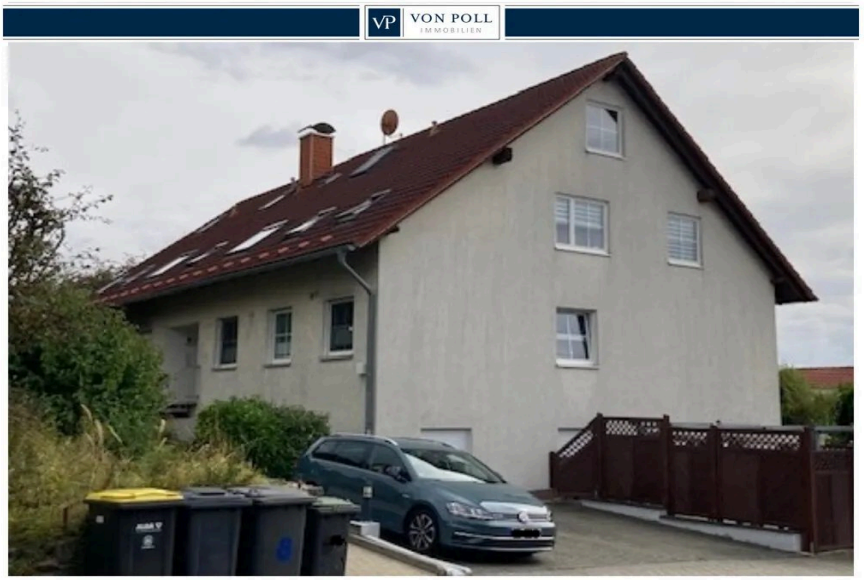
Schöppenstedt

# Lichtdurchflutete Etagenwohnung mit Weitblick und modernem Dachgeschoss

*Objektnummer: 26113017*



KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 $m^2$ • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26113017 - 38170 Schöppenstedt


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

Objektnummer: 26113017 - 38170 Schöppenstedt

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26113017 |
| Wohnfläche | ca. 90 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1996 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 219.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Balkon |

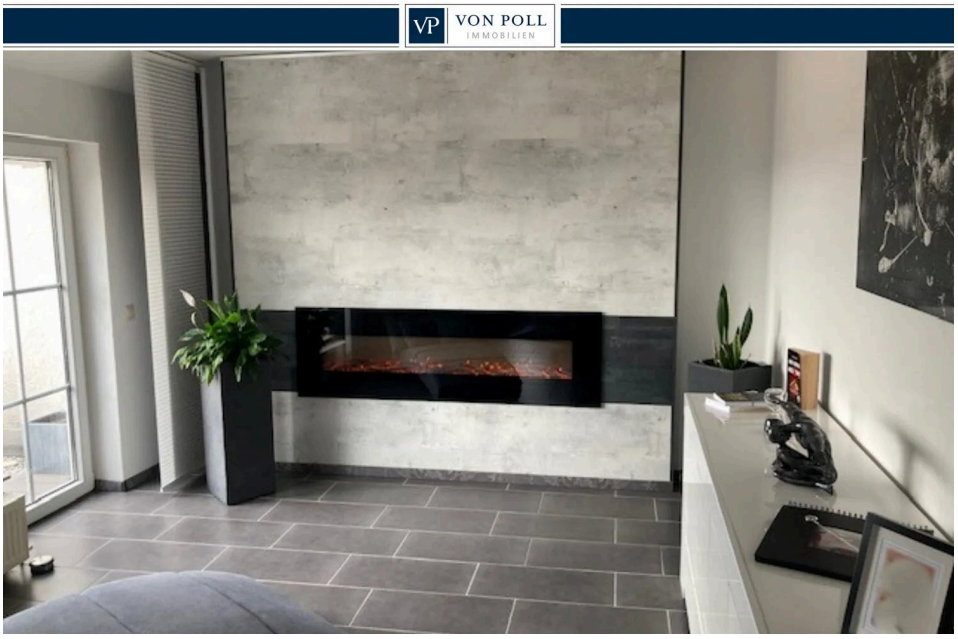
Objektnummer: 26113017 - 38170 Schöppenstedt

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 70.47 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 23.08.2036 | Energie-Effizienzklasse | B |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1997 |

Objektnummer: 26113017 - 38170 Schöppenstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26113017 - 38170 Schöppenstedt

# Die Immobilie

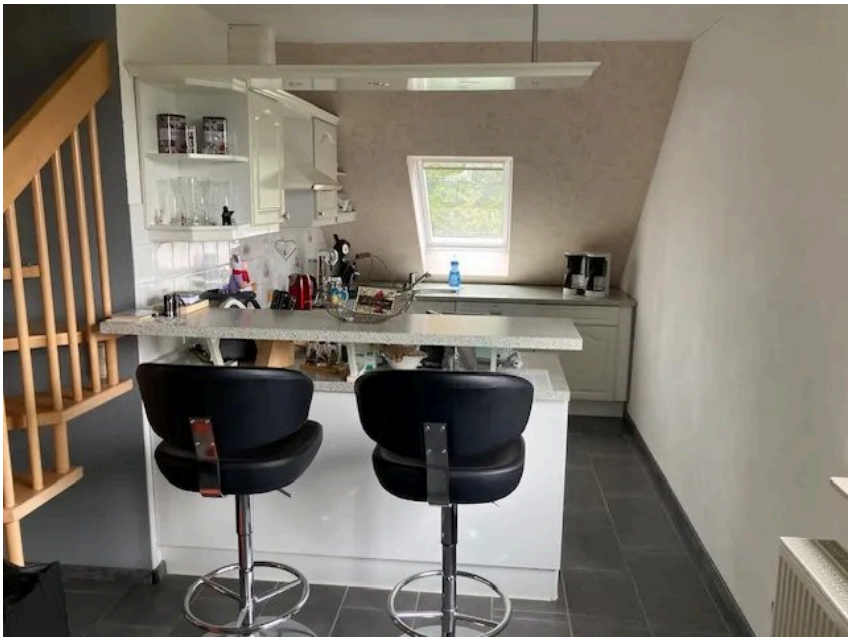




Objektnummer: 26113017 - 38170 Schöppenstedt

# Die Immobilie

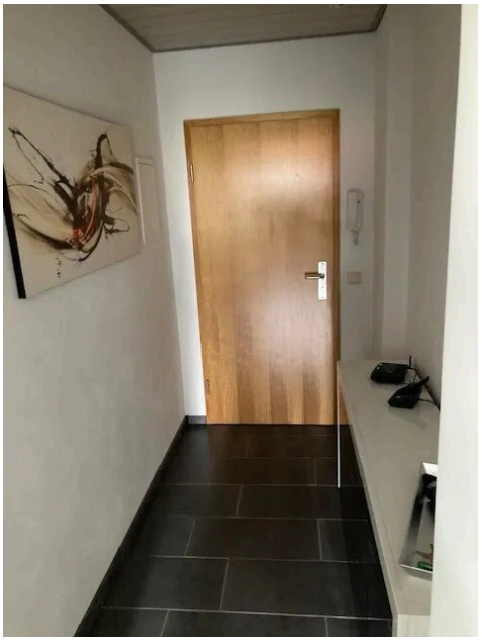




Objektnummer: 26113017 - 38170 Schöppenstedt

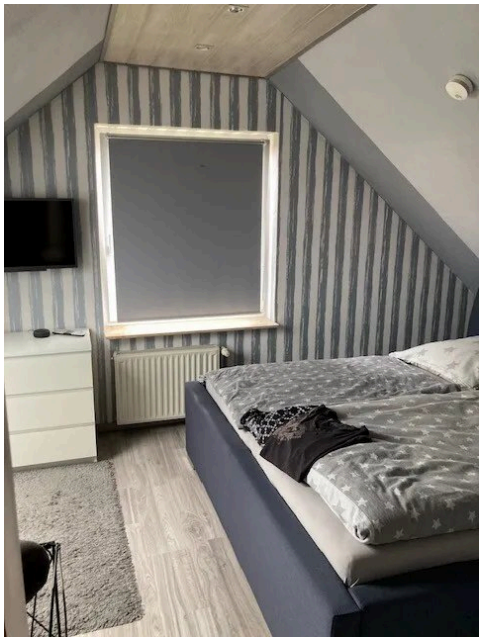
# Die Immobilie





Objektnummer: 26113017 - 38170 Schöppenstedt

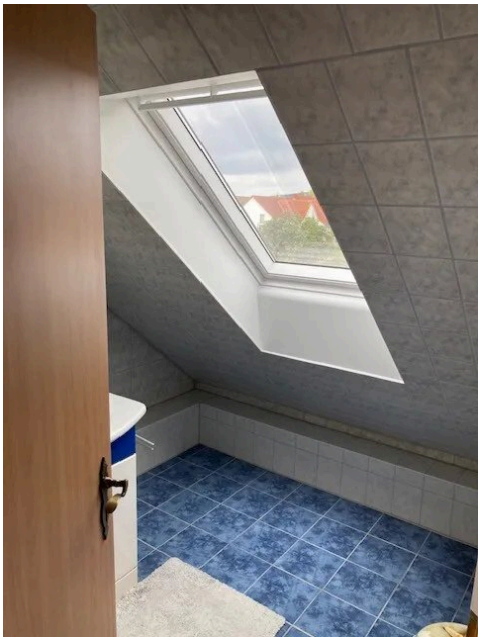
# Die Immobilie





Objektnummer: 26113017 - 38170 Schöppenstedt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26113017 - 38170 Schöppenstedt

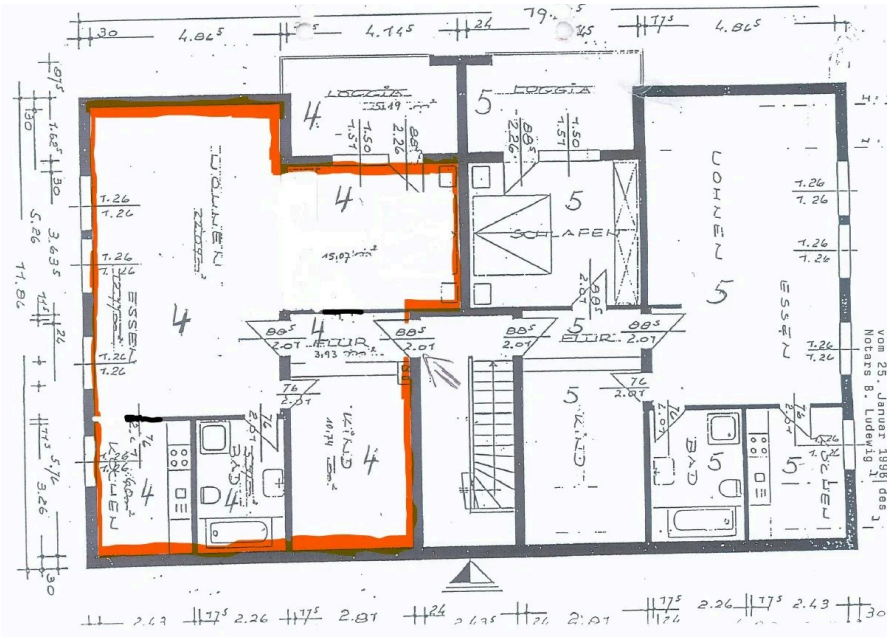
# Die Immobilie

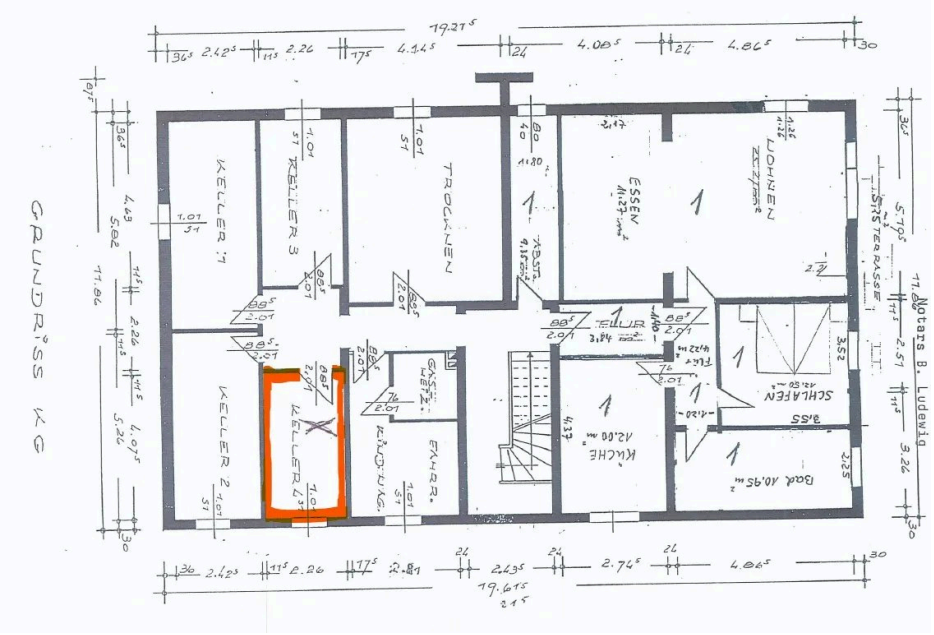




Objektnummer: 26113017 - 38170 Schöppenstedt

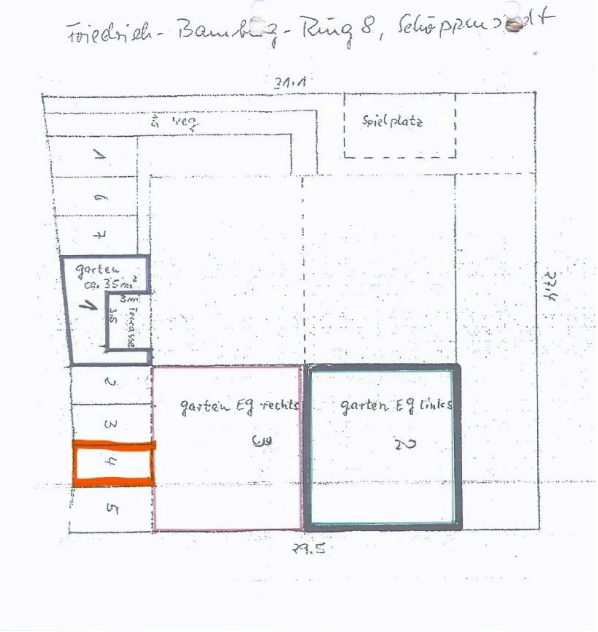
# Die Immobilie



Objektnummer: 26113017 - 38170 Schöppenstedt

# Die Immobilie



Objektnummer: 26113017 - 38170 Schöppenstedt

# Ein erster Eindruck

Ein Gefühl von Großzügigkeit und Leichtigkeit prägt jeden Schritt durch diese im cleanen Design gestaltete Etagenwohnung in einem neuwertigen Mehrfamilienhaus mit fünf Parteien.

Schon beim Eintreten empfängt einen das offene Wohn- und Esszimmer mit einer Atmosphäre, die von Klarheit und dezenten, modernen Akzenten lebt. Der breite, graue Fliesenboden verbindet alle Bereiche fließend miteinander, während große Fensterflächen Licht in die Räume lassen. Die zentrale Sitzgruppe lädt zu entspannten Abenden ein, ganz gleich ob in kleiner Runde oder bei geselligen Treffen. Ein stilvoller, wandintegrierter Bio-Ethanol-Kamin und ein stilprägender Design-Elektrokamin mit Heizfunktion sorgen für entspannende Abende in der kühleren Jahreszeit und setzen zugleich einen markanten, gestalterischen Akzent.

Ein Zimmer auf dieser Etage mit großem Dachflächenfenster kann als Schlaf- oder als Arbeitszimmer genutzt werden.

Die Küche, offen zum Wohnbereich, öffnet sich mit ihrer klaren Linienführung und einer zurückhaltenden Farbpalette. Ein Tresen mit Barhockern bildet den Mittelpunkt, an dem sich das Alltagsleben mühelos abspielt. Kurze Wege und praktische Details sorgen für einen angenehmen Rhythmus, hier geht alles Hand in Hand, während durch das Fenster immer wieder der Blick ins Grüne fällt.

Das Bad spiegelt eine klare und moderne Linie wider. Weiße Fliesen, eine Eckbadewanne und ein weiteres großes Dachflächenfenster schaffen einen Ort, der zum Durchatmen einlädt und den Blick nach draußen öffnet.

Im oberen Stockwerk, durch eine Wendeltreppe verbunden, setzt sich die ruhige und harmonische Gestaltung fort.

Die zeitgemäße Ausstattung setzt sich im Gäste-WC im Dachgeschoss fort, das mit blauen Bodenfliesen und hellem Tageslicht überrascht.

Das Schlafzimmer überzeugt mit dem großen Fenster, das den Raum am Morgen mit weichem Licht durchflutet. Das separate Ankleidezimmer mit Einbauschränken und zwei großen Dachschrägenfenstern sorgt für Übersicht und Ordnung.

Auf dem Balkon öffnet sich die Wohnung zur Umgebung. Der freie Blick reicht weit über die Dächer der Nachbarschaft hinweg bis zum fernen Horizont mit Blick in den Harz. Der ideale Ort, um den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen. Auf einer gemütlichen Rattanlounge genießen Sie stimmungsvolle Momente der Erholung, getragen vom

beruhigenden Plätschern des Wasserspiels, einer angenehmen Brise sowie der endlosen Weite des Himmels.

Ein separater Kellerraum gehört ebenfalls zum Angebot, wie auch der feste PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus.

Alles präsentiert sich in einem gepflegten Zustand ohne Renovierungsstau.
Die Modernisierung von Fußböden, Türen und Türzargen im Jahr 2016 ist in jedem Detail spürbar, nichts wirkt überholt, alles fügt sich in das Gesamtbild einer Wohnung, die bereit ist für neue Geschichten.

Wer auf der Suche nach einem stimmigen und bezugsfertigen Zuhause mit Charakter und Komfort ist, findet hier einen Ort, an dem das Leben mit jedem Tag ankommt.

Objektnummer: 26113017 - 38170 Schöppenstedt

# Alles zum Standort

Schöppenstedt besticht als ruhiger und preislich attraktiver Wohn- und Pendlerstandort mit einer stabilen Nachfrage, die sich vor allem aus Eigennutzern, Familien und älteren Haushalten zusammensetzt. Die Stadt mit rund 5.300 Einwohnern bietet eine solide Infrastruktur, die durch eine Regionalbahnverbindung nach Wolfenbüttel und Braunschweig sowie ein gut ausgebautes Busnetz ergänzt wird. Die vorhandene medizinische Grundversorgung und die geförderte Park- und Bike-and-Ride-Anlage unterstreichen die durchdachte Mobilität vor Ort. Trotz eines moderaten Bevölkerungswachstums und demografischer Herausforderungen überzeugt Schöppenstedt mit einer überdurchschnittlich sicheren Umgebung und einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die Barrierefreiheit und umweltfreundliche Verkehrskonzepte fördert.

Die Lage profitiert von einer ausgewogenen Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die wirtschaftlichen Zentren der Region, was insbesondere für Investoren eine attraktive Kombination aus Stabilität und solider Nachfrage darstellt. Das Immobilienangebot umfasst vornehmlich Einfamilienhäuser, modernisierte Altbauten sowie barrierearme Wohnungen, die in ihrer Qualität und Lage selektiv Wertsteigerungspotenzial bieten. Die überschaubare Liquidität am Markt sorgt für eine langfristig verlässliche Investitionsbasis ohne spekulative Überhitzung.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine Vielzahl an infrastrukturellen Annehmlichkeiten: Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, ebenso wie diverse Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten und Drogerie wie Lidl, REWE, Netto und Aldi und Rossmann, die in etwa 18 bis 19 Minuten zu Fuß erreichbar sind.
Die medizinische Versorgung wird durch mehrere Fachärzte und Apotheken in kurzer Distanz ergänzt, beispielsweise ist die Praxis von Dipl. med. Korinna Brötzmann in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen zur Verfügung, die das Lebensumfeld aufwerten und zur Attraktivität der Lage beitragen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in 3 bis 6 Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Schöppenstedt in etwa 18 Minuten Fußweg gewährleistet, was eine flexible Mobilität sicherstellt.

Für Investoren bietet Schöppenstedt somit eine verlässliche Standortqualität mit stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und einem ausgewogenen Angebot an Wohnimmobilien. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Erreichbarkeit der

regionalen Wirtschaftszentren und einer nachhaltigen Stadtentwicklung schafft eine solide Basis für langfristige Wertbeständigkeit und moderate Wertsteigerungen.

Objektnummer: 26113017 - 38170 Schöppenstedt

# 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