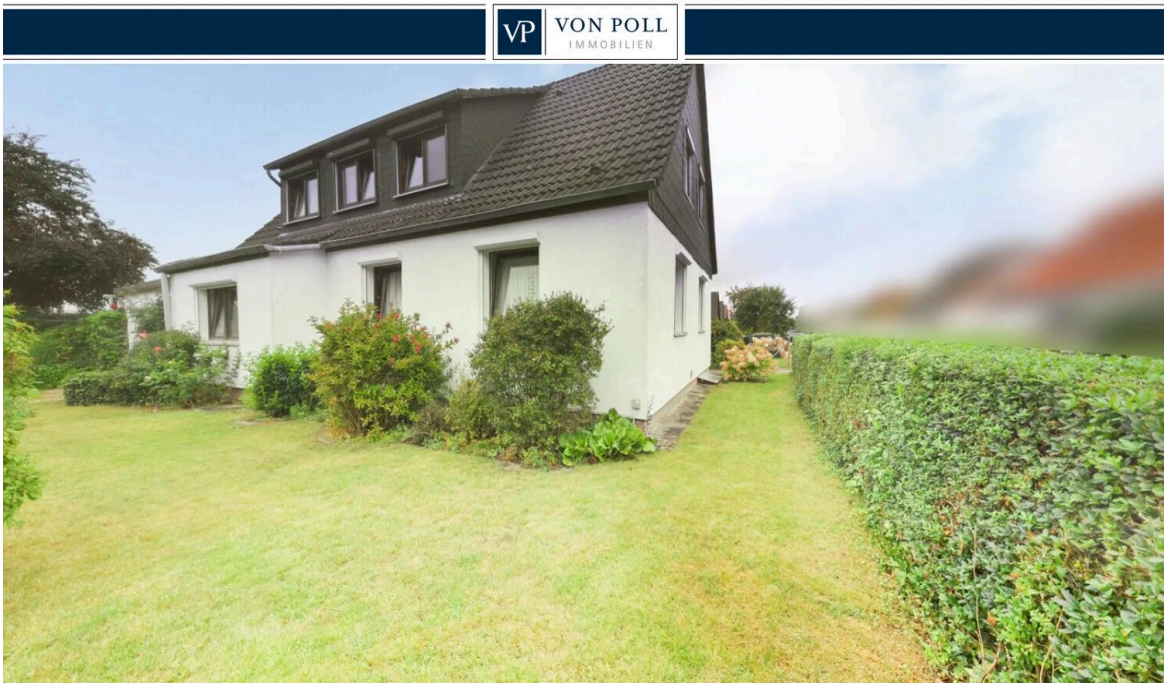
Wolfenbüttel

Großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten und Teich

Objektnummer: 26113016



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 922 m²

Objektnummer: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26113016
Wohnfläche	ca. 115 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1938
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	319.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	159.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.08.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

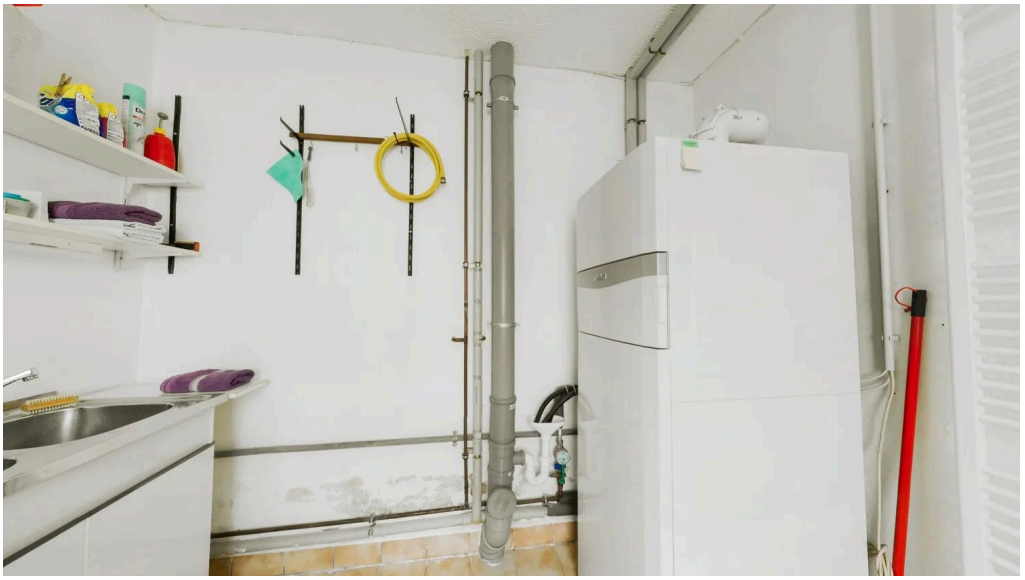




Objektnummer: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

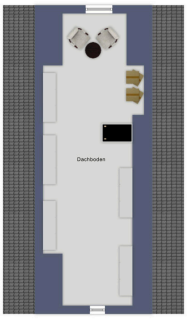
Die Immobilie



Objektnummer: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

Ein erster Eindruck

Großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten und Teich

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1938 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 115 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 922 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Mit insgesamt 5 Zimmern, 2 Badezimmern und einer Küche eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf Raum und Entwicklungspotenzial legen.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit Käufern die Möglichkeit, eigene Vorstellungen und individuelle Wünsche bei der Modernisierung einzubringen.

Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2016 einer Modernisierung unterzogen, bei der eine neue Gasheizung eingebaut wurde. Die Heizungsart ist eine Zentralheizung, die zu einer soliden Grundausstattung und einer normalen Ausstattungsqualität beiträgt.

Von außen präsentiert sich das Objekt mit markantem Satteldach und einer mit dunklen Schieferplatten verkleideten oberen Fassadenhälfte, was dem Haus einen charakteristischen Auftritt verleiht. Umrahmt von einer gepflegten Hecke und einem weitläufigen Garten fügt sich das Grundstück behutsam in die gewachsene Nachbarschaft ein. Die großzügigen Rasenflächen ums Haus bieten Platz für Aktivitäten im Freien, individuelles Gartendesign und schöne Aufenthalte im Grünen.

Ein gepflasterter Weg führt vom Straßenzugang entlang des Gartens zu Verteilerpunkten des Grundstücks.
Im Garten wurden zwei kleine Teiche angelegt, die das Gesamtbild auflockern und zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich schaffen. Der Garten ist mit Sträuchern und Stauden bepflanzt und schafft eine angenehme Atmosphäre.

Im Haus verteilt sich der Grundriss über mehrere Ebenen:
Im Erdgeschoss sind die wesentlichen Wohnräume wie Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Flurbereich sowie weitere nutzbare Zimmer angeordnet. Ein an die Küche angrenzender Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Das Wohnzimmer ist gut belichtet, verfügt über große Fensterelemente und schafft dank neutraler Wandgestaltung und einer hellen Decke ein freundliches, einladendes Ambiente.
Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche mit Ober- und Unterschränken im Holzdekor, einem Gasherd, Backofen, Geschirrspüler und Spülbecken sowie großem Fenster ausgestattet.
Im Obergeschoss befinden sich Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad und ein Bürobereich.
Das Badezimmer ist hell gefliest, mit großen Fenstern versehen und verfügt über eine Waschtischanlage, Spiegel, Stauschrank und Heizkörper.
Das Dachgeschoss ist nutzbar ausgebaut und verfügt über Strom und Licht, sowie ein kleines Fenster an einer Giebelseite für Tageslicht und bietet Platz für vielseitige Nutzbarkeit.
Im Keller steht zusätzlicher Stauraum sowie ein Funktionsraum zur Verfügung.

Die Lage bietet Potenzial für alle, die Freiraum auf einem großen Grundstück schätzen und ein

Haus mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Die Kombination aus solider Bausubstanz, großzügigem Grundstück und vielseitigem Raumangebot macht dieses Haus zu einem Objekt mit besonderen Perspektiven für kreative Modernisierungs- und Gestaltungsideen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, welches Potenzial dieses Einfamilienhaus für Ihre Zukunft bereithält.

Objektnummer: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

Alles zum Standort

Wolfenbüttel im Postleitzahlengebiet 38304 präsentiert sich als ein besonders familienfreundliches regionales Zentrum in Niedersachsen, das mit seiner stabilen Wohnstruktur und einer ausgewogenen Infrastruktur überzeugt.
Die Stadt mit rund 58.400 Einwohnern bietet eine harmonische Verbindung aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Hier finden Familien ein sicheres und ruhiges Umfeld vor, das durch eine verlässliche Versorgung mit Bildungseinrichtungen, Gesundheitsangeboten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht.
Die moderate Bevölkerungsdichte sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, während die Nähe zur wirtschaftlich stabilen Region Braunschweig zusätzliche Perspektiven eröffnet.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, sodass wichtige Ziele schnell und bequem erreichbar sind. So befinden sich die Bushaltestellen „WF, Goethestraße“ und „WF, Westring“ nur wenige Gehminuten entfernt, und der Bahnhof Wolfenbüttel ist in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar. Diese optimale Verkehrsanbindung erleichtert den Alltag für Familien erheblich und ermöglicht eine stressfreie Mobilität.

Für Familien mit Kindern ist die Umgebung besonders attraktiv: In unmittelbarer Nähe liegen mehrere renommierte Bildungseinrichtungen, darunter die Henriette-Breymann-Gesamtschule sowie Grund- und Kindertagesstätten, die alle in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese Vielfalt an Schulen und Betreuungseinrichtungen schafft eine vertrauensvolle Basis für eine umfassende und individuelle Förderung der Kinder. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie den nahegelegenen Park „Weiße Schanze“ und verschiedene Spielplätze, die zum gemeinsamen Spielen und Entspannen einladen. Sportbegeisterte Familien profitieren von der Dreifachsporthalle Ravensberger Straße, die ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt liegt.

Auch die gesundheitliche Versorgung ist für Familien bestens gewährleistet: Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten eine umfassende Betreuung für alle Altersgruppen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Städtischen Klinikum Wolfenbüttel, das in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar ist und somit ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort garantiert.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Umfeld ab. Von gemütlichen Cafés wie dem Café Clara bis hin zu einladenden Gaststätten und Biergärten in der Nähe – hier finden Familien vielfältige Möglichkeiten, gemeinsame Stunden in angenehmer Atmosphäre zu genießen.

Diese Lage in Wolfenbüttel vereint somit alle Voraussetzungen für ein behütetes und erfülltes Familienleben. Die Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und einem reichhaltigen Freizeitangebot schafft einen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Familien sich langfristig wohlfühlen können.

Objektnummer: 26113016 - 38304 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