

Wolfenbüttel

Familienfreundliches Zuhause mit modernem Komfort, Garten und Sonnenenergie

Objektnummer: 26113009



KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 623 m²

Objektnummer: 26113009 - 38300 Wolfenbüttel

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

Objektnummer: 26113009 - 38300 Wolfenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26113009	Kaufpreis	355.000 EUR
Wohnfläche	ca. 102 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Baujahr	1957		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26113009 - 38300 Wolfenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.03.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	191.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26113009 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26113009 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie



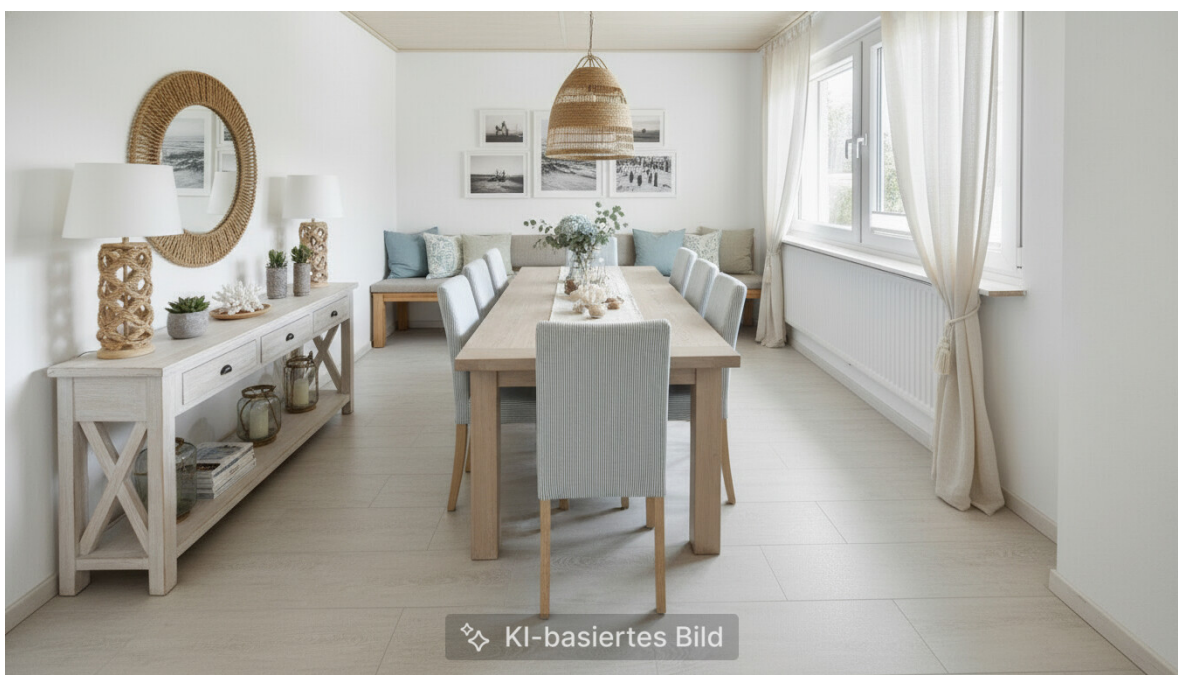
Objektnummer: 26113009 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26113009 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26113009 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie



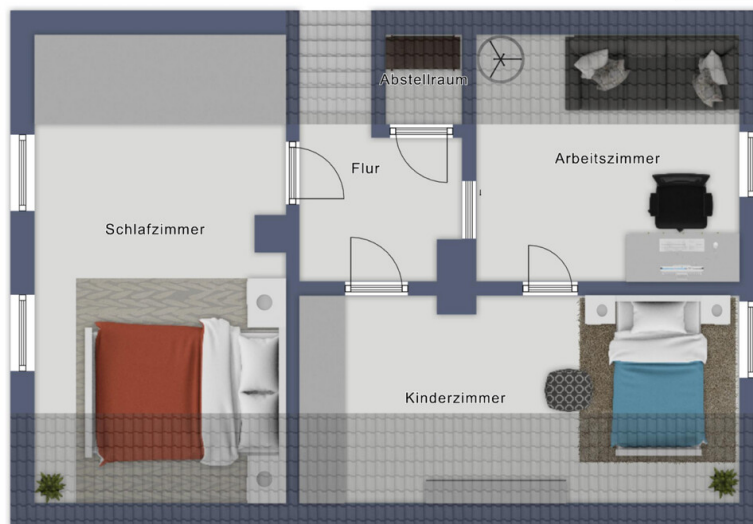
Objektnummer: 26113009 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26113009 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Prospekte, nicht maßstäblich



Prospekte, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26113009 - 38300 Wolfenbüttel

Ein erster Eindruck

****Einfamilienhaus mit umfangreicher Modernisierung und großzügigem Garten – ca. 102 m² Wohnfläche auf ca. 623 m² Grundstück****

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1957 errichtet und befindet sich auf einem etwa 623 m² großen Grundstück. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 102 m², verteilt auf insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. In den Jahren bis 2022 wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt, sodass das Haus einen sehr ordentlichen Zustand bietet und für den Einzug vorbereitet ist.

Der erste Eindruck überzeugt bereits durch die gepflegte helle Fassade mit rotem Satteldach, die im Rahmen der Fassadenmodernisierung erneuert und zusätzlich mit einer Fassadendämmung ausgestattet wurde. Das große Grundstück eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und bietet einen offenen Gartenbereich mit überdachter, geschlossener Terrasse, Grünflächen und direktem Zugang zu Nebenräumen sowie zur Garage.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Flur mit Tageslicht und funktionalem Stauraum ins Haus. Der Wohnbereich besticht durch eine einladende und helle Atmosphäre mit großen Fenstern. Die Fenster wurden in den Jahren 2008 bis 2012 erneuert und sorgen – gemeinsam mit dem sanierten Dach samt moderner Aufsparrendämmung – für Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Das Badezimmer präsentiert sich vollständig gefliest, mit einer Glasdusche, modernen Armaturen sowie einem Fenster für natürliche Belüftung. Dank der letzten Sanierungsphase ist die Ausstattung zeitgemäß und pflegeleicht.

Die vier Schlafzimmer befinden sich vorwiegend im Dachgeschoss des Hauses und überzeugen durch ihren funktionalen Schnitt sowie viel Tageslicht. Das Raumklima profitiert von der Dach- und Fassadendämmung. Die Zimmer sind unterschiedlich geschnitten und bieten vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten; einer der Räume ist besonders ideal als Kinderzimmer geeignet, ein anderer als Arbeits- oder Gästezimmer.

Alle wichtigen Versorgungsleitungen, wie Elektro, Wasser und Abwasser, wurden 2005 umfassend saniert. Die Heizungsanlage basiert auf einer Zentralölversorgung, bei der Öltanks installiert sind. Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage mit 5 kW Speicher auf dem Haus vorhanden – ein zukunftsfähiges Extra, das zur Senkung der Energiekosten beiträgt. Der große Sanierungsumfang der vergangenen Jahre umfasste:

- Erneuerung der Hausanschlussleitungen für Wasser und Elektro
- Photovoltaikanlage mit 5 kW Speicher
- Sanierung der Abwasserleitung
- Installation neuer Öltanks
- Austausch der Fenster
- Modernisierung der Fassade mit Dämmung

- Dämmung des Dachs mittels Aufsparrendämmung

- Glasfaseranschluss

Zur Immobilie gehört zudem eine eigene Garage mit Gartenzugang.

Das gesamte Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand. Durch die erfolgten Sanierungsmaßnahmen und die großzügige Grundstücksfläche ergibt sich ein attraktives Angebot für Familien und alle, die ein Eigenheim mit solider Modernisierungsbasis, guter Ausstattung und ausreichend Platz suchen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort überzeugen.

Objektnummer: 26113009 - 38300 Wolfenbüttel

Ausstattung und Details

- 5 Zimmer
- große, überdachte, geschlossene Terrasse
- Garage
- Photovoltaikanlage mit 5 kW Speicher

Objektnummer: 26113009 - 38300 Wolfenbüttel

Alles zum Standort

Wolfenbüttel ist eine an der Oker gelegene Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel in Niedersachsen (Deutschland). Mit ca. 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel eine selbständige Gemeinde und Mittelstadt. Die Stadt ist als Bischofsstadt Sitz der Kirchenregierung für die Evangelisch-Lutherische Landeskirche in Braunschweig. Außerdem ist sie Hochschulstandort und beheimatet einige mittelständische Unternehmen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von über 78,60 km².

Das Haus liegt im östlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels.

Ein Einkaufszentrum mit Supermärkten, Baumarkt, Apotheke u. ä. befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten (Fleischer, Bäcker, Supermarkt) sind in wenigen Minuten erreichbar, Bahnhof und Innenstadt liegen 4 km, bzw. 2,5 km entfernt. Mehrere Kindergärten finden sich in naher Umgebung (ca. 1 km) und im 3,5 km entfernten Ahlum.

Eine Grundschule erreicht man zu Fuß in ca. 10 Minuten, weiterführende Schulen sind maximal 2,5 km entfernt.

Die Hochschule Ostfalia erreicht man zu Fuß in 25 Minuten.

Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot.

Das Stadtbad bietet Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung

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 395 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

Objektnummer: 26113009 - 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