Wolfenbüttel

Individuelles Reihenmittelhaus - durchdacht, modern, gepflegt - mit Garage und Einstellplatz

Objektnummer: 26113005



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 315 m²

Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

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

Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26113005
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	425.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

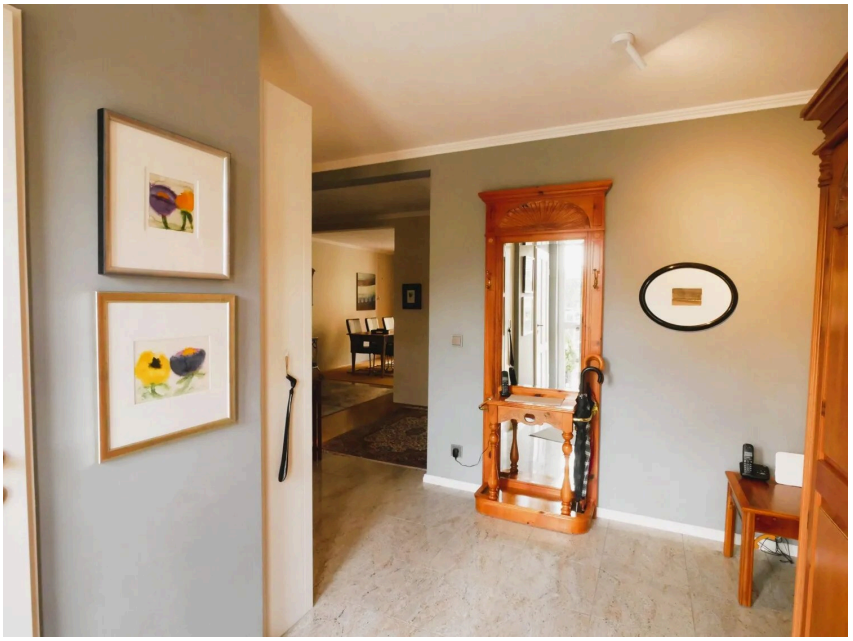
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	72.04 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.03.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

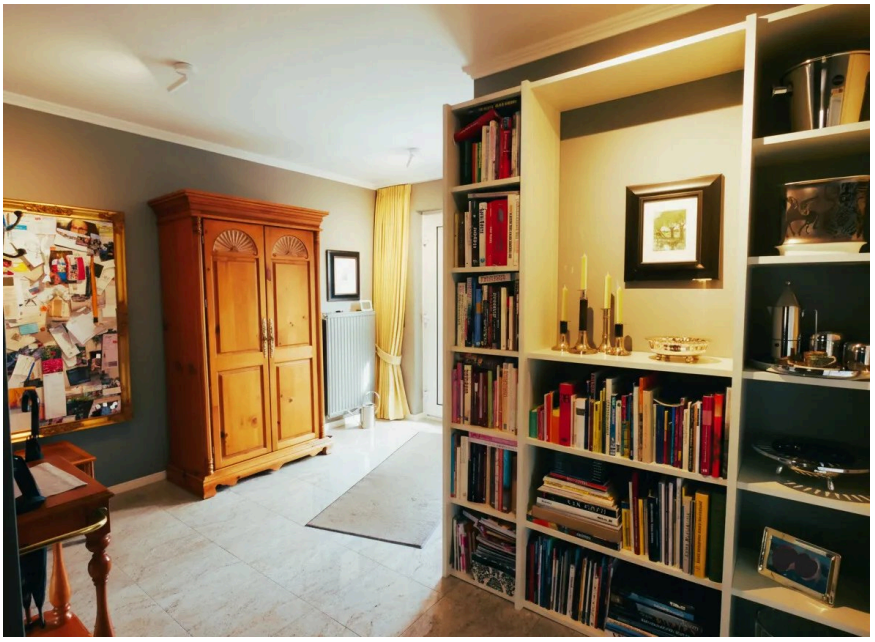
Die Immobilie





Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie

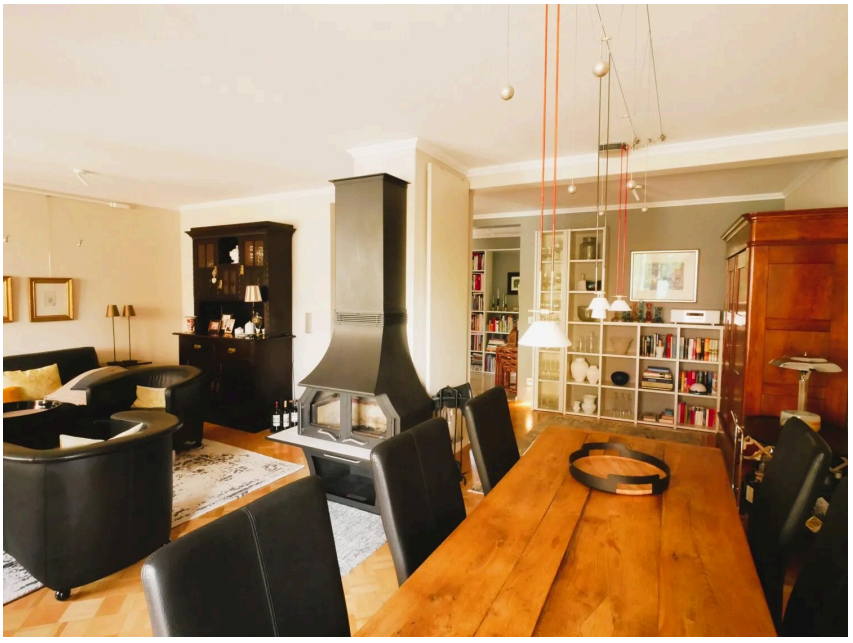




Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

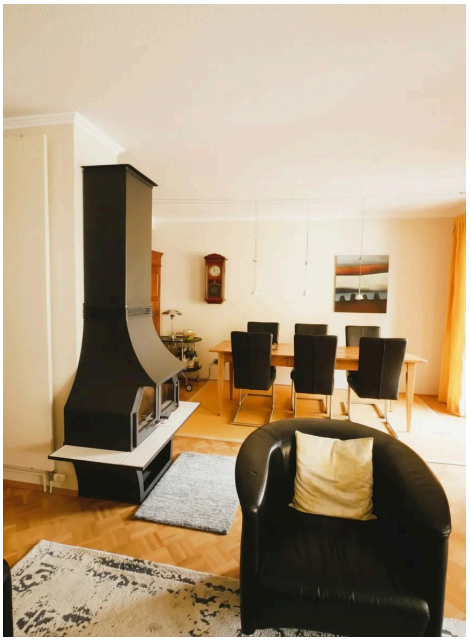
Die Immobilie





Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie

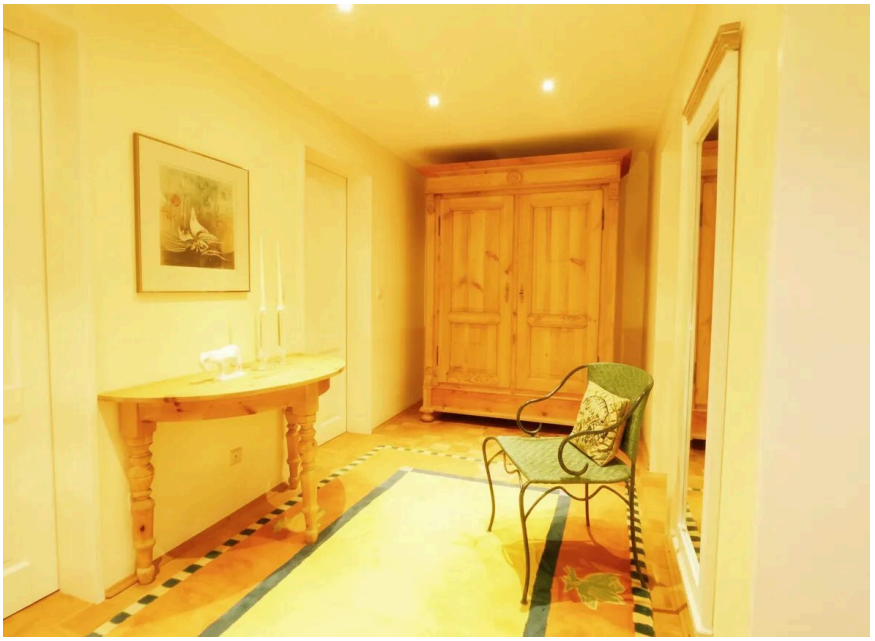




Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie

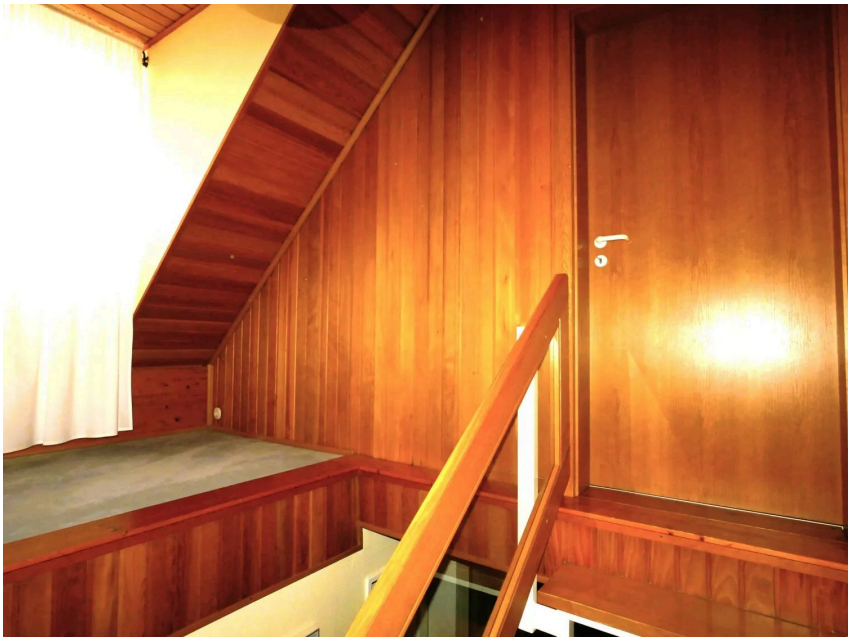




Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

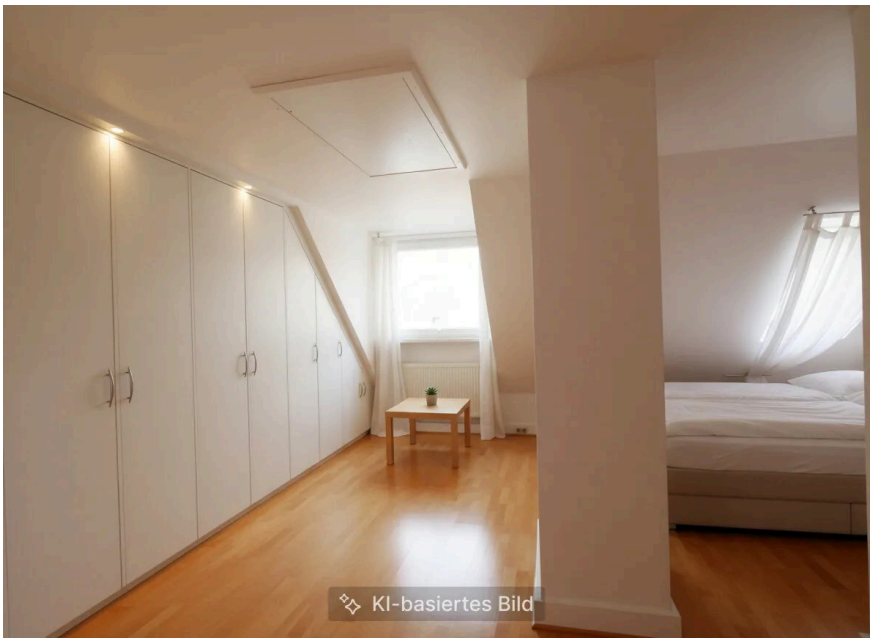
Die Immobilie





Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN®



Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Exposeplan, nicht maßstäblich



Exposeplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

Ein erster Eindruck

Das 1982 fertiggestellte Reihenmittelhaus gehört zu einer Reihenhauskette von insgesamt 6 Reihenhäusern. Die Planung und Bauüberwachung wurde von zwei damaligen Eigentümern (Bauingenieuren und Architekt) durchgeführt. Es entstanden individuelle und hochwertige Wohneinheiten mit eigenen kleinen Gärten. Zum Reihenhaus gehören eine Garage und ein Stellplatz.

Dieses gepflegte und individuell gestaltete Reihenhaus aus dem Baujahr 1981 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 155 m² und einem Grundstück von ca. 315 m² großzügigen Raum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Insgesamt fünf Zimmer, davon vier Schlafzimmer, ermöglichen flexibel nutzbare Flächen – ideal für Familien oder Menschen mit dem Wunsch nach ausreichend individuellem Lebensraum.

Zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden kontinuierlich durchgeführt und stets ausschließlich von qualifizierten Fachbetrieben umgesetzt. Die hohe Ausstattungsqualität zeigt sich unter anderem in der modernen Buderus Hybridheizung (2023), die eine zeitgemäße und energiesparende Wärmeversorgung garantiert und den Wohnkomfort effizient unterstützt.

2025 wurde ein Glasfaserkabel-Hausanschluss gelegt, der Ihnen eine zukunftssichere Internetverbindung ermöglicht. Im selben Jahr erfolgte die Anlage von Spalier und Spalierobstbäumen auf der Terrasse sowie die Erneuerung des Terrassenbelags auf der Hauseingangsseite. 2024 wurde im Badezimmer die Badewanne durch eine großzügige, barrierefreie Dusche ersetzt – ein modernes Ausstattungselement, das für zusätzlichen Komfort sorgt.

Auch in den Jahren zuvor wurde viel investiert: 2022 erhielt die Küche eine Außenjalousie mit integriertem Insektenschutz, und das solarbetriebene Garagen-Sektionaltor wurde installiert. Die Außenbeleuchtung am Haus und auf der Terrasse sorgt für angenehm beleuchtete Abendstunden. Bereits 2017 wurden im Wohnzimmer der Eichenparkettboden aufgearbeitet sowie die Elektrik im Eingangsbereich und Wohnzimmer erneuert und die Wandflächen mit mineralischem Putz versehen. Die Sichtschutzwand an der Terrasse (Wohnzimmer) erhöht die Privatsphäre zusätzlich.

Der Eingangsbereich und die Küche verfügen seit 2013 über einen wertigen Granitfußboden. Im selben Jahr wurde die Einbauküche einschließlich aller Wasserleitungen und der Elektrik modernisiert. Haustür, Kellertür, Wohnzimmerfenster und Terrassentür mit Außenjalousien wurden 2013 ebenfalls erneuert. Die hochwertige technische und bauliche Ausstattung zeigt sich in jedem Detail.

Praktisch und durchdacht präsentiert sich das Haus auch im Dachgeschoss, in dem

sich Einbauschränke befinden, die für zusätzliche Staufläche sorgen. Der Wohnbereich verfügt über einen gemütlichen Kaminofen, der auch in der kalten Jahreszeit für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre sorgt.
Eine Hochterrasse bietet nicht nur einen schönen Platz im Freien, sondern auch eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder im unteren Bereich. Besonders hervorzuheben ist zudem der Zugang vom Keller direkt in den Garten – ein Detail, das Alltag und Freizeitgestaltung gleichermaßen bereichert.

Die intelligent geplante Gebäudestruktur – jedes Haus als individuell aneinandergebautes Einzelhaus – unterstreicht die besondere Wohnqualität dieses Objekts. Die solarbetriebenen Außenjalousien ergänzen die Ausstattung und zeugen von zeitgemäßen, nachhaltigen Lösungen.

Sie suchen ein modern ausgestattetes und gepflegtes Zuhause mit überzeugenden Details? Dann entdecken Sie bei einer Besichtigung die individuellen Vorzüge dieses Reihenhauses. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

Ausstattung und Details

Außenbereich:
- Hochterrasse = Frühstücksterrasse (Ostlage)
- Abstell- und Lagerfläche unter der Hochterrasse für Fahrräder, Brennholz etc.
- Spalier mit Apfelspalierbäumen
- Terrasse vom Essbereich aus begehbar (Westlage)
- Kellerzugang
- Garage mit Sektionaltor (solarbetrieben)
- Stellplatz

Erdgeschoss:
- Granitboden in Diele und Küche
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Eichenparkett im Wohn- und Essbereich
- Kaminofen

Obergeschoss:
- Eichparkett
- Duschbad mit ebenerdiger Dusche

Dachgeschoss:
- Fertigparkett
- Einbauschrank über die gesamte Giebelseite

- Elektrische Außenjalousie an der Terrassentür
- Manuelle Außenjalousie und Fliegengitter in der Küche
- Elektrische Außenjalousien auf den Dachflächenfenstern (solarbetrieben)

Objektnummer: 26113005 - 38300 Wolfenbüttel

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohnviertel im Norden des Stadtteils Linden. Durch die zentrale Lage sind alle Bedürfnisse des täglichen Lebens schnell gestillt. Ebenfalls die vielen Spielplätze in der Nähe des Hauses sind sehr einladend. Linden ist ein südlich gelegener Ortsteil der Stadt Wolfenbüttel mit ca. 3000 Einwohnern.

Schnell ist man von hier aus im Grünen, die nahe Oker und der denkmalgeschützte Gutspark laden zum Verweilen ein. In letzterem findet sich auch eine Diskgolf-Anlage.

Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere nahe, fußläufig erreichbare Supermärkte. Sportvereine und Veranstaltungszentren liegen ebenfalls nah.

Die Kindertagesstätte Linden ist zu Fuß in 5 min zu erreichen, das Schulzentrum mit Grund-, Haupt- und Realschule liegt in 600 m Entfernung. Ein Gymnasium ist ca. 3 km entfernt.

Die Innenstadt Wolfenbüttels ist in kurzer Zeit erreichbar und lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem, kulturellem Angebot.

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 Anschlussstelle Wolfenbüttel-Süd ist in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

Objektnummer: 26113005 - 38300 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