

Exposé

Bungalow mit Charakter, Geschichte und großem Potenzial im Zentrum von Königslutter



Kurzbeschreibung:

Sanierungsbedürftiger Bungalow mit ca. 87 m² Wohnfläche, Vollkeller und großem Grundstück – ideal als Basis für ein individuelles Wohnprojekt. Die Immobilie bietet vier Zimmer, ein Bad, ein separates WC und viel Potenzial zur kreativen Neugestaltung.

	ca. 87 m ²		ca. 750 m ²		4		1		150.000 € VB Käuferprovision 2,5% (2,1% zzgl. 19% MwSt.)		Baujahr des Gebäudes: 1960 Bedarfsausweis 228,32 kWh/(m ² a) G Öl
--	-----------------------	---	------------------------	---	---	---	---	---	---	---	--

FIBAV Immobilien GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Jule Wolske

Telefon: 05353-913655 | Mobil: 0151-180 627 58 | E-Mail: wolske@fibav.de

Rottorfer Straße 1 | 38154 Königslutter

Folgen Sie uns!



Objektnummer: EX-I-12011

Angaben zum Objekt:

Objektart:	Einfamilienhaus		
Baujahr:	1960		
Heizungsart:	Ölheizung	Baujahr der Heizung:	2005
Hersteller:	Elco Klöckner	Hauptenergieträger:	Öl
Energiebedarfsausweis:		Endenergiebedarf:	206,56 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G	Primärenergiebedarf:	228,32 kWh/(m ² *a)
Zustand des Objekts:	sanierungsbedürftig	Ausstattung:	einfach
Wohnfläche:	ca. 87 m ²	Grundstücksfläche:	ca. 750 m ²

Objektdaten:

Bauweise:	Fertighaus
Fassade:	Verblender
Fenster:	Kunststofffenster (weiß) und Holzfenster (dunkelbraun)

Badezimmer: Waschtisch, Toilette und beheizte Badewanne

WC: Waschtisch und Toilette

Stellplätze: Garage am Haus

Verfügbar ab: sofort

Besichtigungen: Wir bitten Sie, Besichtigungen nur gemeinsam mit unserem Immobilienberater durchzuführen, um die Privatsphäre des Verkäufers und der Nachbarn zu wahren. Terminabsprachen sind jederzeit möglich.

Angaben zum Objekt:

Kaufpreis:	150.000,-€ VB (zzgl. Erwerbsnebenkosten*)
Courtage:	Die vom Käufer und Verkäufer jeweils zu zahlende Courtage beträgt 2,5% vom o. g. Kaufpreis (2,1% zzgl. 19 % MwSt.) und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig sowie zahlbar.
Finanzierung und Versicherung:	Dank unserem weitreichenden Netzwerk ausführender Versicherungen und Finanzierern, können wir Ihnen auch dahingehend den optimalen Partner zur Seite stellen.

*Grunderwerbsteuer je nach Bundesland, Notar- und Gerichtskosten, Courtage



Objektbeschreibung:

Dieser ca. 87 m² große Bungalow bietet eine solide Grundlage für alle, die den Traum vom individuell gestalteten Eigenheim verwirklichen möchten. Ursprünglich als Fertighaus errichtet und mit einem Vollverblender versehen, wartet dieses Objekt darauf, mit frischen Ideen und neuem Leben erfüllt zu werden.

Die Raumaufteilung umfasst vier gut geschnittene Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit beheizbarer Badewanne, Waschtisch und WC sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Durch die Bauweise als Fertighaus lassen sich Innenwände leicht versetzen oder entfernen – ideal für flexible Raumkonzepte und individuelle Wohnideen. Fotos sind zur Berücksichtigung der Privatsphäre der Eigentümerin nicht beigefügt.

Das Haus ist insgesamt sanierungsbedürftig: Die vorhandenen Holzfenster sowie die Hauseingangstür entsprechen nicht mehr heutigen energetischen Standards und sollten modernisiert werden.

Besonders kritisch ist der Zustand des Kellers: Dieser wurde beim letzten Hochwasser erheblich beschädigt. Es sind deutliche und umfangreiche Feuchtigkeitsschäden sichtbar, die sowohl die Bausubstanz als auch die Nutzbarkeit stark beeinträchtigen. Eine fachgerechte Sanierung ist hier zwingend erforderlich.

Trotz dieser Mängel bietet das Grundstück einen besonderen Reiz: Durch ein natürliches Gefälle verfügt der Keller über einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Vom Balkon im Erdgeschoss aus eröffnet sich ein weiter Blick über das großzügige Grundstück.

Zum Haus gehört außerdem eine Garage, die zusätzlichen Stauraum sowie eine geschützte Parkmöglichkeit bietet.

Dieses Objekt ist kein bezugsfertiges Zuhause, sondern ein Projekt mit Charakter, Geschichte und Herausforderungen. Wer bereit ist, Arbeit und Engagement zu investieren, findet hier aber die Chance, etwas ganz Eigenes zu schaffen.

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich in Königslutter am Elm. Die nächstgrößeren Städte wie Braunschweig, Wolfsburg und die Kreisstadt Helmstedt liegen nur 15 bis 25 Kilometer entfernt.

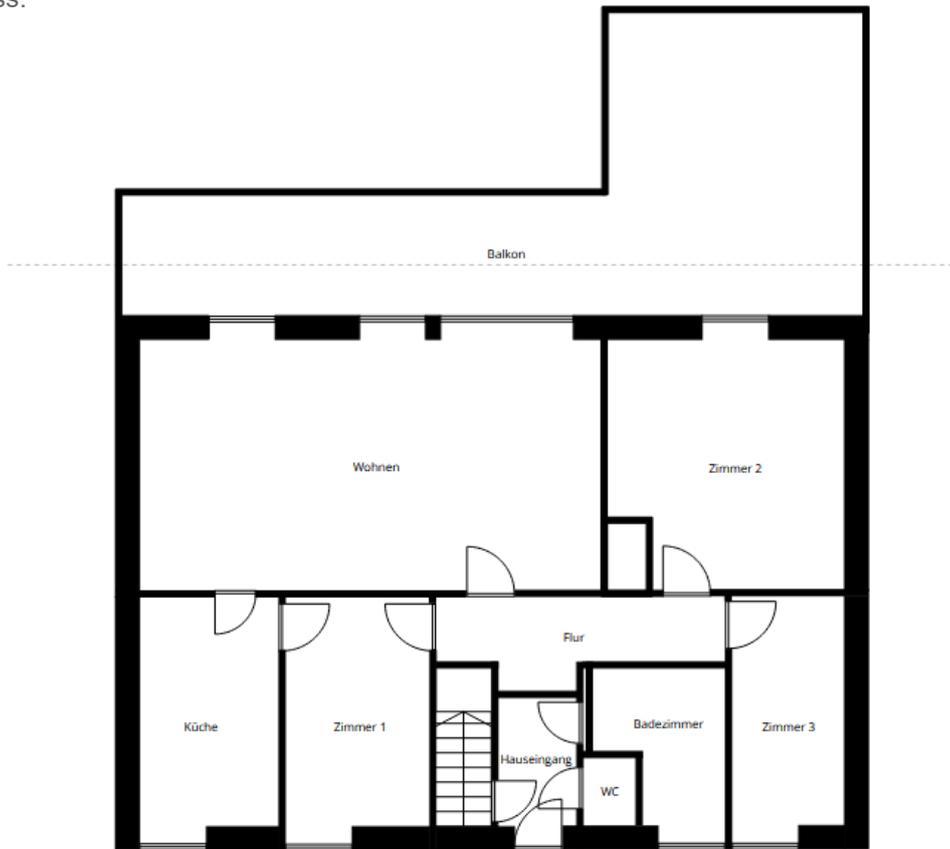
Der Hauptbahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet über den öffentlichen Nahverkehr gute Verbindungen in die umliegenden Städte und Dörfer.

Auch mit dem Auto ist die Anbindung ideal: Die nahegelegene Autobahn A2 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Hannover und Berlin. Zusätzlich sorgt die A39 für eine gute Erreichbarkeit von Braunschweig und Wolfsburg.

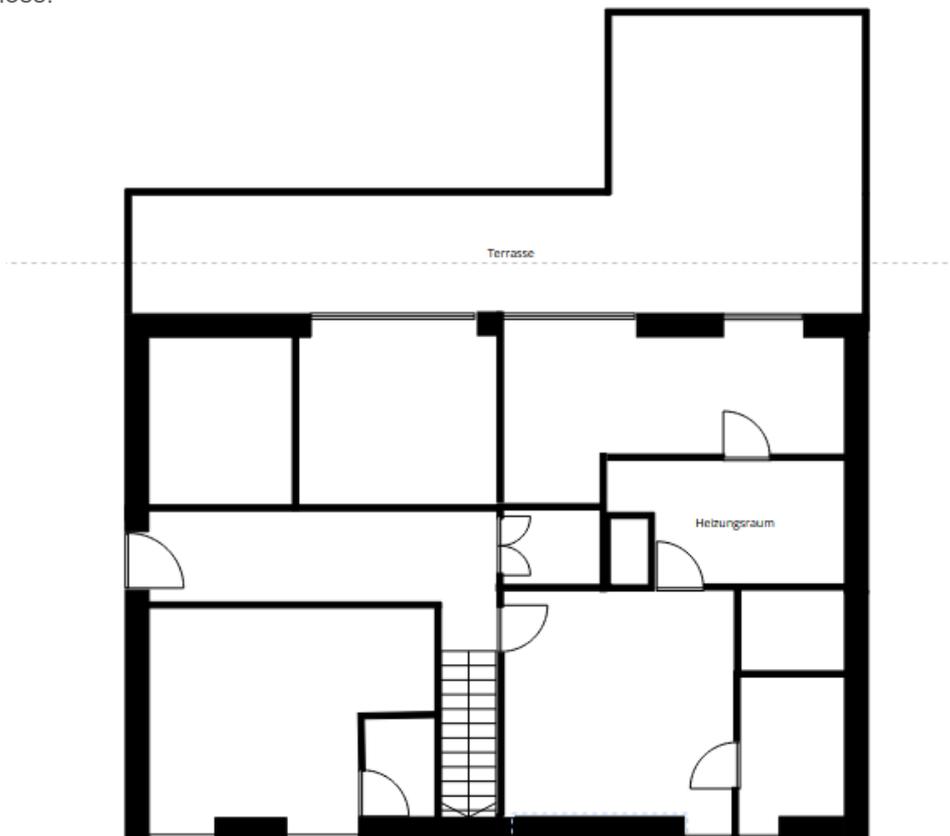
In der näheren Umgebung finden sich diverse Restaurants, Supermärkte, eine Bäckerei, ein Kindergarten sowie Grund- und weiterführende Schulen. Ein Frei- und Hallenbad ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Apotheken, ein Ärztezentrum, ein Kino und mehrere Museen runden das vielfältige Angebot im Zentrum von Königslutter ab.

Grundrisse

Erdgeschoss:



Kellergeschoss:



Haftungsausschluss und rechtlich Hinweise:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben zu der angebotenen Immobilie, wie z.B. Größe, Ausstattung, Lage, Mietverhältnisse und Zustand, wurden sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie beruhen auf den uns vom Eigentümer bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann jedoch nicht übernommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen in den Angaben, insbesondere in Bezug auf Flächenmaße, Ausstattungsdetails oder bauliche Veränderungen, nicht ausgeschlossen werden können. Der Käufer ist daher verpflichtet, die Angaben im Exposé eigenständig zu überprüfen und ggf. durch einen Fachmann (z.B. Gutachter) bestätigen zu lassen.

Alle im Exposé genannten Preise, Konditionen und Informationen sind unverbindlich und können jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Ein rechtsverbindlicher Kaufvertrag kommt erst mit der Unterzeichnung eines notariell beurkundeten Kaufvertrags zustande. Für etwaige Schäden, die durch die Nutzung der Informationen dieses Exposés entstehen, übernehmen wir keine Haftung

Eine Weitergabe der Objektdaten an Dritte ist ohne Zustimmung des Maklers nicht zulässig. Bei Zuwiderhandlung ist der vermittelnden Immobilienfirma Schadensersatz, in Höhe der im Exposé ausgewiesenen Provision zu zahlen. Die FIBAV Immobilien GmbH behält sich zudem ggf. das Recht vor, weitere Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

FIBAV Immobilien GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Jule Wolske

Telefon: 05353-913655 | Mobil: 0151-180 627 58 | E-Mail: wolske@fibav.de

Rottorfer Straße 1 | 38154 Königslutter



Folgen Sie uns!

