



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FM-74077

***Klein, Fein, Dein?! Wohnen und Leben in Königslutter!***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**279.000,00 €**

**3,57% inkl. MwSt. vom notariell vereinbarten Kaufpreis inkl. M**

**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>101,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>704,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2008</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>02.10.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>204.3</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>03.10.2025</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**

***Idyllisch eingebettet in sanft-geschwungene Landschaften des Elmausläufers - hier liegt der Ort Königslutter! Viel Grün zum erholen und spazieren - und trotzdem kurze Wege nach Königslutter, Wolfsburg oder gar zur Autobahn A2 in Richtung Braunschweig oder Berlin!***

***Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind wenige Autominuten entfernt in Königslutter zu finden.***

***Die Anbindung mit dem Auto ist optimal - so sind Sie flexibel und erreichen die Autobahn A2 in Richtung Braunschweig oder Berlin in wenigen Fahrminuten; Der Bahnhof ist wenige Gehminuten entfernt - ebenfalls bestehen Busverbindungen in die umliegenden Ortschaften bzw. Städte Helmstedt, Wolfsburg und Braunschweig.***

***Für Naherholung ist ebenfalls gesorgt: Ein ausgedehnter Spaziergang oder Radtour im welligen Umland laden zu neuen Ausblicken in die Natur ein. Abwechslung in den Aktivitäten, gepaart mit (Wohn-)Ruhe - so wollen Sie gerne zukünftig leben!***

**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

**Einfach loswohnen? Eine Idylle erschaffen - im Innen wie Außen? Dann sind Sie hier genau richtig! Wir von FALC Immobilien Braunschweig nehmen Sie mit auf Tour:**

**Die Doppelhaushälfte, ursprünglich Anfang der 1970er erbaut, ist in 2008 umfangreich renoviert worden. Es besticht durch seine praktische Aufteilung sowie den sehr großen, westlich ausgerichteten Garten! Knapp 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein Keller (mit dem berühmten Stein mehr), Dachboden sowie mehr als 700 m<sup>2</sup> Grundstück - viel Platz "im hier und jetzt"; sowie viel Gestaltungsmöglichkeiten. Doch der Reihe nach:**

**Wir betreten über einige Stufen, gemeinsam das Haus, und stehen im Hausflur. Hell und freundlich empfängt uns das Haus, als möchte es uns sagen: "Hallo und willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause"! Der Flur ist zentral und verbindend: rechts Gäste-WC im zeitlosen Style, gegenüber ein Büro und Vorratsraum. Dieser bietet einen Durchgang zur Küche - viel Arbeitsfläche, Helligkeit, moderne Geräte - einladend zum kochen, backen, klönen... Direkt weiter: die Küche ist abgetrennt durch eine Schiebetür vom Ess- und Wohnbereich. Beide sind ineinander übergehend und mit einem herrlichen Gartenblick versehen! WOW, hier möchten Sie sich gerne aufhalten - und wenn Sie es richtig gemütlich haben wollen, auch für die ungemütliche Jahreszeit: dann besteht die Möglichkeit, einen Kamin anzuschließen...**

**Durch eine Nische, dadurch etwas versteckt, gelangen wir in das Hauptbad und Schlafzimmer. Das Tageslichtbad ist versehen mit einer (Regen-)Dusche und Eckbadewanne - ein kleiner Wellnessort, und angenehmer Tagesstart! Gleich nebenan: das große Schlafzimmer, welches genügend Platz für Schränke, Kommoden und/oder Ankleidebereich bietet.**

**Alles in Allem: die knapp 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind gut genutzt, können auch leicht umgestaltet werden, wodurch ein größeres Zimmer zu schaffen ist. Dann geht's ab in den Keller: Hier ist der berühmte Stein mehr, sodass die Räume noch großzügiger wirken! Ein oder zwei Hobbyräume, Vorratsräume, Waschräume, WC und Dusche - dieses Doppelhaus hat viel mehr Platz zu bieten, als es auf den ersten Blick wirkt! Und das Dach kann noch in Ihre Planungen einbezogen werden!**

**Abgerundet wird das Platzangebot durch eine überdachte Terrasse, der große nicht einsehbare Garten mit Südwestausrichtung sowie einer Garage.**

**Bei Ihrem individuellen Besichtigungstermin erhalten Sie noch weitere Informationen, Einblicke und Ausblicke! Nehmen Sie Kontakt mit uns auf - um dieses besondere Wohnangebot zu entdecken! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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*

## **Ausstattung**

**Die Räume und Ausstattung im Überblick:**

- + Wohnen und Essen bilden einen Bereich - optisch verstärkt durch den Parkettfußboden
- + Küche mit separatem Vorratsraum
- + Hauptbad mit Dusche und Badewanne
- + Schlafzimmer
- + Büro/Arbeitszimmer
- + überdachte Terrasse

- + Keller mit ähnlichem Zuschnitt wie im Erdgeschoss
- + Satteldach
- + Gaszentralheizung (1985)
- + Heizkörper in allen Räumen (2008)
- + Bäder (2008)
- + Elektrik (2008)
- + Fenster (teilweise), Türen, Hauseingangstüren (2008)
- + Fenster mit elektrischen Außenjalousien im Erdgeschoss
- + abschließbare Tür zur Terrasse (hier: ebenerdiger Zutritt zum Haus möglich)
- + Fassade teilverklindert

- + uneinsehbarer Garten mit Gartenhaus
- + Garten in Südwestlage

**Die Fußböden sind mit Teppich, Parkett und Fliesen versehen - alles zeitlos-modern. Ebenfalls sind die Bäder modern und funktional eingerichtet. Das Haus bietet viel - und auf den zweiten Blick noch mehr! Entdecken Sie dies - lassen sich inspirieren und aufklären: über Heizungsalternativen, Förderungsmöglichkeiten oder den baujahresgerechten Zustand des Kellers. Weiterer Wohnplatz notwendig? Dann gibt's einige Lösungsmöglichkeiten - dies und mehr bei Ihrem individuellen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**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!**

**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 10 134, [braunschweig@falcimmo.de](mailto:braunschweig@falcimmo.de)**

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

**Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungs-/Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! 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 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)

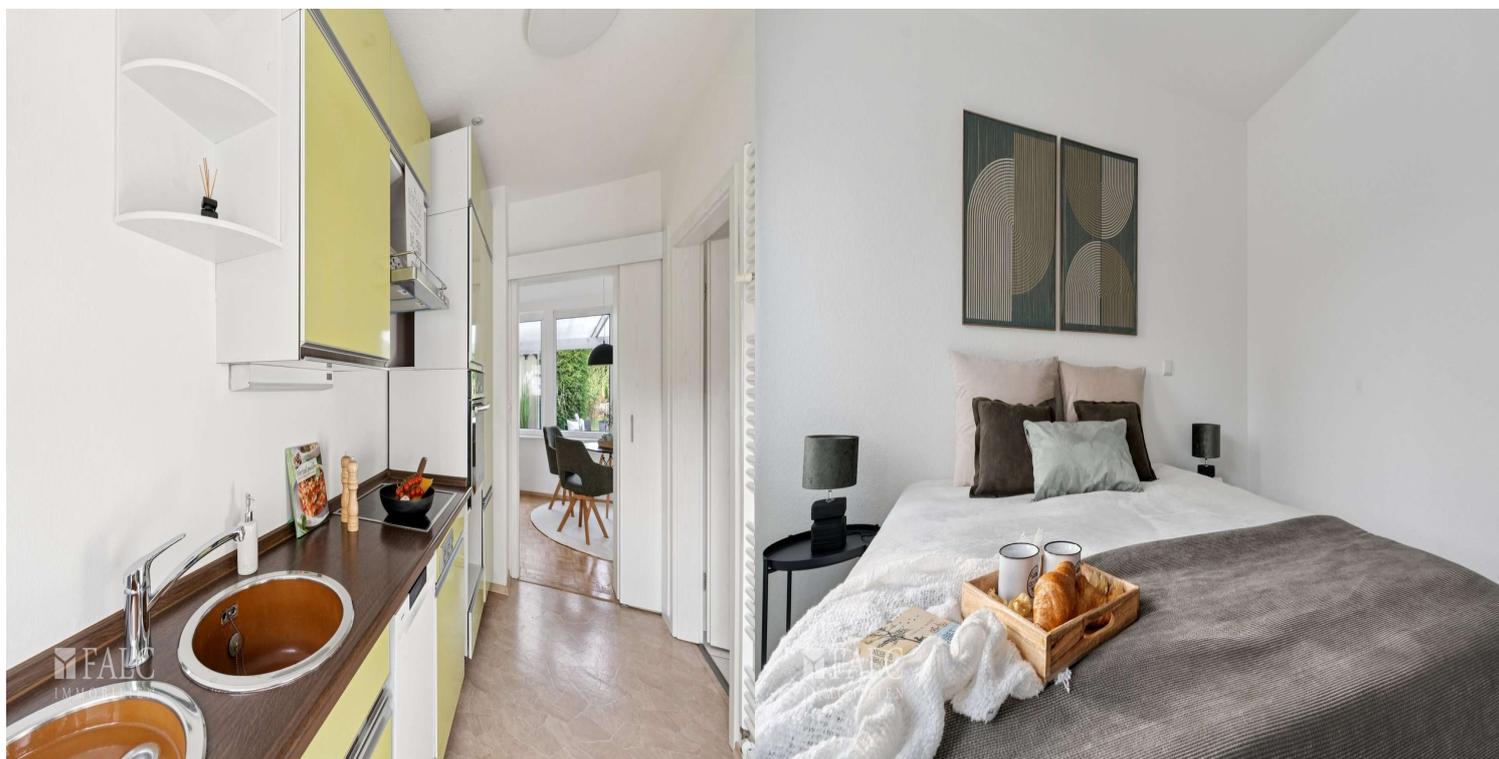
[Online ansehen](#)



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](https://www.media-store.net)

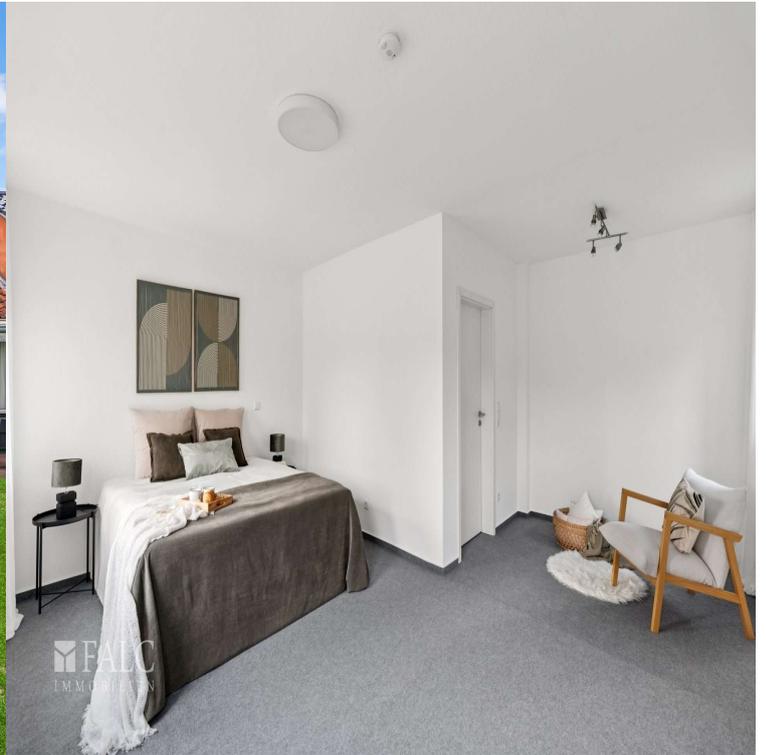
[Online ansehen](#)



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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import

### IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**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](#)