

Wolfenbüttel

Großes, modernisiertes Reihenmittelhaus in sehr ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26113014



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 481 m²

Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

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

Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26113014
Wohnfläche	ca. 232 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1981

Kaufpreis	485.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	124.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



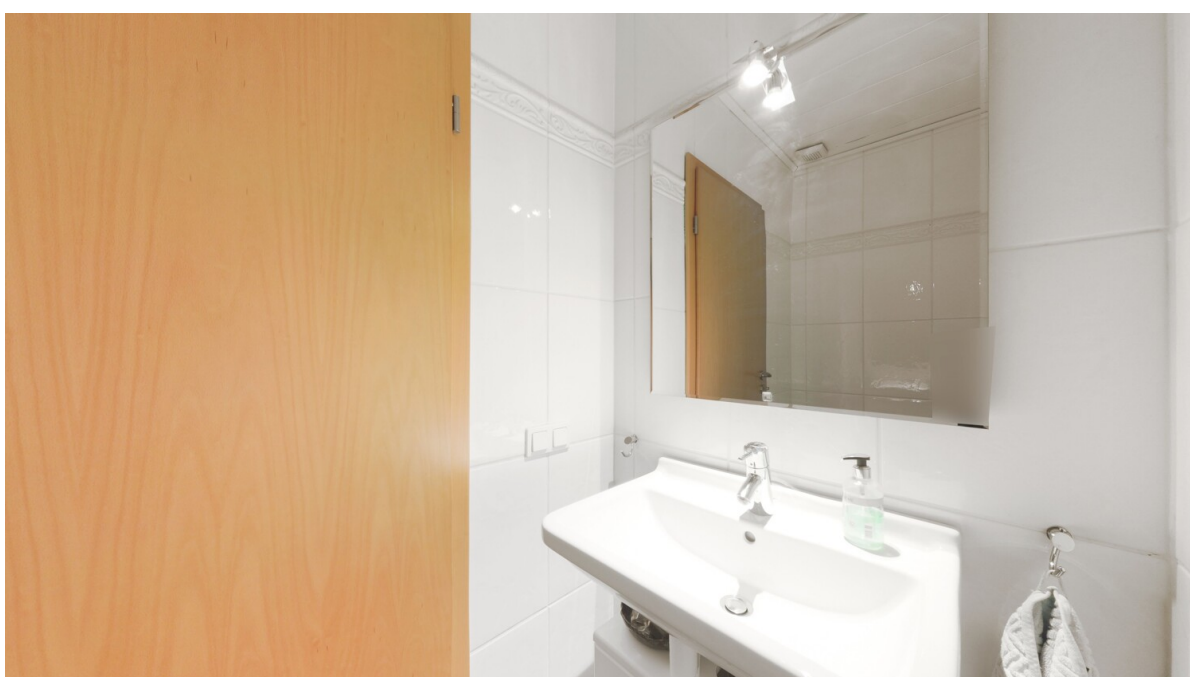
Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



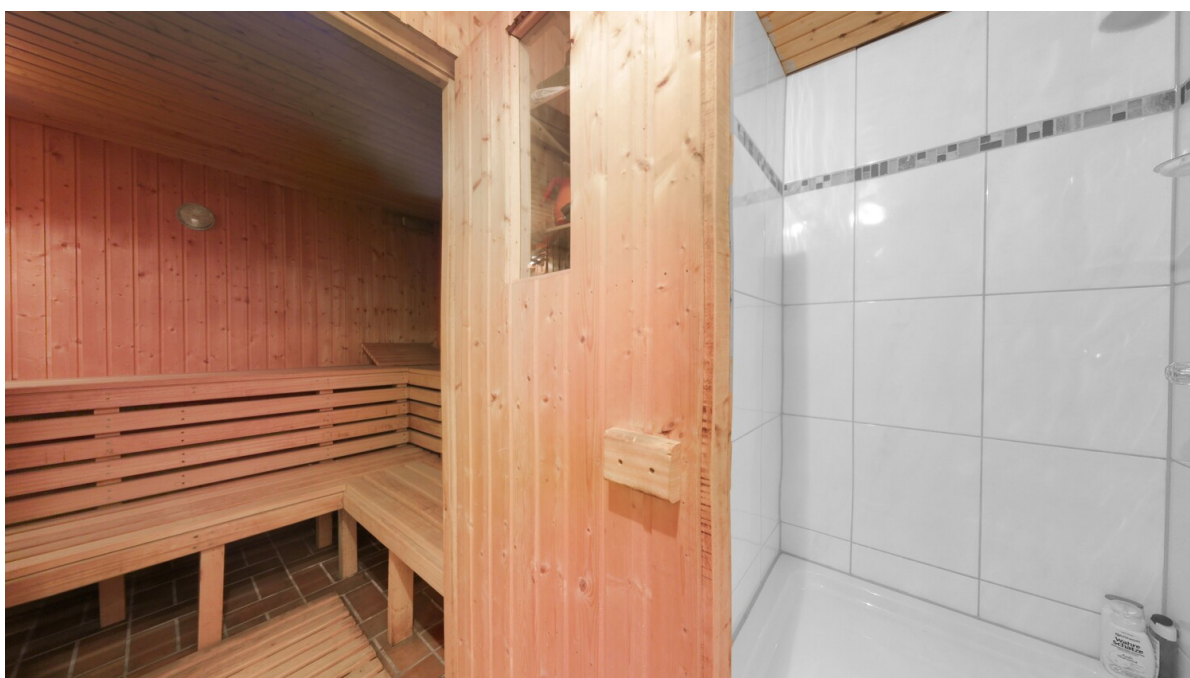
Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Beispielplan, nicht maßstäblich



Beispielplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Reprographisch, nicht maßstäblich



Reprographisch, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Ein erster Eindruck

Dieses Reihennittelhaus aus dem Baujahr 1981 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 235 m² und einer Grundstücksfläche inklusive Garage von ca. 481 m² viel Platz für individuelle Wohnansprüche. Das Haus ist voll unterkellert und hat damit auch ausreichend Nutzfläche.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, verfügt über zahlreiche bereits durchgeführte Modernisierungen und Sanierungen, die das Objekt besonders attraktiv machen.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Die Aufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und genügend Raum für verschiedene Lebenskonzepte.

Das Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, deren Verteilersteuerung im Jahr 2026 erneuert wurde. Der offene Kamin im Wohnzimmer sorgt in der kalten Jahreszeit zusätzlich für angenehme Wärme. Die Böden bestehen hier überwiegend aus Fliesen, Laminat sowie Teppich. Für eine zeitgemäße Ausstattung wurden im Erdgeschoss sowohl das Masterbad als auch das Gäste-WC, zuletzt 2021, modernisiert. Neue Türen und Zargen unterstreichen das gepflegte Erscheinungsbild. Holzfenster mit Doppelverglasung und Außenrollläden bieten effizienten Schallschutz und eine komfortable Bedienbarkeit.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Studiozimmer, ausgestattet mit einem Tresen und einer kleinen Küchenzeile – ideal für unterschiedlichste Nutzungen. Das dazugehörige Badezimmer ist mit einer Dusche und WC funktional ergänzt und mit weißen Fliesen gestaltet. Der Teppichboden, die durchgehende Holzvertäfelung bis hinauf in den Giebel sowie Dachflächenfenster und bodentiefe Fenster sorgen für ein angenehmes Ambiente. Darüber hinaus stehen praktische Einbauschränke zur Verfügung. Ein vorgelagerter offener Raum bietet Platz für Home-Office und darüber hinaus.

Das Kellergeschoss überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung und umfangreiche Ausstattung. Die Buderus-Gasheizung aus dem Jahr 2013 sowie der Warmwasserspeicher gewährleisten eine zuverlässige Versorgung. Die Elektrik wurde im Rahmen einer Photovoltaikanlage (5 kW) erweitert, ergänzt durch eine Wallbox für Elektrofahrzeuge vor dem Haus. Eine Solarthermieanlage trägt zusätzlich zur Warmwasserbereitung bei.

Für entspannte Stunden sorgt die hauseigene Sauna mit Dusche und Ruheraum. Nahezu alle Kellerräume sind beheizt und mit Fliesen in Weiß oder Braun gestaltet. Weiße Türen und Zargen sowie ein großer Partyraum mit Fensterlüftung runden das Angebot ab.

Sämtliche elektrischen Modernisierungen und energetischen Verbesserungen wie die Heizungsmodernisierung 2013 sowie die Installation der Photovoltaikanlage und Wallbox unterstreichen den praktischen Wert dieser Immobilie. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und bietet Ihnen eine solide Basis, um persönliche Wohnwünsche zu realisieren.

Auch ein Glasfaseranschluß ist bereits vorhanden und nutzbar.

Zum Grundstück gehört auch eine ca. 20 Meter entfernte Garage mit einem Stellplatz davor und ein weiterer Stellplatz etwa ca. 40 Meter entfernt an einer Garagenanlage.

Der Garten grenzt an eine gepflegte, städtische Grünfläche mit Spazierwegen und Spielmöglichkeiten für Kinder und sorgt für Abstand von anderen Gebäuden.

Wenn Sie auf der Suche nach einem geräumigen Reihenmittelhaus sind, das Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und eine bereits modernisierte Infrastruktur bietet, empfiehlt sich eine persönliche Besichtigung dieses Objektes. Gerne beantworten wir Ihre Fragen oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Ausstattung und Details

Erdgeschoss:

- Fußbodenheizung (Verteilersteuerung neu)
- Fußböden aus Fliesen, Laminat und Teppich
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- Holzfenster doppelverglast
- Außenrollladen
- Masterbad und Gäste-WC modernisiert
- Türen und Zargen neu

Dachgeschoss:

- Studiozimmer mit Tresen und kleiner Küchenzeile
- offener Arbeitsbereich
- Badezimmer mit Dusche/WC weiß gefliest
- Teppichboden
- Holzvertäfelung bis in den Giebel
- Dachflächenfenster und bodentiefe Fenster
- Einbauschränke

Kellergeschoss:

- Buderus-Gasheizung aus 2013 mit Warmwasserspeicher
- Elektrik mit Photovoltaikanlage (5KW)
- Wallbox angeschlossen
- Solarthermie für Warmwasser
- Sauna mit Dusche und Ruheraum
- fast alle Räume sind beheizt
- alle Kellerräume sind gefliest, weiß oder braun
- weiße Türen und Zargen
- großer Partyraum mit Fenstern zur Lüftung

Objektnummer: 26113014 - 38302 Wolfenbüttel

Alles zum Standort

Wolfenbüttel besticht als charmante Kreisstadt in Niedersachsen durch seine ausgewogene Mischung aus stabiler Infrastruktur, moderatem Immobilienpreisniveau und einer familienfreundlichen Atmosphäre. Die Stadt bietet eine verlässliche Lebensqualität mit einem soliden Bildungs- und Gesundheitsangebot sowie einer angenehmen, überschaubaren Größe, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Als regionales Dienstleistungszentrum überzeugt Wolfenbüttel mit guter Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die das Leben für Familien bereichern.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor: Zahlreiche Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, sodass Kinder jederzeit Raum für unbeschwerte Stunden im Freien haben. Die Nähe zu mehreren Kindertagesstätten und Grundschulen, wie der Katholischen Kindertagesstätte St. Ansgar (2 Minuten zu Fuß) und der Grundschule am Geitelplatz (8 Minuten zu Fuß), gewährleistet kurze Wege im Alltag und eine vertrauensvolle Betreuung. Auch weiterführende Bildungseinrichtungen und die Ostfalia Hochschule sind bequem erreichbar, was eine umfassende Bildungsbiografie in der Region ermöglicht. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen Waldenburger Straße und Rosittenweg (jeweils ca. 3 bis 4 Minuten zu Fuß) sorgen für eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für die Gesundheit der Familie stehen diverse Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe bereit, darunter die Akazien-Apotheke in nur 6 Minuten zu Fuß sowie verschiedene Fachärzte und Zahnärzte, die innerhalb von 5 bis 15 Gehminuten erreichbar sind. Die Nähe zum Städtischen Klinikum (ca. 26 Minuten zu Fuß) rundet das medizinische Versorgungsangebot ab und vermittelt ein Gefühl von Sicherheit und Fürsorge.

Die Freizeitgestaltung wird durch ein vielfältiges Angebot an Parks, Sportstätten und kulturellen Einrichtungen bereichert. Ob entspannte Stunden im nahegelegenen Park oder aktive Bewegung in der Doppelsporthalle der Grundschule am Geitelplatz – Familien finden hier ideale Möglichkeiten zur Erholung und gemeinsamen Aktivitäten. Auch kulturelle Highlights wie das Klein Kunst Kabarett und die KuBa Kulturhalle sind in angenehmer Reichweite und bereichern das familiäre Leben mit inspirierenden Erlebnissen.

In Wolfenbüttel genießen Familien somit eine harmonische Verbindung aus Sicherheit, Komfort und einer lebendigen Gemeinschaft. Die durchdachte Infrastruktur, die Nähe zu Bildungseinrichtungen und die vielfältigen Freizeitangebote machen diesen Standort zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine zukunftsorientierte und liebevolle Umgebung legen.

Objektnummer: 26113014 - 38302 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