Königslutter am Elm

MODERNE NEUBAUHÄUSER IN KÖNIGSLUTTER AM ELM - FAMILIENFREUNDLICH, ENERGIEEFFIZIENT & BEZUGSFERTIG

Objektnummer: 26123045



KAUFPREIS: 453.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 167 m²

Objektnummer: 26123045 - 38154 Königslutter am Elm

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

Objektnummer: 26123045 - 38154 Königslutter am Elm

Auf einen Blick

Objektnummer	26123045
Wohnfläche	ca. 96 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2026
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	453.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26123045 - 38154 Königslutter am Elm

Auf einen Blick: Energiedaten

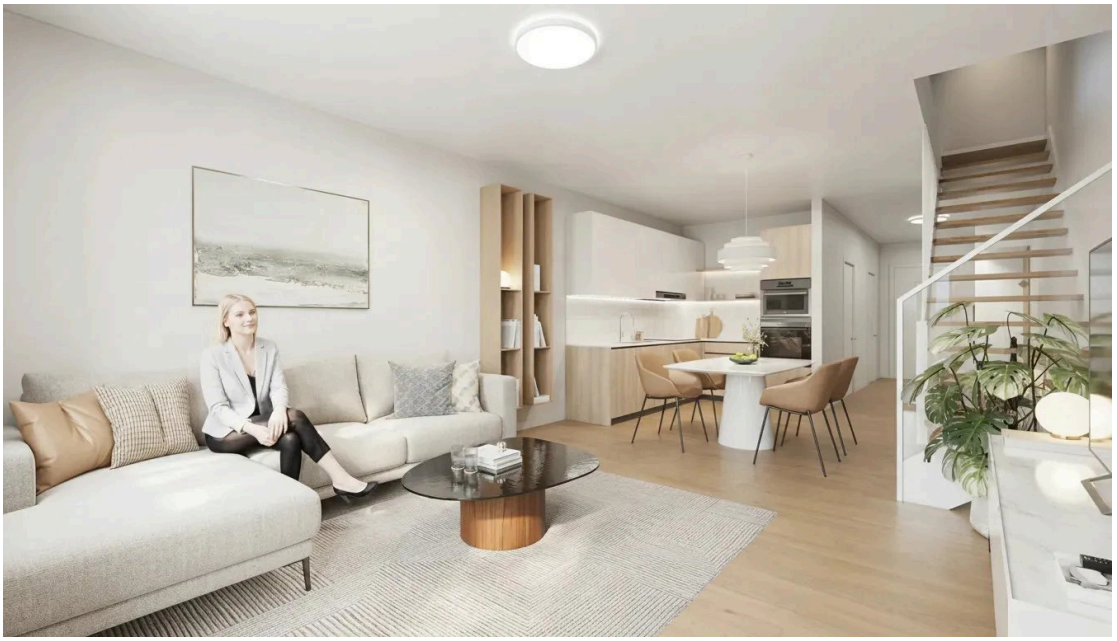
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme
Energieausweis gültig bis	01.07.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	29 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 26123045 - 38154 Königslutter am Elm

Die Immobilie





Objektnummer: 26123045 - 38154 Königslutter am Elm

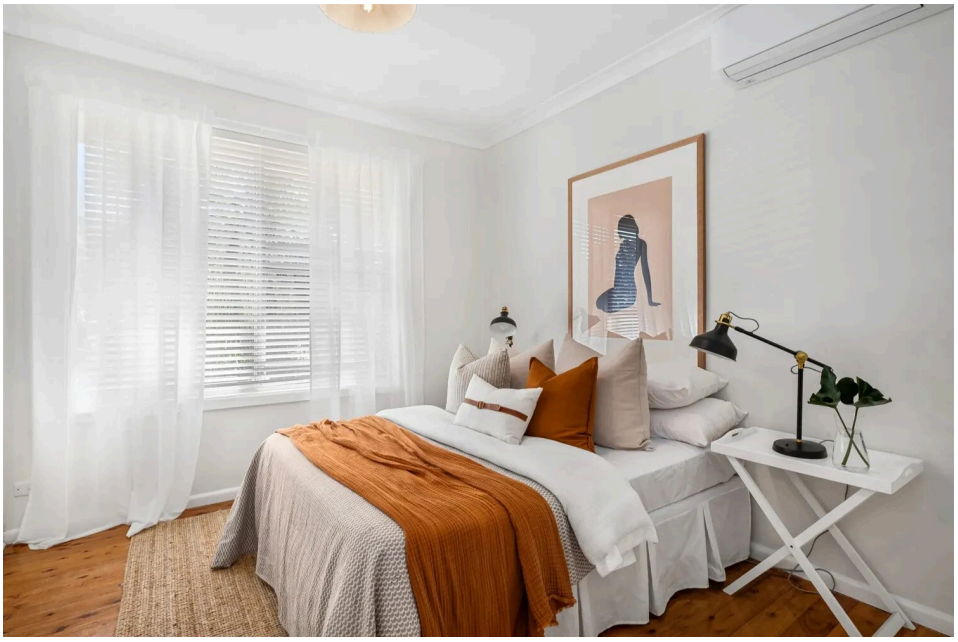
Die Immobilie





Objektnummer: 26123045 - 38154 Königslutter am Elm

Die Immobilie

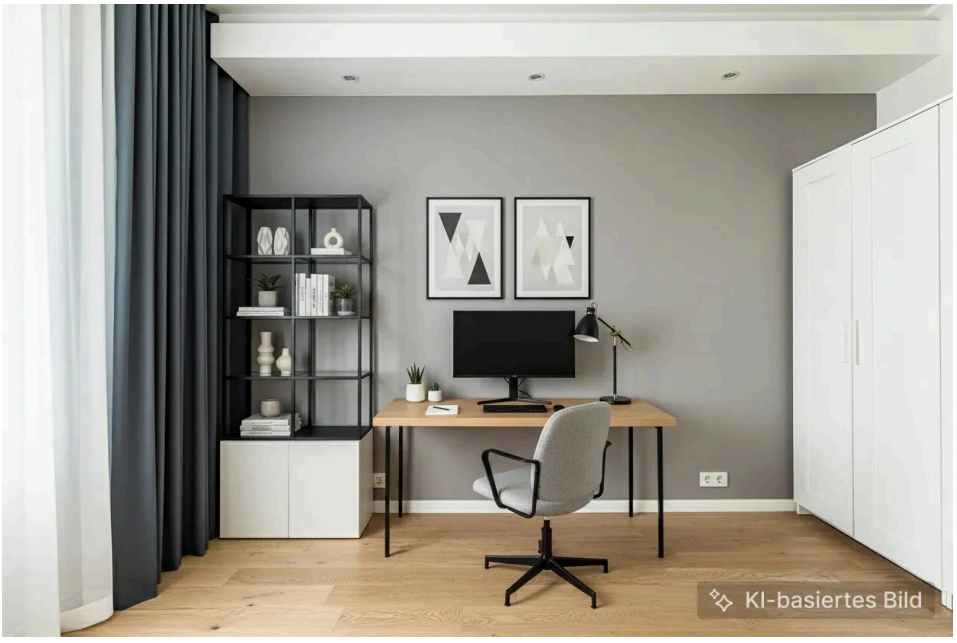




Objektnummer: 26123045 - 38154 Königslutter am Elm

Die Immobilie





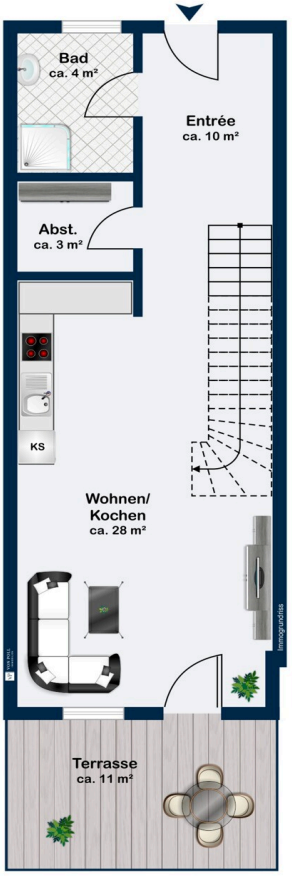
Objektnummer: 26123045 - 38154 Königslutter am Elm

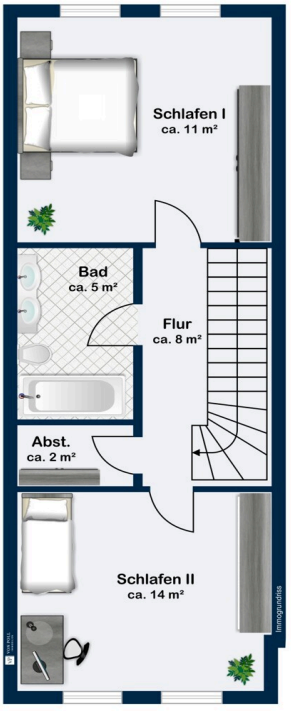
Die Immobilie

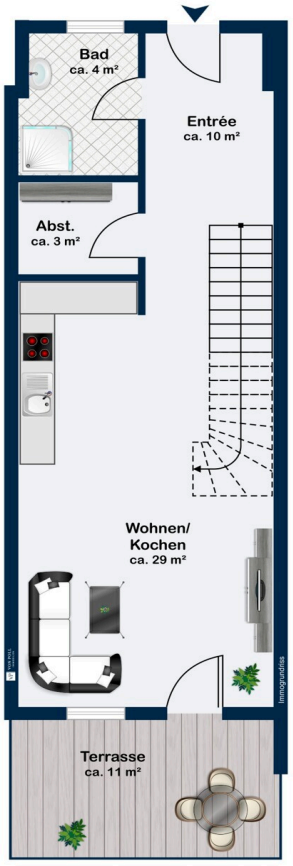


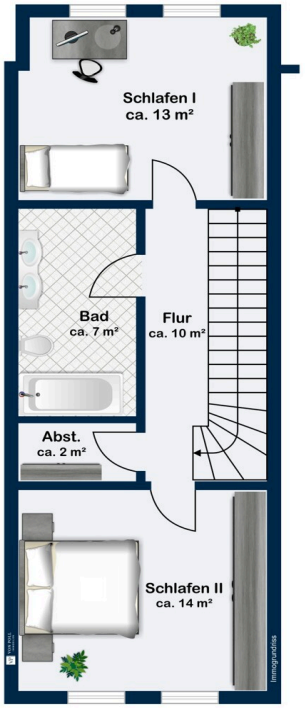
Objektnummer: 26123045 - 38154 Königslutter am Elm

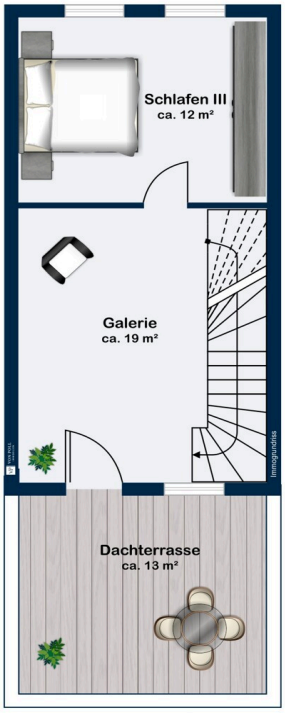
Grundrisse




Schlafen I
ca. 11 m²
Bad
ca. 5 m²
Flur
ca. 8 m²
Abst.
ca. 2 m²
Schlafen II
ca. 14 m²
Immogrundriss


Bad
ca. 4 m²
Entrée
ca. 10 m²
Abst.
ca. 3 m²
Wohnen/
Kochen
ca. 29 m²
Terrasse
ca. 11 m²


Schlafen I
ca. 13 m²
Bad
ca. 7 m²
Flur
ca. 10 m²
Abst.
ca. 2 m²
Schlafen II
ca. 14 m²



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: 26123045 - 38154 Königslutter am Elm

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!
Im attraktiven Baugebiet Ziegenberg in Königslutter am Elm entsteht ein modernes Wohnquartier für alle, die naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbinden möchten. Das Neubauprojekt richtet sich an Familien, Paare und alle, die Wert auf eine hohe Wohnqualität, moderne Architektur und energieeffizientes Bauen legen. Die Reihenhäuser vereinen zeitgemäße Bauweise mit durchdachten Grundrissen und schaffen ein Zuhause, das Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität perfekt miteinander verbindet.

Die modernen Doppelhäuser überzeugen mit zahlreichen Ausstattungsmerkmalen, die den Alltag angenehmer machen. Großzügige Raumhöhen von ca. 2,65 Metern im Erd- und Obergeschoss schaffen ein offenes und lichtdurchflutetes Wohngefühl. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnräumen für ein behagliches Raumklima zu jeder Jahreszeit. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Im Obergeschoss gibt es keine Dachschrägen, die gesamte Wohnfläche kann optimal genutzt werden. Die durchdachten Grundrisse bieten ideale Voraussetzungen für Familienleben, Homeoffice und individuelle Wohnkonzepte. Alle Häuser erfüllen hohe energetische Standards und stehen für nachhaltiges Wohnen mit Zukunft.

Für Familien oder alle, die sich zusätzlichen Wohnraum wünschen, bietet der Haustyp HOME³ mit ca. 132 m² Wohnfläche auf drei Etagen ein besonders großzügiges Raumangebot. Zwei moderne Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Das Dachgeschoss verfügt über eine Raumhöhe von ca. 2,47 Metern und wird durch eine großzügige Dachterrasse ergänzt, ein perfekter Ort zum Entspannen mit Blick über das Wohngebiet und die umliegende Natur. Auch hier sorgen Fußbodenheizung, lichtdurchflutete Räume und eine optimale Flächennutzung für höchsten Wohnkomfort.

Die Grundstücke bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, ob großzügige Terrasse, Spielbereich für Kinder, gemütliche Lounge oder eigener Garten. Hier entsteht eine familienfreundliche Nachbarschaft mit viel Raum zum Leben und Wohlfühlen.

Königslutter am Elm verbindet die Ruhe einer naturnahen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Das Baugebiet Ziegenberg liegt am Rande des Elm, einem der größten zusammenhängenden Laubwaldgebiete Norddeutschlands, und bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren direkt vor der Haustür.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen, Ärzten sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Die historische Altstadt von Königslutter mit ihren Cafés, Restaurants und dem bekannten Kaiserdom verleiht der Stadt einen besonderen Charme. Durch die gute Anbindung an die Bundesautobahn A2 sowie den Bahnhof Königslutter sind die Städte Wolfsburg, Braunschweig und Helmstedt schnell erreichbar. So genießen Sie die Vorzüge des ruhigen Wohnens im Grünen, ohne auf die Vorteile einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einer modernen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26123045 - 38154 Königslutter am Elm

Ausstattung und Details

+ Moderne Reihenhäuser in energieeffizienter KfW-40 Bauweise
+ Glasfaseranschluss für schnelles Internet
+ Schlüsselfertig, bezugsfertig ohne zusätzlichen Aufwand
+ Zwei Hausvarianten: HOME² (ca. 96 m² Wohnfläche) und HOME³ (ca. 132 m² Wohnfläche)
+ 2 Bäder pro Wohneinheit
+ Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
+ Großzügige Raumhöhen von ca. 2,65 m im Erdgeschoss und Obergeschoss
+ Dachgeschoss mit ca. 2,47 m Raumhöhe (bei Haustyp HOME³)
+ Keine Dachschrägen im Obergeschoss, optimale Nutzung der Wohnfläche
+ Dachterrasse beim Haustyp HOME³
+ Private Terrasse bei allen Häusern
+ Stellplätze inklusive für jede Wohneinheit
+ Moderne und durchdachte Grundrissgestaltung
+ Helle Wohnräume durch große Fensterflächen
+ Grundstücksgrößen zwischen ca. 167 m² und ca. 289 m²
+ Gartenflächen zur individuellen Gestaltung
+ Familienfreundliches Neubauquartier
+ Naturnahe Lage zum Naturpark Elm
+ Energieeffizientes und zukunftsorientiertes Wohnen mit niedrigen Energiekosten
+ Weitere Ausstattungsmerkmale lt. Baubeschreibung

Das Grundstück ist nicht im Kaufpreis enthalten

Objektnummer: 26123045 - 38154 Königslutter am Elm

Alles zum Standort

Makrolage

Die Stadt Königslutter am Elm liegt im Osten Niedersachsens zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg und zählt zu den gefragten Wohnstandorten der Region. Die verkehrsgünstige Lage an der Bundesautobahn A2 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Braunschweig, Wolfsburg, Helmstedt sowie der Landeshauptstadt Hannover. Ergänzt wird die gute Anbindung durch den Bahnhof Königslutter mit regelmäßigen Regionalverbindungen.

Als traditionsreiche Stadt verbindet Königslutter historischen Charme mit einer modernen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote sind vor Ort vorhanden. Der nahegelegene Naturpark Elm-Lappwald zählt zu den größten zusammenhängenden Buchenwaldgebieten Norddeutschlands und bietet hervorragende Möglichkeiten zur Erholung sowie für Wander- und Fahrradtouren.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu den wirtschaftsstarken Standorten der Region macht Königslutter zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Mikrolage

Das Baugebiet Ziegenberg befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Königslutter am Elm. Die verkehrsberuhigte Umgebung sowie die unmittelbare Nähe zu Grünflächen schaffen ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege befinden sich in der näheren Umgebung. Der nahegelegene Elm lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Durch die gute Anbindung an die Bundesautobahn A2 sowie den Bahnhof Königslutter erreichen Berufspendler die Städte Braunschweig, Wolfsburg und Helmstedt in kurzer Zeit. Das Baugebiet vereint somit die Vorteile eines ruhigen Wohnumfeldes mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der regionalen Wirtschaftsstandorte und bietet ideale Voraussetzungen für modernes Wohnen in naturnaher Umgebung.

Objektnummer: 26123045 - 38154 Königslutter am Elm

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26123045 - 38154 Königslutter am Elm

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg
Tel.: +49 5361 - 89 12 284
E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com