



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FM-57111

**TTT - TipTopTimmern! Viel Platz für die Familie!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**298.000,00 €**

**3,57% inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>159,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.184,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>256,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.07.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>148,1 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>25.07.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Der Ort Timmern, malerisch gelegen - in einer landschaftlichen Senke - zwischen Harzvorland und Elm. Idyllisch in der Nähe des Grünen Bands, ein landschaftliches Schutzgebiet zwischen Ostsee und Tschechischer Grenze. Sanfte Hügel, weitläufige Senken, mit einiger Phantasie ist diese Landschaft als "Toskana-des-Nordens" zu sehen...***

***Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in der näheren Umgebung: In den umliegenden Ortschaften, wie z.B. Semmenstedt Remlingen, Kissenbrück finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, diverse Ärzte &. Schulen. Kindertagesstätten sind ebenfalls in den umliegenden Orten - hier ist Ihr Nachwuchs in guten Händen! Weiterführende Schulen: Schöppenstedt und Wolfenbüttel. Die Ortschaften sind mit dem Auto in wenigen Fahrminuten erreichbar - auch mit dem Fahrrad sind diese gut erreichbar.***

***Verkehrstechnisch ist Timmern gut verbunden: entweder Wolfenbüttel über die Bundesstraße B79 in ca. 20 Fahrminuten oder über die Bundesstraße B82 erreichen Sie die Autobahn A36. Von hier aus ist Braunschweig, Salzgitter in ca. 20 - 30 Fahrminuten zu erreichen. In die südliche Richtung erreichen Sie Goslar oder Wernigerode in ähnlicher Zeit. Auch die weiteren Großstädte Magdeburg oder Halle/Leipzig sind über die Autobahnen A36 / A14 gut und bequem zu erreichen.***

***Planen Sie lieber einen Erholungsausflug? Auch der Harz mit seinen vielfältigen Ausflugs- und Erlebnismöglichkeiten liegt quasi "vor-der-Haustür".***

***Wenn Sie lieber Ruhe und Entspannung suchen, auch dies ist hier möglich: Zuhause das prasselnde Kaminfeuer erleben und dabei den Blick einfach in den eigenen Garten schweifen lassen.***

***Wie entdecken Sie jetzt diese Möglichkeiten? Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf! Alles weitere besprechen wir im telefonischen Erstkontakt.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Wir von FALC Immobilien Braunschweig nehmen Sie mit, den vorhandenen Platz und die Möglichkeiten zu erkunden!**

**Dieses Haus, ursprünglich im Jahr 1982 erbaut, bietet mehr als 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche - einen großen Keller (mit dem berühmten Stein mehr in der Höhe) sowie ein Grundstück von mehr als 1.180 m<sup>2</sup>! Viel Platz für eine Familie!**

**Auf den ersten Blick: sehr gepflegt - auch der zweite Blick kann dies bestätigen! Alle Wohnräume im Erdgeschoss verfügen über eine Verdunklungsmöglichkeit (teilw. elektrische Rollläden) - jedoch der Reihe nach:**

**Über die Eingangstreppe betreten wir das Haus: Ein helles Treppenhaus empfängt uns. Dieses "teilt-und-verbindet" den Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss von den Schlaf- und Kinderzimmern im Obergeschoss. Im Erdgeschoss haben wir eine große Küche im (nahezu) zeitlosen Landhausstil. Die versteckte Vorratskammer sorgt dafür, dass es in der Küche immer aufgeräumt ist. Eine Sitzecke als Essmöglichkeit und Ausgang zur Terrasse heben den Nutzwert. Das Wohnzimmer hat viel Fläche - und wirkt, dank des vielen Lichteinfalls der nach Süden gelegenen Fenster, noch größer... Viel Platz zum Essen, lesen, Fernsehen - oder gemütliche Kaminabende mit der ganzen Familie... Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer (z.B. Gästezimmer) sowie ein Duschbad.**

**Im Obergeschoss finden wir das Hauptbad mit Dusche, zwei Waschtischen und Badewanne - und direktem Zugang zum Schlafzimmer! Dieses hat zwei tolle Details: zum einen der begehbare Kleiderschrank und zum anderen einen überdachten Balkon! Einladend wirkt dieser - für einen Kaffee nach dem Aufstehen, oder an lauen Sommerabenden ein Glas Wein kurz vor dem schlafen gehen...?!**

**Weitere zwei Kinder-/Arbeitszimmer finden sich hier, sowie der Zugang zum Spitzboden. Auch dieser: aufgeräumt, trocken und einfach nutzbar als zusätzliche Abstellfläche.**

**Ein Keller gehört ebenfalls zum umfangreichen Raumangebot: hier "warten" weitere ca. 90m<sup>2</sup> auf Nutzung. Durch den berühmten Stein mehr gewinnen die Räume zusätzlich an Höhe - und somit haben diese Räume fast Wohnqualität.**

**Der Garten ist weitläufig, bietet sowohl geschützte Sitzmöglichkeiten auf der Terrasse, wie auch Spiel- und Auslauffläche sowie Nutzfläche: Einige Obstbäume warten auf die Ernte; weiterhin besteht die Möglichkeit, Gemüse anzubauen.**

**Entdecken Sie mit uns die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten - eine Immobilie, welche quasi "ready-zum-loswohnen" ist! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und nehmen Sie mit auf ihren individuellen Besichtigungstermin!**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

**Die Räumlichkeiten, Technik und Ausstattung im Überblick:**

**Erdgeschoss:**

- 1x Wohnzimmer mit Kamin
- 1x Küche, Vorratskammer und Essecke
- 1x Gästezimmer (oder Arbeitszimmer)
- 1x Duschbad
- Terrasse nach Südosten gelegen

**Obergeschoss:**

- 1x Hauptbad mit Dusche, Wanne, 2 Waschtischen
- 1x Schlafzimmer mit Balkon (nach Süden gerichtet)
- 2x Kinderzimmer
- 1x Bügelzimmer

**Keller, Technik:**

- Vorratsräume, Hobbyraum, Waschraum
- Internetleitung ca. 100.000er-Leitung vorhanden (Homeoffice möglich)
- Heizung (aktuell Ölheizung) aus 1995
- Anschlüsse für Raumluftwärmepumpe
- Fenster Kunststoff, Doppelverglasung (teilw. erneuert 2015 - 2020)
- Rollläden, teilweise elektrisch (teilw. erneuert 2015 - 2020)

**Die Räume Küche, Flur, Bäder sind gefliest. Sowohl in der Küche wie auch in den Bädern sind einzelne Elemente in den letzten Jahren erneuert worden - hier sind hochwertige neue Geräte z.B. von Miele (Küche) wie auch Dusche oder Toilette (Badezimmer) in Einsatz gekommen. Im Wohnzimmer und in den übrigen Zimmern sind Teppichböden verlegt.**

**Eine rundum gepflegte Immobilie, technisch auf dem aktuellen Stand gehalten und somit: Einziehen und loswohnen!**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Sonstiges

**Nehmen Sie Ihre (Wohn-)Zukunft in die eigene Hand und lassen sich bei Ihrem individuellen Termin begeistern! Denn eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung. Bei Interesse vereinbaren Sie gerne Ihren individuellen Termin mit uns.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann.**

**Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil des vom Verkäufer zugesagten Erfolgshonorars zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages zur Zahlung fällig.**

**Unser Service - auch und gerne am Wochenende! Für Rückfragen sind Ihre Ansprechpartner gerne für Sie erreichbar:**

**Fabian Mannecke, 01577 - 44 56 249 [fabian.mannecke@falcimmo.de](mailto:fabian.mannecke@falcimmo.de)  
Joanna Mannecke, 0160 - 46 71 810, [joanna.mannecke@falcimmo.de](mailto:joanna.mannecke@falcimmo.de)  
Büro Braunschweig, 0531 - 225 101 34, [braunschweig@falcimmo.de](mailto:braunschweig@falcimmo.de)**

**Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in:  
Fallersleber Str. 43, 38100 Braunschweig**

**Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!**

**Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach - oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: [www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm](http://www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm) oder kontaktieren Sie uns.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

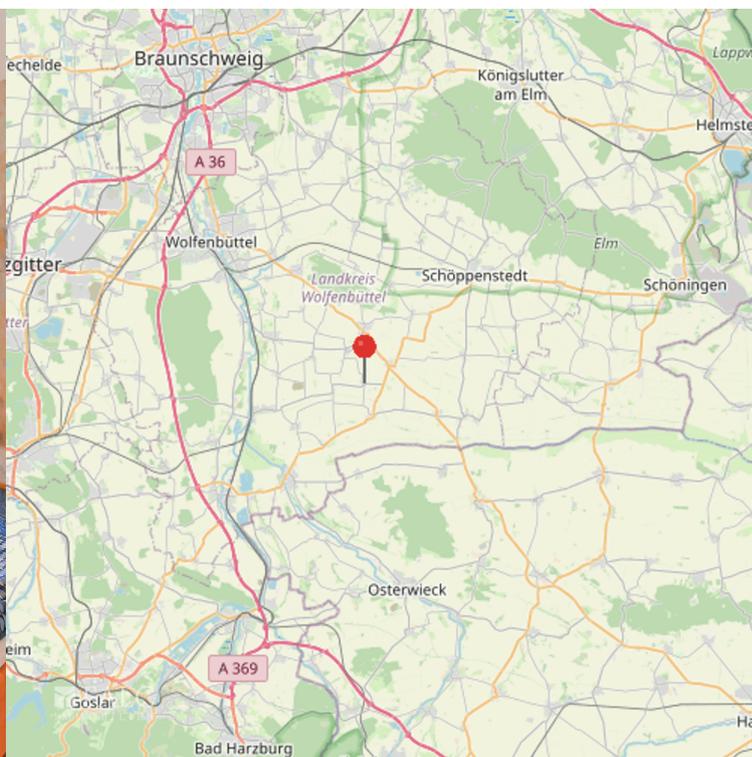
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

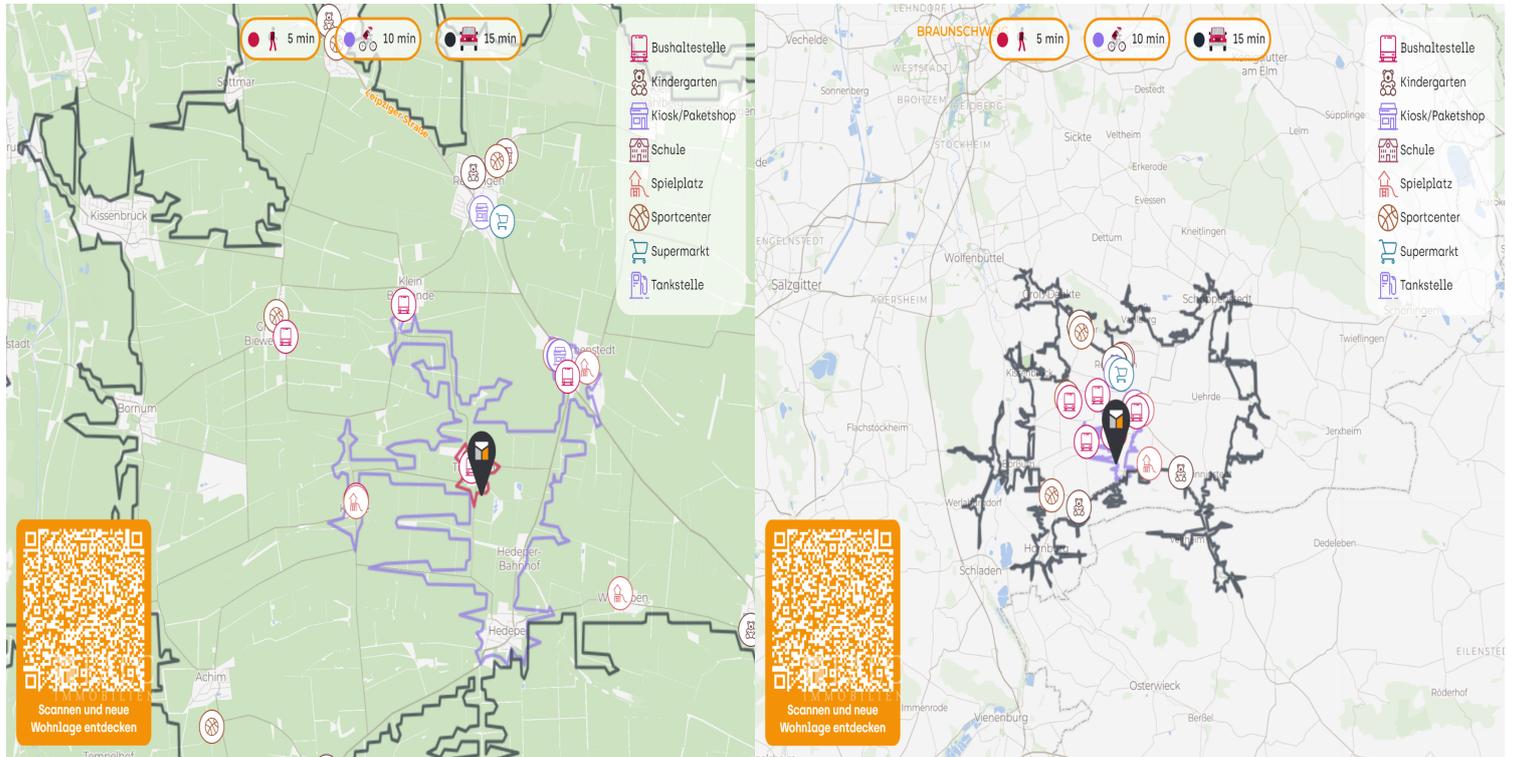
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





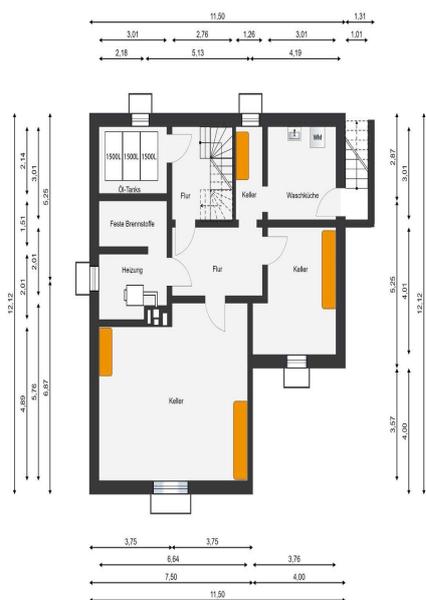
WP

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)