

# Exposé

## Einfamilienhaus in Helmstedt

**großzügiges EFH, ruhige Lage, gute Ausstattung  
(provisionsfrei von privat) zu verkaufen**



Objekt-Nr. **OM-304884**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **445.000 €**

Oderring  
38350 Helmstedt  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	476,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	188,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen ein schönes, qualitativ hochwertiges Einfamilienhaus in guter und ruhiger Lage in Helmstedt.

Unser Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße und wir haben den herrlichen Ausblick auf Helmstedt und den Elz immer genossen.

Für Berufspendler ist die Autobahn A 2 schnell und in nur 3 min zu erreichen.

Das Haus wurde in 2014 (Erstbezug 2015) in Massivbauweise aus Porotonziegel massiv und energieeffizient erstellt.

Die Fußbodenheizung und das Warmwasser werden über eine Luft-Wärme-Pumpe erhitzt.

Im Garten wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die den Stromverbrauch entlastet.

Die Fenster sind 3-fach verglast und sind mit elektrischen Rolläden versehen.

Eine Energieausweis liegt vor.

Das Erdgeschoß ist barrierefrei begehbar.

Der Glasfaseranschluß wurde in 2023 installiert und sichert eine schnelle Internetverbindung für Home Office und andere Anwendungen.

Besonders angenehm ist die überbaute Terrasse, welche mit einer elektrischen Markise versehen ist.

Die Garage (im Preis enthalten) wurde massiv gebaut und hat eine Fläche von rd. 30 qm und verfügt über einen separaten Abstellraum.

Zusätzlich wurde im Garten ein praktisches Gerätehaus erstellt.

Zimmeraufteilung:

Erdgeschoß: 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, Küche, Bad mit behindertengerechter + barrierefreier Dusche, Gästetoilette, Vorratsraum, Technik- und Abstellraum

Obergeschoß: 2 Schlafzimmer, Wohn-oder 3. Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum (alternativ Küche), Abstellraum / Ankleidezimmer, Bad mit Badewanne und Dusche.

Die Raumaufteilung und die Anschlüsse erlaubt das Obergeschoß (und Erdgeschoß) als komplett jeweils eigene Wohnung abzutrennen und zu nutzen.

## Ausstattung

Der Flur, die Küche, die Bäder, das Wohnzimmer sowie der Hauswirtschaftsraum sind gefliest und die restliche Räume mit Parkett ausgelegt.

Die Fußbodenheizung wird ergänzt durch Wandheizkörper in den Bädern.

Durch die bodentiefen Fenster bzw. Türen sind die Wohnzimmer hell und lichtdurchflutet.

Die hohe Qualität wird Sie begeistern.

Somit kann man von der Küche und vom Wohnzimmer direkt auf die Terrasse gehen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in Helmstedt. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. In Laufnähe gibt es ein paar Supermärkte, Restaurants, zwei Bäckereien und einen Arzt. Auch mehrere Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, zwei Bars, ein Kino und ein Club sind fußläufig gut zu erreichen. Weiter entfernt gibt es außerdem ein Einkaufszentrum und einen Kindergarten. Interessante Kultureinrichtungen erreichen Sie ebenfalls im größeren Umkreis.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Vorderseite Garage+Stellplatz



Südseite

# Exposé - Galerie



Südseite mit Photovoltaik



# Exposé - Galerie



Terrasse (Südseite)



Terrasse mit elektr. Markise

# Exposé - Galerie



EG mit Glastür zum Wohnzimmer



EG mit Eingangstür

# Exposé - Galerie



EG-Blick ins helle Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzi. 2 Terrassenzugänge

# Exposé - Galerie



helle Küche m. Terrassenzugang



Einbauküche

# Exposé - Galerie



EG-behinderten Bad mit Dusche



beh.gerechte Dusche

# Exposé - Galerie



EG-Bad

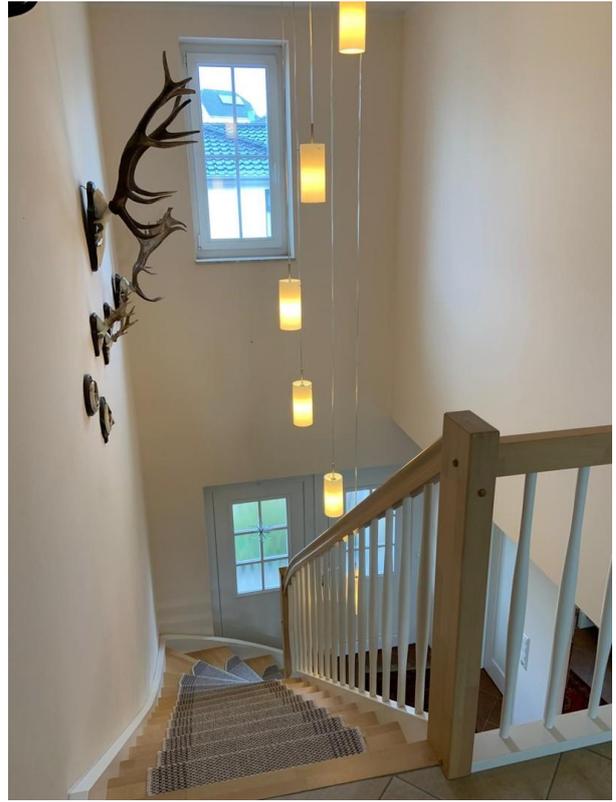


EG - Gäste-WC

# Exposé - Galerie



EG - Flur mit Treppe ins OG



OG - Treppe in EG



OG-1. Schlafzi. m. Dachfenster

# Exposé - Galerie



OG-2. Schlafzi. m. Dachfenster



# Exposé - Galerie



OG-Wohn- od. 3.Schlafzimmer



OG-Küche od. Haushaltsraum

# Exposé - Galerie



OG - Bad mit Wanne + Dusche



OG - Badewanne

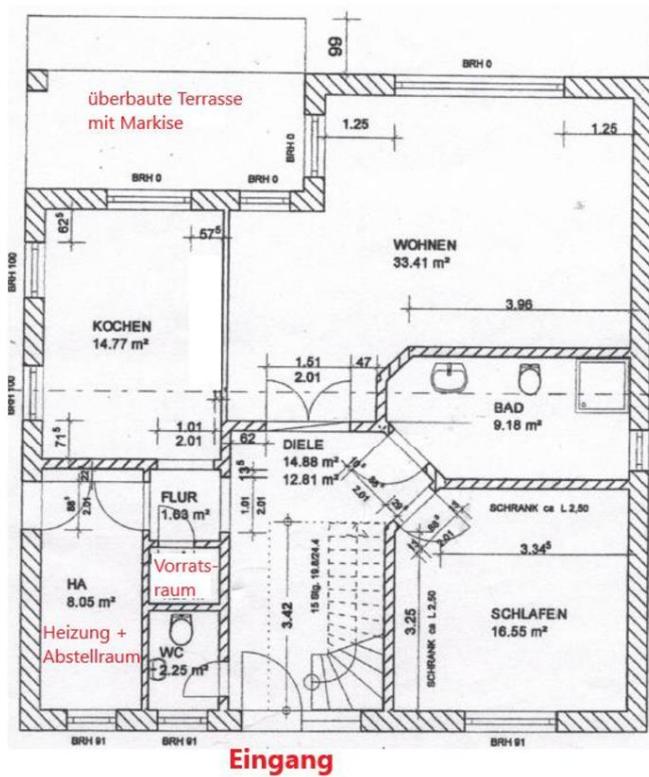


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoß



## Obergeschoß

