Wolfenbüttel

Einfamilienhaus - großzügig und gepflegt wohnen in ruhiger Lage

Objektnummer: 25113010



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152.25 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 594 m^2

Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	25113010
Wohnfläche	ca. 152.25 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.01.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	128.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

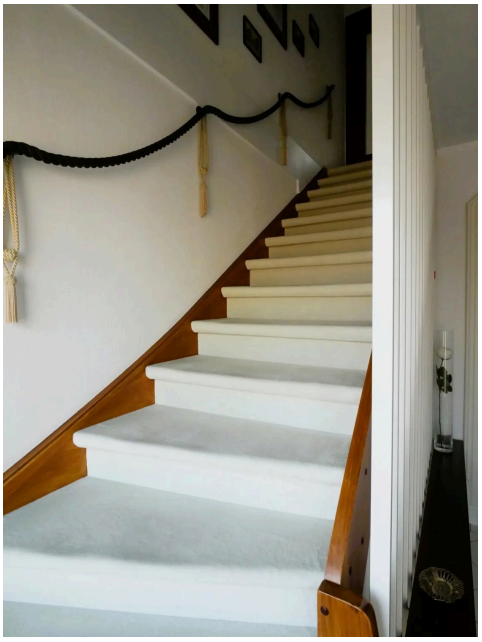
Die Immobilie





Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 152 m² auf einem schön angelegten Grundstück von ca. 594 m². Die Immobilie befindet sich in einer Sackgasse, die in einer ruhigen und sehr angenehmen Wohngegend gelegen ist, ideal für Familien, die Wert auf Komfort, Privatsphäre und eine harmonische Umgebung legen.
Das im Jahr 1979 in holzständerbauweise errichtete Haus wurde zuletzt 2017 modernisiert und befindet sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Aufgrund der Bauweise werden jedoch Sanierungsarbeiten empfohlen.
Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, das dank der bodentiefen Fenster viel Licht bietet. Außenjalousien an allen Fenstern im Erdgeschoss sorgen bei Bedarf für Schatten und zusätzliche Privatsphäre. Direkt an den Wohnbereich schließt sich die große Küche mit Platz für eine Essecke an. Über den Flur kommt man in ein geräumiges Schlafzimmer mit Gartenblick. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene lässt sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen. Ein Duschbad und ein kleines Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.
Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere, gut geschnittene Schlafzimmer, die viel Platz bieten. Das moderne Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet.
Der großzügige Garten, der vom Wohnzimmer aus über die überdachte Terrasse erreichbar ist, überzeugt durch seine gepflegte Gestaltung. Auch durch ein Gartentor und von der Garage aus ist ein Zugang zum Garten gewährleistet. Ebenfalls führt ein separater Zugang direkt in den Keller – ein Detail, das Lagermöglichkeiten und kurze Wege erleichtert.
Im Keller befinden sich vier Räume. Neben Heizung und Waschmaschinen-/Trockneranschlüssen steht Ihnen hier eine kleine Sauna mit Dusche und Toilette und Zugang zum Garten zur Verfügung. Zwei weitere beheizbare Räume können für Fitness, Hobby oder auch als Partyraum oder zusäzliches Gästezimmer genutzt werden.
Die Kombination aus der ruhigen Lage in einer Sackgasse, großzügigem Raumangebot und durchdachter Ausstattung macht dieses Einfamilienhaus besonders attraktiv auch für größere Familien. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.
Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die diese gepflegte Immobilie Ihnen bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen das Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Ausstattung und Details

- dreifach verglaste Fenster
- elektr. Außenjalousien im EG
- Terrassenüberdachung mit Abschattung
- zwei Duschbäder
- Gäste-WC
- Sauna
- Gartenzugang vom Keller
- Garage mit Gartenzugang
- komplett eingefriedetes Grundstück

Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Alles zum Standort

Wolfenbüttel ist eine an der Oker gelegene Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel in Niedersachsen (Deutschland). Mit ca. 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel eine selbständige Gemeinde und Mittelstadt. Die Stadt ist als Bischofsstadt Sitz der Kirchenregierung für die Evangelisch-Lutherische Landeskirche in Braunschweig. Außerdem ist sie Hochschulstandort und beheimatet einige mittelständische Unternehmen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von über 78,60 km².

Das Haus liegt im nord-östlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Ostfalia, die man zu Fuß in ca. 20 Minuten erreicht.
Ein Einkaufszentrum mit Supermärkten und Apotheke befindet sich in ca. 2 km Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Supermarkt) sind in wenigen Minuten erreichbar, Bahnhof und Innenstadt liegen ca. 4 km entfernt.
Kindertagesstätten finden sich in naher Umgebung.
Eine Grundschule erreicht man zu Fuß in ca. 10 Minuten, weiterführende Schulen sind maximal 4 km entfernt.

Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot.
Das Stadtbad und ein Beach-Club bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.
Schnell ist man im Grünen. Der nahe Elm und der Harz bieten vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Wolfenbüttel hat eine lange militärische Tradition als Garnisonsstadt, die sich in teilweise erhaltenen Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet widerspiegelt. Neben dem Schloss finden kulturell Interessierte die Herzog August Bibliothek, Hier wirkten Gottfried Wilhelm Leibniz (1690 bis 1716) und Gotthold Ephraim Lessing (1770 bis 1781), der hier das Drama Nathan der Weise verfasste. Die Stadt wird daher auch als Lessingstadt bezeichnet.

Wolfenbüttel liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Die Stadt befindet sich etwa 12 km südlich von Braunschweig, rund 60 km ost-südöstlich von der Landeshauptstadt Hannover und unmittelbar ost-nordöstlich von Salzgitter. Weitere Städte in größerer Entfernung sind Bad Harzburg, Goslar, Hildesheim, Peine und Wolfsburg.

Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

Objektnummer: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel
Tel.: +49 5331 - 90 61 780
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com