

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Gandersheim

**Grüne Oase zum wohlfühlen & begehrtes Haus für
Handwerklich Begabte**



Objekt-Nr. OM-312986

Einfamilienhaus

Verkauf: **159.000 €**

Ansprechpartner:
Julia Schümmer

37581 Bad Gandersheim
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1875	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	8,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	200,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	40,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Fachwerkhhaus mit Nebengebäuden und romantischem Garten eignet sich ideal für Käufer, die den Charme eines Altbaus zu schätzen wissen und gleichzeitig die Chance sehen, durch gezielte Renovierungsmaßnahmen ein Traumhaus nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahre 1875 bietet die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle, angenehmen Wohnkomfort und hervorragender Infrastruktur. Über viele Jahre war es ein liebevoller Rückzugsort unserer Familie – ein Ort voller Wärme, der nun darauf wartet, eine neue Familie willkommen zu heißen.

Details:

- Das Haus wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Einige Restarbeiten sind vor dem Einzug noch zu tätigen. 80% der gesamten Arbeiten sind bereits erledigt
- Es wurde 2023/2024 frisch renoviert und teilsaniert
- Die Öl Heizung neu gewartet und modernisiert
- Die Elektroleitungen wurden erneuert
- 3fach verglaste Fenster eingebaut
- Wohnraumregulierende Lehmwände im Obergeschoss
- Das Untergeschoss und der Dachboden wurden energiesparend gedämmt
- Alle wichtigen Unterlagen sind vorhanden
- Ein Exposé wie eine Online Besichtigung können angefordert werden

Der Garten:

Das kleine Grundstück von 410 m² liegt in schöner Südausrichtung mit alten Baumbestand und pflegeleichten Immergrün Pflanzen. Ein Ruhepol im stressigen Alltag bietet der beheizbare Wintergarten mit Wasserspiel.

Bei Interesse kann ein ca. 2km entferntes 5000qm großes Grundstück zum Gärtnern, inklusive Wasserversorgung mit erworben werden.

Lage & Infrastruktur:

Dieses schöne Fachwerkhhaus liegt romantisch zugewachsen wie eine Grüne Oase mitten in dem Dörfchen Heckenbeck, ein Ortsteil von Bad Gandersheim, am Rande vom schönen Harz. Wer nun glaubt mitten in der Pampa zu sitzen, wird staunen. Hier gibt es Musikkonzerte, Vorträge, Ärzte, Hebammen, Schule, Kindergarten, Tagesmutter, Meditationshaus, Carsharing, Gemüse frisch von Feld, Kneipenabende, Chi Gong Kurse und ein Reiterhof uvm.

Der zentrale Bahnhof liegt nur 3km entfernt. Die großen Städte wie Göttingen(40km) oder Hannover (50km) sind gut erreichbar. Homeoffice ist durch schnelle Glasfaser möglich.

Fazit:

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Investition in Lebensqualität. Ob als Rückzugsort für die Familie, für Mehrgenerationen oder als Kombination aus Wohnen und Vermietung – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Heckenbeck bietet ländliche Ruhe, naturnahes Leben und sehr gute Infrastrukturen in idealer Balance. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

Höflichkeitshalber bitten wir bei einer Anfrage um vollständigen Name, Wohnort und gerne eine kurze Vorstellung. Wir freuen uns auf einen netten Kontakt mit Ihnen!

Anonyme Anfragen werden ignoriert.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Kamin, Barrierefrei

Lage

Der beliebte Ort Heckenbeck ist im Fernseh und Reportagen bekannt als das Dorf in der Region das einen hohen Zuwachs an Einwohner zu verzeichnen hat. Dies liegt auch an der sehr guten Infrastruktur wie:

- Arzt & Hebammen Praxis
- Schule & Kindergarten
- Dorfladen /Bioladen
- Kulturzentrum Weltbühne
- Carsharing & Fahrgemeinschaften
- Sportvereine und noch vieles mehr!
- Weiteres unter www.heckenbeck-online.de

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	289,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Nebengebäude



UG Eingang

*beheizbarer
Wintergarten*

Exposé - Galerie



Wintergarten



UG Wohnraum

Exposé - Galerie



UG Wohnbereich



UG Wohnraum

Exposé - Galerie



UG



Treppe ins OG

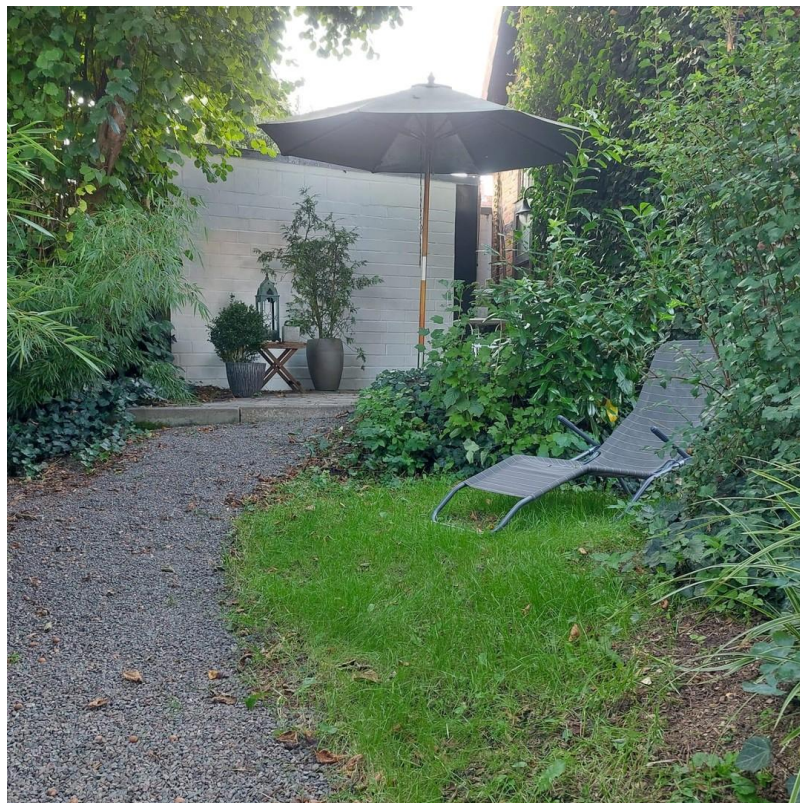
Exposé - Galerie



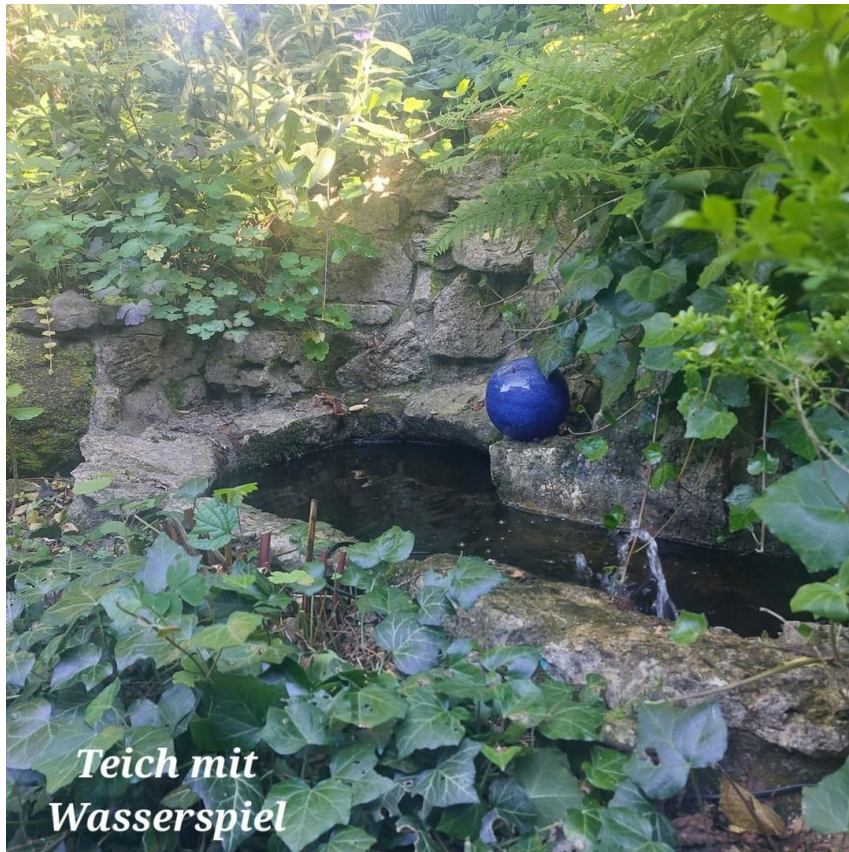
Exposé - Galerie



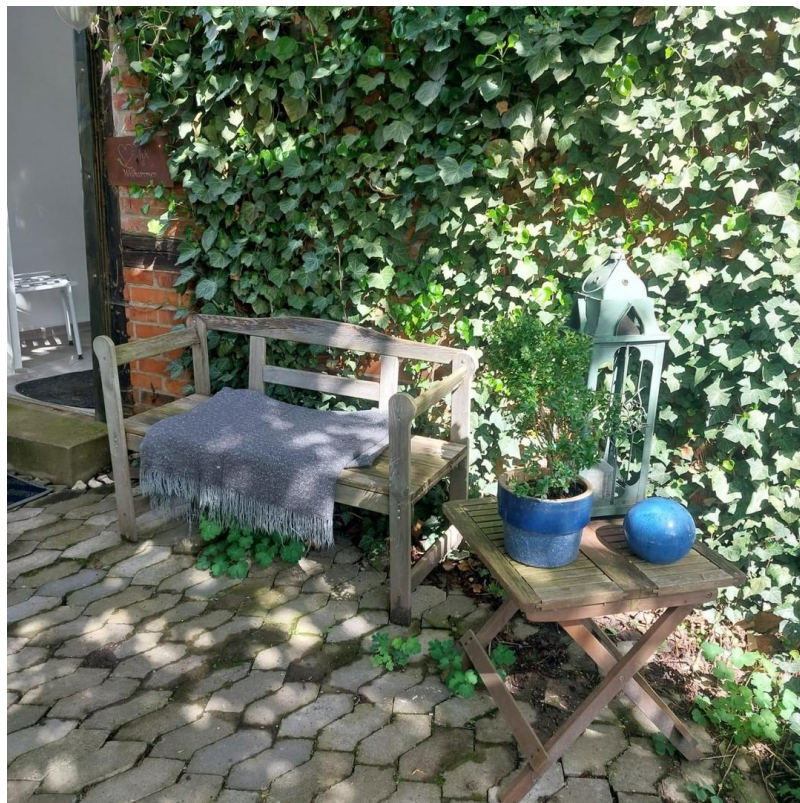
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



*Kellerraum/
Werkstatt*

Exposé - Galerie



*Kellerraum/
Werkstatt*



UG Badezimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

