

Exposé

Einfamilienhaus in Helmstedt

Haus sucht Frau(en)



Objekt-Nr. **OM-321564**

Einfamilienhaus

Verkauf: **149.000 €**

38350 Helmstedt
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1820	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	140,00 m ²	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	138,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	158,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der Altstadt von Helmstedt, zwischen zahlreichen denkmalgeschützten Altbauten, befindet sich dieses gemütliche Haus mit einem Gewölbekeller aus dem 16. Jahrhundert und einem massiven Steinfachwerk aus dem Jahr 1820. Seit dieser Zeit gehört es ausnahmslos Frauen und soll deshalb wieder in Frauenhände übergehen. Du (oder ihr) erreichst es nordostseitig über einen zweistufigen Eingang leicht erhöht, wo es dir (euch) auf etwa 10 qm antike Originalkeramikfliesen zu Füßen legt. Die insgesamt etwa 138 qm Wohnfläche verteilen sich mit 5 Zimmern auf drei Etagen. Gleich vorne vom Flur abgehend befindet sich ein knapp 11 qm großes Zimmer, das sich z.B. als Schlafzimmer eignet. Wie alle Zimmer besitzt auch dieser Raum ein großes Fenster, das in diesem Fall zur Straße liegt. Direkt gegenüber liegt ein ähnlich geschnittener Raum, dessen Zugang über die weiter vorne gelegene, etwa 8 qm große Einbauküche ermöglicht wird und der z.B. als Esszimmer gemütliche Stunden schenken kann. Der 8 1/2 m lange Flur ist durch eine Holz-Glastür verschließbar und trennt den vorderen vom hinteren Wohnbereich. Gegenüber des Kucheneingangs liegt ein 8 qm großes Bad mit Badewanne, Toilette, Waschbecken, Waschmaschine und Gasheizung. Hier ist ein großes Fenster zum Hof mit Blick in den Garten. Der lange Flur endet mit einem Ausgang zum Hof und bietet dort den Zugang zum kleinen Süd-West-Garten und hinüber in ein gemauertes Gebäude, das bisher als Werkstatt und Brennholzlager genutzt wird. Wieder zurück im Flur führt eine Originalsteintreppe in den mittelalterlichen Gewölbekeller, der als Lagerstätte genutzt werden kann und in dem sich Gas- und Wasserzähler befinden. Vor der Küche links führt eine Eichenholztreppe in die nächste Etage, in der sich ein 26 qm großes, helles Doppelzimmer befindet, das einen Dielenfußboden aus dem 19. Jahrhundert und eine offenstehende, herausgearbeitete Fachwerkwand besitzt. Hier steht völlig verwunschen in einer Ecke ein bildschöner weißer, funktionsfähiger Kachelofen. Des Weiteren geht vom Flur zu beiden Seiten je ein Raum ab: ein 7 qm messendes Badezimmer mit Duschkabine, Toilette und Waschbecken sowie einem großen hofseitigen Fenster und ein 8 qm großes Zimmer, das z.B. als Arbeitszimmer dienlich sein kann. Von dieser Ebene führen ein paar Stufen auf ein kleines, mit großem Hoffenster und Korkparkett ausgestattetes Podest, über das die Treppe zum lichtdurchflutet ausgebauten, etwa 48 qm messenden, Dachboden mit Schrägen erreicht wird. Hier ist Platz für Entspannung, Meditation, Yogaübungen oder einfach zum Wohlfühlen. Auf einem Terracottafeld steht ein zusätzlicher Kaminofen, der den Aufenthalt direkt unter'm Himmel wohlig-warm gestalten kann. Das beschriebene Haus steht auf einem 140 qm großen Grundstück und hat über mehrere Jahrhunderte hinweg schon vielen Menschen einen wohligen Lebensraum geboten, hat beide Weltkriege überstanden und wurde letztmals vor 35 Jahren komplett saniert, wobei die ursprüngliche Bauart mit weiteren Naturmaterialien ergänzt und verschönert wurde. Es ist in einem gepflegten Zustand und kann ab Februar 2025 wieder bezogen werden. Da es sich über einen so langen Zeitraum hinweg stets den Wünschen und Vorstellungen seiner Bewohnerinnen angepasst hat, steht es auch dir bzw. euch für etwaige Veränderungen zur Verfügung.

Ausstattung

Bei der baubiologisch durchgeführten Komplettsanierung vor 35 Jahren wurde der Charakter des Hauses in seinem Ursprung belassen und in jedem Zimmer mit handgefertigten Holz-Thermopen-Fenstern (Doppelverglasung), einer handgefertigten Vollholzhaus- und -hottür mit Fenster sowie einer Zwischenflurtür aus Holz und Glas ausgestattet. Die Küche besitzt seither einen italienischen Terracottafliesenfußboden, die beiden Bäder wurden ebenfalls gefliest (unten neutral weiß, oben anthrazit), und die Decke des Gäste-Bades mit einer Holzvertäfelung mit eingebauten Strahlern verkleidet. Im sog. Arbeitszimmer und unter dem Dach wurde Ziegenhaarteppich verlegt, das Treppenhaus ist mit einem Korkparkettfußboden und die unteren Räume (Schlaf- und Esszimmer) mit Holzdielen versehen worden. Die Deckenhöhe in den Räumen beträgt nahezu überall 3 m, es hat also genug Luft zum Atmen. Auch eine regelmäßig gewartete, Gaszentralheizung wurde eingebaut. Zudem wurde der Dachboden komplett ausgebaut und mit einem Heizkörper, fünf Velux-Schiebefenstern und dem beschriebenen Kaminofen bestückt. In der Küche wurde eine Einbauküche mit Kühlschrank und Spüle installiert, die einzeilig aus Hängeschränken und unteren Schränken mit Arbeitsplatte besteht. In der mittleren Etage (Doppelzimmer) befindet sich der beschriebene Kachelofen aus dem 19. Jahrhundert, der mit Holz und anderen Brennmaterialien beheizt werden kann. Was das Haus aus unserer Sicht auf jeden Fall bietet, ist ein feines, extrem gemütliches und energetisch sanftmütiges Refugium.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Helmstedt, etwa 36 km östlich von Braunschweig und etwa 45 km westlich von Magdeburg an der Grenze zu Sachsen-Anhalt, ist die Kreisstadt des Landkreises Helmstedt in Niedersachsen (Deutschland) und eine selbständige Gemeinde, die auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar ist. Sie liegt zwischen Elm (Höhenzug südöstlich von Braunschweig) und Lappwald (bewaldeter Höhenzug des Weser-Aller-Flachlandes) und ist neben ihrer Naturnähe mit einer guten Infrastruktur ausgestattet. Das Altstadthaus ist fußläufig mit dem Stadtzentrum verbunden und gehört zur sog. "Nordwestlichen Altstadt". Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und den damit verbundenen Außenanlagen, die zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualitäten beitragen, werden seit 2022 von der Stadt finanziell gefördert. Grundlage der Förderung sind die Richtlinien der Städtebauförderung des Landes Niedersachsen in der jeweils aktuellen Form sowie der Förderkatalog. Die genannte Lage des Hause ist als ruhig zu beschreiben, da die zugehörige Straße als Einbahnstraße fungiert (vgl. Straßenfoto). Das Haus wird linksseitig von einem ehemals zugehörigen großen Fachwerkhaus und rechtsseitig von einem weiteren kleinen Mehrfamilienhaus flankiert (Reihenhaus ähnlich). Der Häuserzug (und auch das Häuschen) entlang der Straße ist der Erbauungszeit (1580) entsprechend geschlossen, so dass die Hauseingänge direkt auf den Bürgersteigen münden und auch keine Vorgärten vorhanden sind. Aus diesem Grund ist der Hofgarten ein wichtiger Hauszusatz, der besonders im Frühling, Sommer und Herbst einer Kostbarkeit gleichkommt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	238,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Hausfront von rechts

Exposé - Galerie



Straßenblick



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer Straßenblick

Exposé - Galerie



Esszimmer Straßenblick



Esszimmer Küchenblick

Exposé - Galerie



Küche Hofblick



Küche Esszimmerblick

Exposé - Galerie



Bad unten Hofblick



Bad unten

Exposé - Galerie



Garten

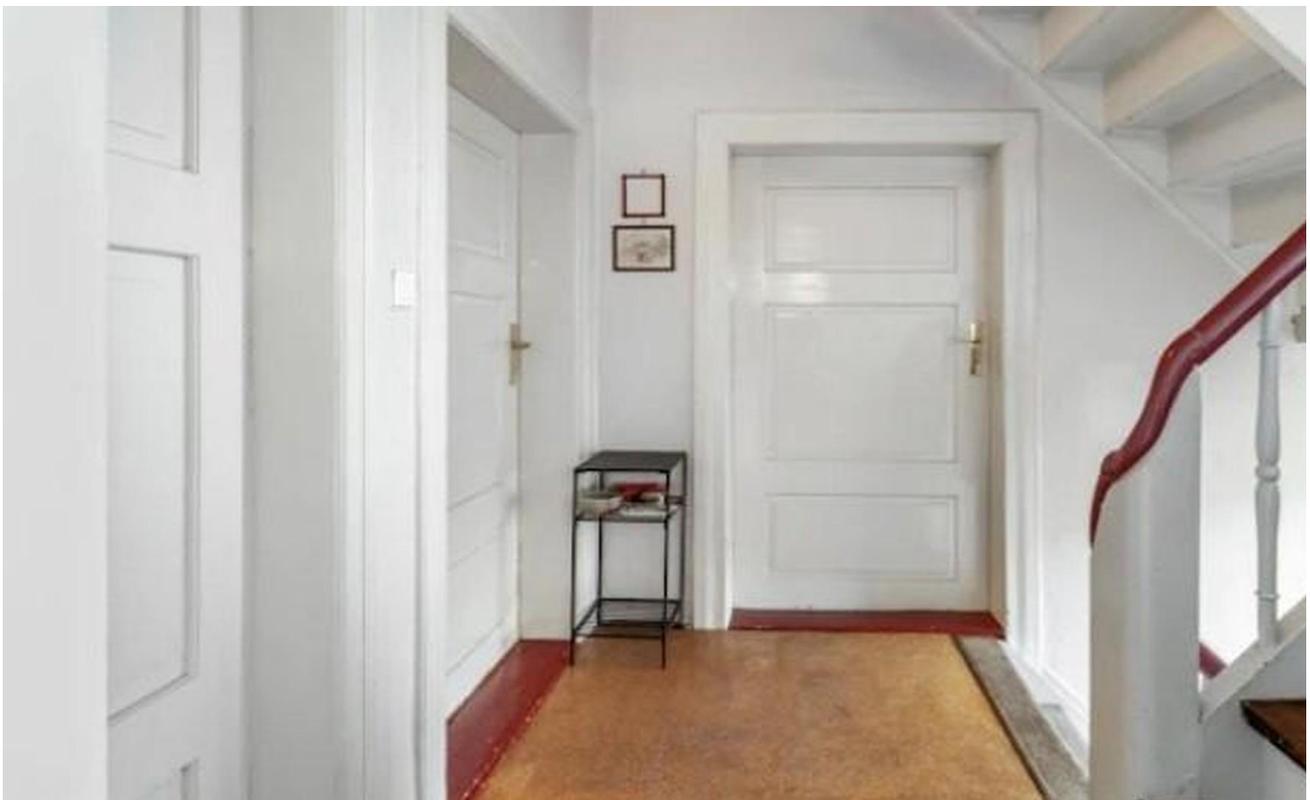


Werkstatt

Exposé - Galerie



Hofblick zum Haus



Erste Etage

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer Hofblick



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer rechts Straßenblick



Wohnzimmer rechts

Exposé - Galerie



Wohnzimmer links Straßenblick



Wohnzimmer Kachelofen

Exposé - Galerie



Gäste Bad oben



Dachboden Aufgang

Exposé - Galerie



Dachboden Kaminofen



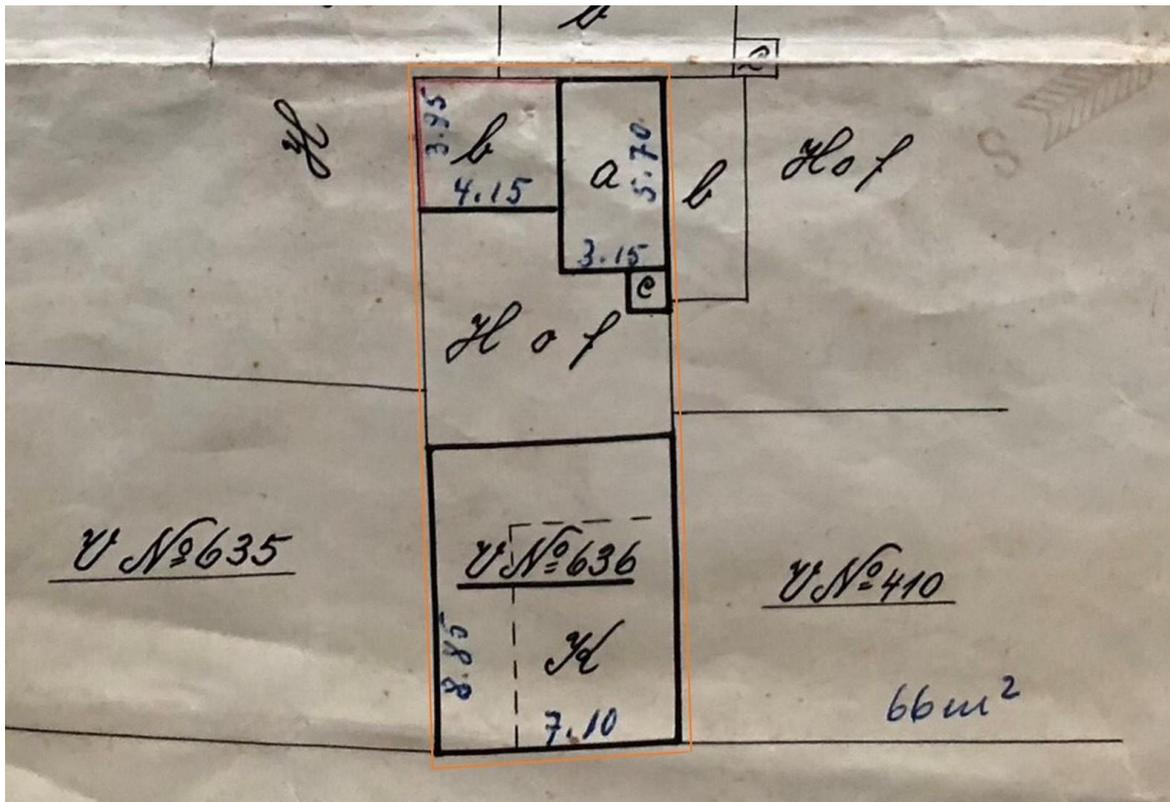
Dachboden Bett

Exposé - Galerie



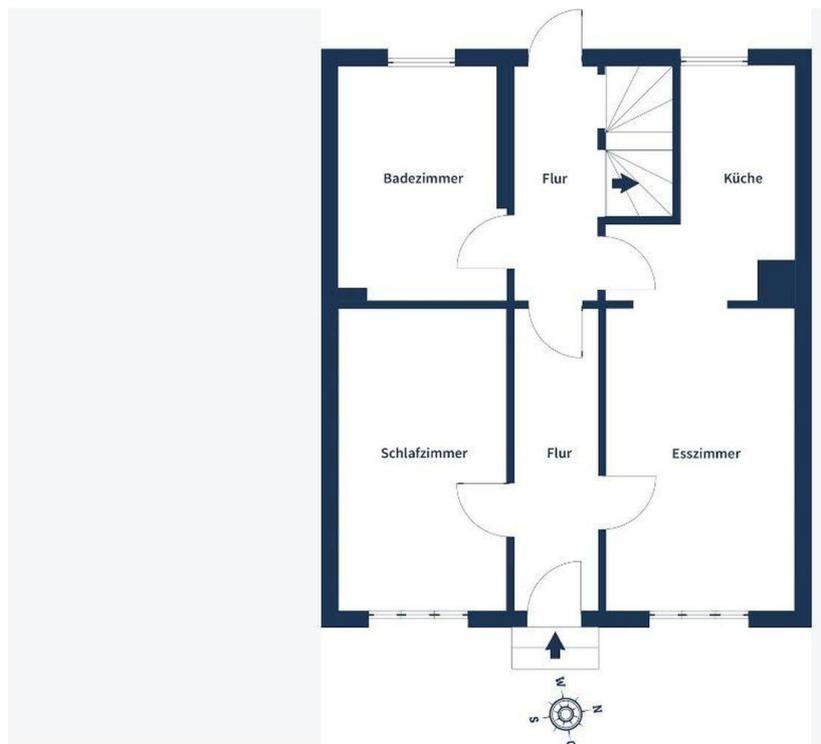
Blick vom Dachboden

Exposé - Grundrisse



Flurplan Gesamtgrundstück

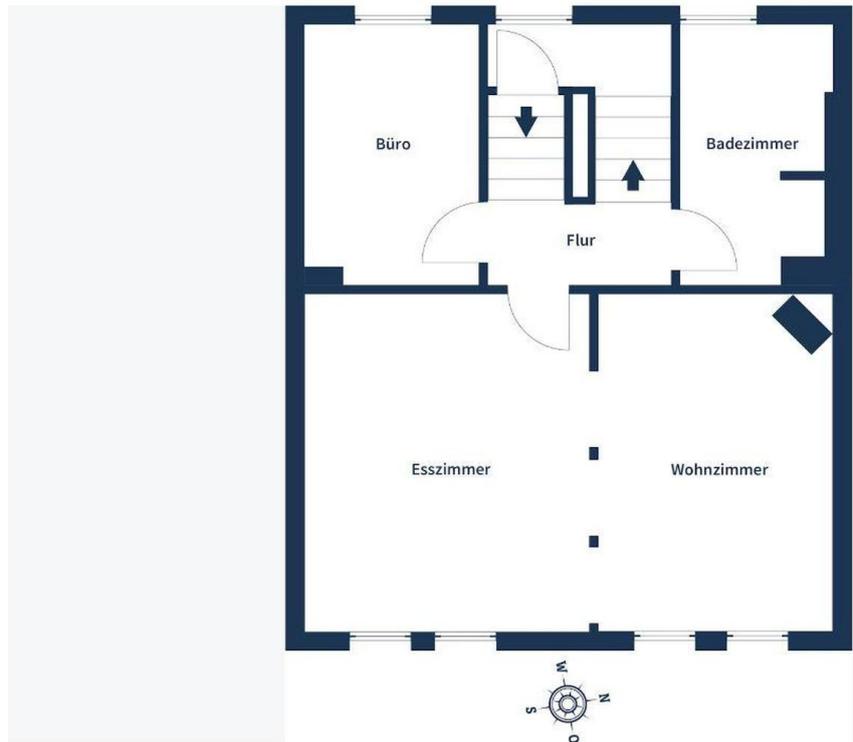
EG



Erdgeschoss

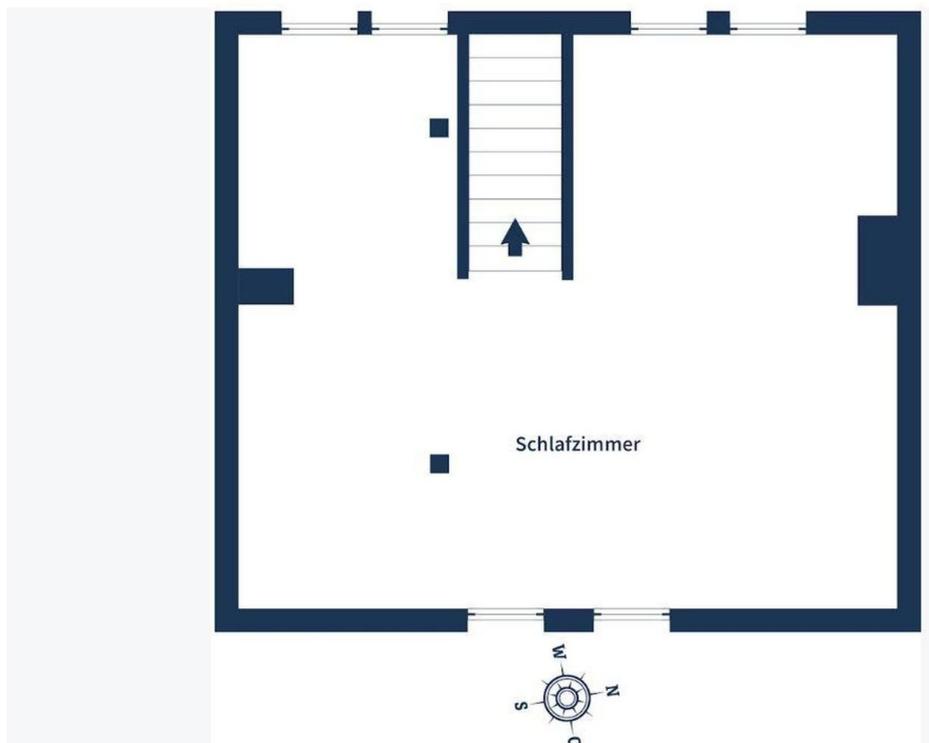
Exposé - Grundrisse

1. OG



1. Obergeschoss

DG



Dachgeschoss