima.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohnbereich mit direktem Übergang in den Essbereich. Auch hier sorgt die sichtbare Holzkonstruktion für ein wohnliches und warmes Ambiente. Die Wohnfläche verteilt sich zudem auf ein gemütliches Elternschlafzimmer, ein Badezimmer sowie zwei Zimmern im teilweise ausgebauten Obergeschoss. Dieser Bereich ist bereits als Wohnraum nutzbar und bietet zusätzliches Potenzial für den vollständigen Ausbau – etwa für ein weiteres Kinderzimmer, ein Büro oder einen Rückzugsraum.

Das großzügige Badezimmer ist mit terracottafarbenen Fliesen und dekorativen Einlegern geschmackvoll gestaltet. Es verfügt über eine komfortable Eckbadewanne, eine riesige Dusche sowie ein wandhängendes WC und Waschbecken. Die Kombination aus warmen Fliesentönen und natürlichem Holz schafft auch hier eine harmonische Verbindung zwischen Funktionalität und Wohnlichkeit.

Das ca. 2.287 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet reichlich Platz und Freiraum. Eine weitläufige Wiesenfläche eignet sich ideal für Tierhaltung, insbesondere für Pferdeliebhaber. Direkt am Haus befindet sich ein Carport, das für witterungsgeschützte Stellfläche sorgt. Die Zuwegung, das Carport sowie die großzügige Terrasse sind vollständig gepflastert und bilden einen gepflegten Außenbereich.

Dieses Haus ist die ideale Wahl für alle, die naturnahes Wohnen mit traditioneller Holzbauweise, großzügigem Grundstück und Entwicklungspotenzial kombinieren möchten

---

## Lagebeschreibung:

---

Räbke ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Helmstedt, ruhig gelegen am Nordrand des Naturparks Elm-Lappwald. Der Ort bietet eine naturnahe Wohnlage mit direktem Zugang zu Rad- und Wanderwegen sowie einem Freibad mit Schuntersee, Minigolf, Spielplätzen und Gastronomie – ideal für Familien und Erholungssuchende.

Vor Ort gibt es eine Kindertagesstätte, ein Jugendheim und ein reges Vereinsleben. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in den Nachbarorten Süplingen, Königslutter und Helmstedt.

Die Städte Braunschweig, Wolfsburg und Helmstedt sind mit dem Auto in 20–30 Minuten erreichbar – perfekt für Pendler, die ländlich wohnen und gleichzeitig gut angebunden sein möchten.

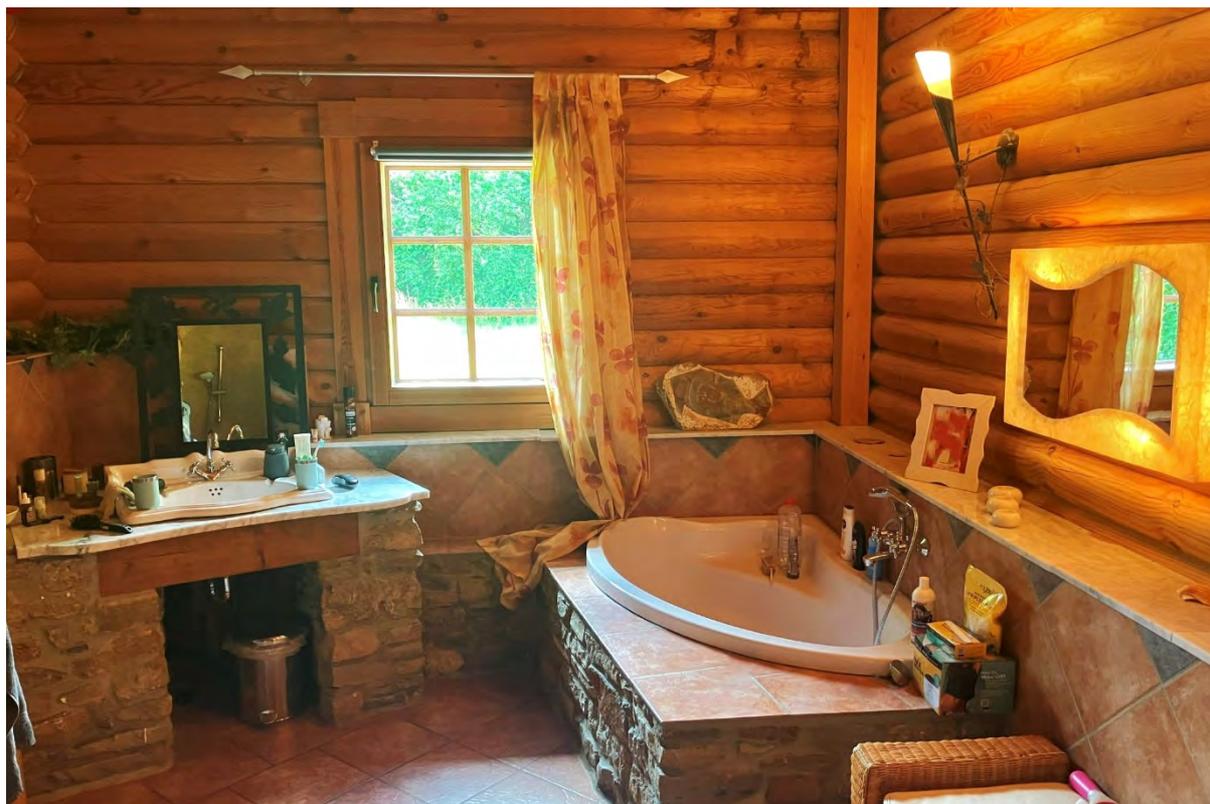
Galerie:



Wohnen/Essen:



Badezimmer:



Küche:



Zimmer 1 OG:



Zimmer 2 OG:



## 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:

Christoph Haese

Telefon: 05353-913651 | Mobil: 0151-188 305 23 | E-Mail: [haese@fibav.de](mailto:haese@fibav.de)

Rottorfer Straße 1 | 38154 Königslutter

*Weiter Infos gleich hier!*

