

Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung

# Siedlungshaus mit viel Potential und großem Grundstück in extrem beliebter städtischer Lage

Objektnummer: 26113007

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 224.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 716 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26113007 - 38300 Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung**

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

**Objektnummer: 26113007 - 38300 Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26113007</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>224.500 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 86,5 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2012</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 30 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1936</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26113007 - 38300 Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	340.29 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.04.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26113007 - 38300 Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung

## Die Immobilie



Energiebedarf	Energiebedarf kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
A+	
A	
B	
C	
D	
E	
F	
G	
H	340,29

Objektnummer: 26113007 - 38300 Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113007 - 38300 Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung

## Die Immobilie



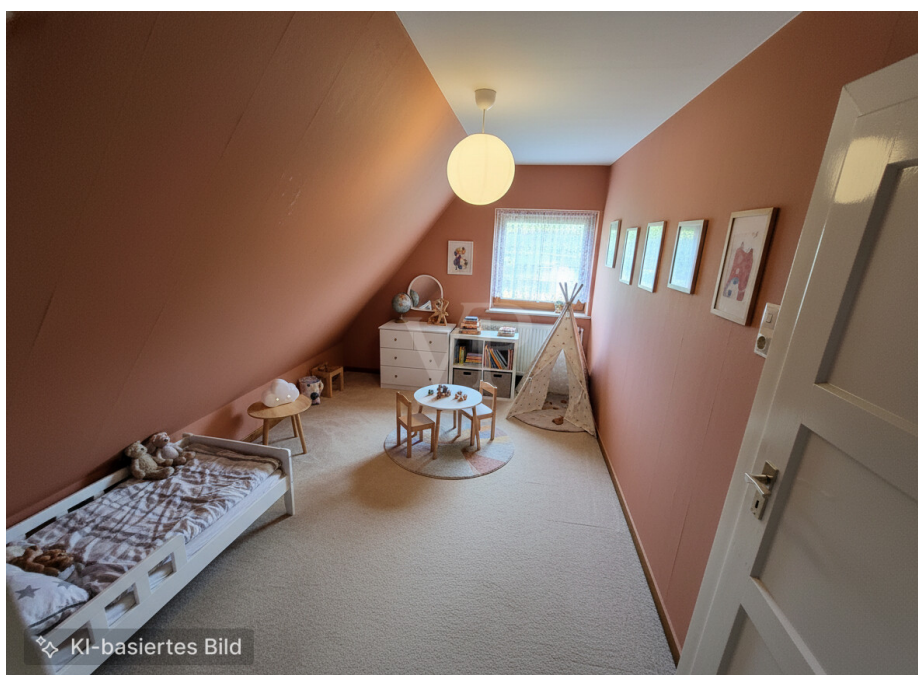
Objektnummer: 26113007 - 38300 Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113007 - 38300 Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113007 - 38300 Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung

## Die Immobilie



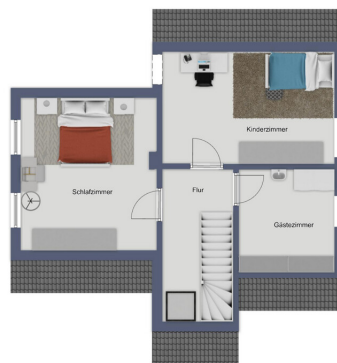
Objektnummer: 26113007 - 38300 Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113007 - 38300 Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung

## Grundrisse



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: 26113007 - 38300 Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung**

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen hier ein Einfamilienhaus mit viel Potential auf einem schönen 716 m<sup>2</sup> großen, gut geschnittenen Eigentumsgrundstück in gefragter städtischer Lage.

Das Haus wurde ursprünglich 1936/37, als eines der ersten in der damals neu gegründeten Drei-Linden-Siedlung, in Fachwerkbauweise errichtet und wurde um 1969 im Erdgeschoss erweitert.

Das Haus verfügt auf rund 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche über insgesamt 6 Zimmer, drei im Erdgeschoss und drei im Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich des Weiteren die Küche mit Einbauküche, das Bad, der Flur mit Treppe und vorgebautem Windfang als Eingangsbereich.

Ein kleiner Teilkeller, in dem auch die Gas-Wasser-Kombitherme (Fabrikat Vaillant) aus dem Jahr 2024 untergebracht ist, bietet Stauraum. Ebenso der Dachbodenraum (Dach gedämmt) und der hinter dem Haus, Stein auf Stein, angebaute Schuppen (ehem. Stall). Ein gültiger Energieausweis liegt selbstverständlich vor.

Eine PKW-Garage (1969 errichtet) und ein Gartenhaus gehören ebenfalls zum Verkaufsumfang.

Trotz anhaltender Wartung und Instandhaltung, sind die letzten Jahrzehnte natürlich nicht spurlos an der Immobilie vorbeigegangen, sodass zur Erreichung einer zeitgerechten und zukunftsfähigen Wohnqualität und Energetik einige Sanierungsmaßnahmen durchzuführen wären. Dieses spiegelt sich daher auch im Preis wider.

Alles in Allem eignet sich diese Immobilie hervorragend für die kleine Familie oder auch Paare, die eine gefragte städtische Wohnlage mit allen Vorzügen der Infrastruktur zu schätzen wissen.

**Zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26113007 - 38300 Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung**

## **Ausstattung und Details**

- **Grosser Garten**
- **Garage**
- **angebauter Schuppen**
- **Gartenhaus**
- **Teilkeller**
- **Dachdämmung**
- **Neue Heizanlage (2024)**

**Objektnummer: 26113007 - 38300 Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung**

## **Alles zum Standort**

Wolfenbüttel ist eine sympathische von der Oker durchflossene Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel (knapp 130.000 Einwohner) im Südosten von Niedersachsen. Mit seinen rund 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel als selbständige Gemeinde Mittelstadt und Mittelzentrum ihrer engeren Region.

Die Stadt ist als Bischofsstadt Sitz der Kirchenregierung der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche in Braunschweig.

Außerdem ist sie Hochschulstandort und beheimatet einige mittelständische Unternehmen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rund 78 km<sup>2</sup>.

Das hier angebotene Einfamilienhaus liegt innenstadtnah in einer verkehrsberuhigten Zone der sehr beliebten, in den 1930er Jahren gegründeten, Drei-Linden-Siedlung, direkt südlich bzw. südöstlich der historischen Kernstadtbereiche Juliusstadt und Heinrichstadt

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich bereits fussläufig in wenigen hundert Metern Entfernung. Ebenso finden sich Restaurants, Bäckereien, Tankstellen, Systemgastronomie mehrere Supermärkte, Discounter, Baumarkt, Heimtextfachmärkte, Gartencenter etc. im Umkreis von rund 3 km.

Ein Kinderspielplatz befindet direkt in der Siedlung, mehrere weitere in fussläufiger Distanz.

Ein Kindergarten findet sich in weniger als 1.000 m.

Die Grundschule ist ebenfalls weniger als 1.000 m entfernt und weiterführende Schulen finden sich in 1 – 7 Km Entfernung.

Die Hochschule Ostfalia erreicht man mit dem Fahrrad in rund 15 Minuten.

Den Bahnhof von Wolfenbüttel ist in ungefähr 10 Autominuten erreicht.

Die ca. 1,5 km entfernte Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit ihrem dichten Fachwerkbestand, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz, sowie weiteren Einkaufsmöglichkeiten und einem ausgedehnten gastronomischen- und vielfältigem kulturellen Angebot.

Die grosse und umfassende Sportanlage des MTV 1848 Wolfenbüttel an der Halberstädter Straße ist zu Fuss in wenigen Minuten erreicht.

Das beliebte Stadtbad Okeraue und der Stadtstrand am Stadtgraben (beides fussläufig in rund 12 Minuten erreichbar) bieten weitere Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Der nahe gelegene Oderwald laden zu ausgedehnten Spaziergängen in der Natur ein.

**Gut ausgebauter ÖPNV verbindet die Wohnlage per Bus sowohl mit der Wolfenbütteler Innenstadt und Braunschweig als auch mit Salzgitter.**

**Wolfenbüttel hat eine lange militärische Tradition als Garnisonsstadt, die sich in teilweise erhaltenen Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet widerspiegelt. Neben dem Schloss finden kulturell Interessierte auch u.a. 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. Die Stadt war über mehrere Jahrhunderte die Residenzstadt der welfischen Herzöge von Braunschweig-Lüneburg und der Fürsten von Braunschweig-Wolfenbüttel.**

**Die vom zweiten Weltkrieg völlig verschont gebliebene Innenstadt mit ihren drei historischen Kernstadtteilen Heinrichstadt, Juliusstadt und Auguststadt besticht durch ihren pittoresken, in dieser Größe in Norddeutschland selten zu findenden, nahezu komplett geschlossenen Fachwerksbestand als Gesamtensemble.**

**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 der weiteren Umgebung sind Bad Harzburg (südlich, ca. 35 km), Goslar (süd-südwestlich, ca. 35 km), Hildesheim (westlich, ca. 45 km), Peine (nordwestlich, ca. 45 km), Helmstedt (östlich ca. 45 km) und Wolfsburg (nordöstlich, ca. 45 km).**

**Die nächsten Autobahnanschlüsse (BAB 36) ist nur rund 10 Autominuten entfernt.**

**Objektnummer: 26113007 - 38300 Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung**

## Weitere Informationen

**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: 26113007 - 38300 Wolfenbüttel - Drei Linden Siedlung**

## **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](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**