Wolfenbüttel / Fümmelse

Großzügiges KfW Effizienzhaus 70 mit sonnigem Garten in verkehrsberuhigter Lage

Objektnummer: 26113020



KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 733 m²

Objektnummer: 26113020 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

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

Objektnummer: 26113020 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Auf einen Blick

Objektnummer	26113020
Wohnfläche	ca. 132 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	539.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26113020 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	12.10.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	23.02 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26113020 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Die Immobilie





Objektnummer: 26113020 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Die Immobilie





Objektnummer: 26113020 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Die Immobilie





Objektnummer: 26113020 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Die Immobilie

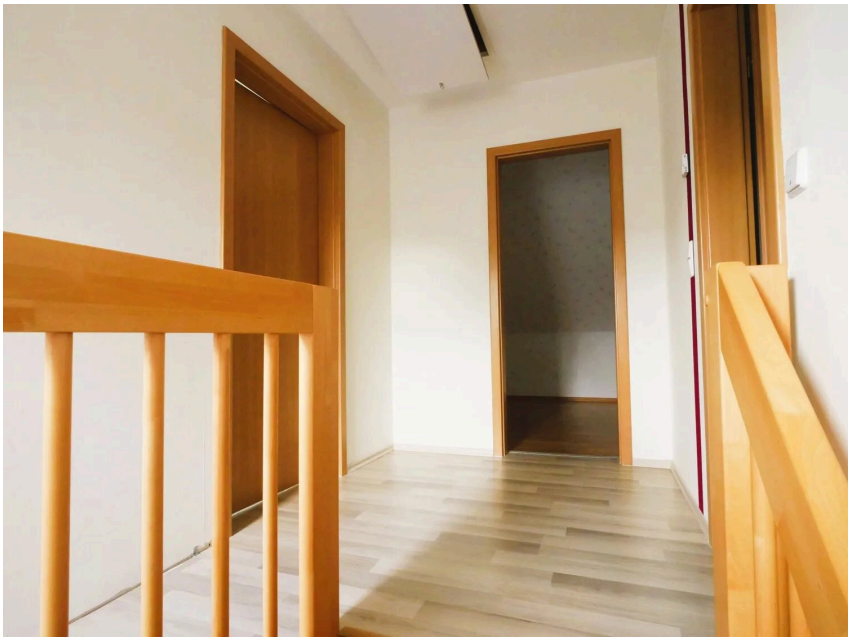




Objektnummer: 26113020 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Die Immobilie





Objektnummer: 26113020 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Die Immobilie





Objektnummer: 26113020 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Die Immobilie





Objektnummer: 26113020 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Ein erster Eindruck

Das Haus aus dem Baujahr 2012 fügt sich harmonisch in das Straßenbild einer Spielstraße ein. Das Einfamilienhaus vermittelt vom ersten Moment an eine ruhige Atmosphäre, die sich durch das gesamte Wohnkonzept zieht. Hier öffnen sich etwa 132 Quadratmeter Wohnfläche auf einem Grundstück von rund 733 Quadratmetern.
Von der Diele aus kommt man in den zentralen Wohn-/Essbereich, der mit viel Licht und einer angenehmen Verbindung von Innen und Außen empfängt. Raumhohe Fenster lassen den Blick ins Grüne zu, der Zugang zur Terrasse erweitert nahtlos den Wohnraum. Die Terrasse selbst bietet durch einen den Garten umgebenden Koniferenbestand einen geschützten Ort für lange Sommerabende und den ersten Kaffee am Morgen. In der offenen Küche mit großzügigem Essbereich finden lässt sich auch mit mehreren Personen gemeinsam kochen und einen gemütlichen Abend verbringen.
Ein Zimmer mit Blick in den Garten, dass sich als Arbeits- oder Gästezimmer anbietet und der Heizungs-/Hauswirtschaftsraum vervollständigen das Erdgeschoss.
Ein separates Gäste-WC erhöht den Komfort.
Die Raumaufteilung im Dachgeschoss folgt einem schlüssigen Konzept:
Zwei Schlafzimmer, das größere mit bodentiefen Fenstern, bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten.
Das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche ist klar gestaltet und mit allem ausgestattet, was den Start in den Tag erleichtert.
Die technische Ausstattung bleibt dezent im Hintergrund und sorgt für ein spürbar angenehmes Raumklima. Die Wärmepumpe, unterstützt durch das Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung, arbeitet zuverlässig und effizient. Die Ausstattungsqualität orientiert sich an einem soliden Standard, was dem Haus eine zeitlose Note verleiht. Alle Räume sind gepflegt und vermitteln den Eindruck, sofort einziehen zu können.
Draußen bietet das Grundstück viel Platz für das Leben unter freiem Himmel. Hier wird der Garten zum natürlichen Treffpunkt, während die angrenzende Spielstraße für ein entspanntes Ankommen sorgt. Die Umgebung wirkt ruhig und einladend, ohne abseits zu liegen.
Wer hier wohnt, erlebt einen Ort, der das tägliche Leben unkompliziert und angenehm macht. Ein Haus, das den Alltag leicht macht und Raum für besondere Momente bietet.

Objektnummer: 26113020 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Wärmepumpe
- Außenjalousien
- Terrasse
- Carport mit verschließbarer Abstellfläche

Objektnummer: 26113020 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

Alles zum Standort

Wolfenbüttel ist eine an der Oker gelegene Kreisstadt in Niedersachsen (Deutschland). Mit ca. 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel eine selbstständige Gemeinde und Mittelstadt.
Fümmelse ist ein westlich gelegener Ortsteil Wolfenbüttels mit ca. 2700 Einwohnern. Fümmelse liegt am Fümmelsee, der auch als Freibad genutzt wird, jedoch nicht Namensgeber des Ortes ist.
Im Ort befinden sich eine Postfiliale und ein Kiosk für die kleinen Dinge des täglichen Bedarfs. Ein Einkaufszentrum mit Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Baumarkt, Drogerie u.ä. befindet sich in Wolfenbüttel in ca. 3 km Entfernung, Bahnhof und Innenstadt Wolfenbüttels liegen 5 km entfernt.
Eine Kindertagesstätte findet sich in nächster Umgebung (ca. 850 m), weitere in Wolfenbüttel.
In Fümmelse befindet sich eine Grundschule (ca. 900 m), weiterführende Schulen finden sich in Wolfenbüttel. Die Hochschule Ostfalia liegt in ca. 7 km Entfernung.
Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot.
Das Stadtbad Wolfenbüttels bietet Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Der bereits erwähnte Fümmelsee mit seinem Bad ist ca. 2,5 km entfernt.
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, zwischen 35 km und 45 km, sind Bad Harzburg, Goslar, Hildesheim, Peine und Wolfsburg.
Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kürzester Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

Objektnummer: 26113020 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

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