

Wolfenbüttel

# Sehr schönes Einfamilienhaus in sehr ruhiger Lage mit tollem Garten

Objektnummer: 23113013



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

WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 629 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

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

Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23113013                  |
| Wohnfläche    | ca. 150 m²                |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 5.5                       |
| Schlafzimmer  | 3                         |
| Badezimmer    | 1                         |
| Baujahr       | 1956                      |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Haus typ    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            |
| Energieausweis gültig bis  | 21.06.2033     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 328.12 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H              |

Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



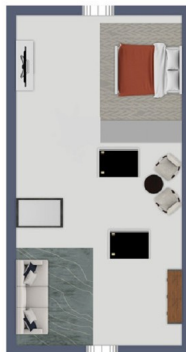
Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

# Die Immobilie



Exposplan, nicht maßstäblich



Exposplan, nicht maßstäblich



Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Exposplan, nicht maßstäblich



Exposplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1956 entstandene, freistehende Einfamilienhaus in der Drei-Linden-Siedlung in Wolfenbüttel ist sehr gepflegt und spiegelt den gehobenen Anspruch der ehemaligen Bewohner wieder, kann aber den heutigen Ansprüchen entsprechend zeitgemäß modernisiert werden. Die vorhandenen Räumlichkeiten sind nach Ihrer Größe und Ausstattung den damaligen hohen Ansprüchen angemessen. Von Aussen fällt schon der besondere Sockel des Hauses auf, der aus von Hand behauenen Elmkalksteinen besteht. Durch die Gartenpforte gelangt man in einen sehr gepflegten Vorgarten und durch ein grosses Vordach vor Wind und Regen geschützt, zur Hauseingangstür. Hier zeigt sich schon eine weitere Besonderheit dieses Hauses, denn der Eingang ist gen Norden ausgerichtet und damit vor Witterungseinflüssen sehr geschützt. Ein kleiner Windfang, auf einer Seite mit Buntbleiverglasung und einem Schmiedeeisengitter verkleidet, sorgt für angenehmes Licht, bevor der Flur durch eine verglaste Tür betreten wird. Gleich links befindet sich das Gäste-WC, ganz in weiß gehalten. Weiter auf der linken Seite befindet sich die Küche mit Durchgang in eine kleine, gemütliche Frühstücksecke und wieder weiter kommt man in ein Esszimmer. Ein zweiter Ausgang aus der Küche ermöglicht Zugang zum lichtdurchfluteten Wohnzimmer und ins angrenzende Kaminzimmer mit einem besonderen Schmuckstück eines Kaminofens mit Kassette, der sich sowohl im Wohnzimmer als auch im Kaminzimmer befindet. Beide Räume haben einen sehr gut erhaltenen Parkettfußboden. Im Flur befindet sich auch die Massivholzstufentreppe, die in das Obergeschoss auf eine kleine Galerie führt. Hiervon abgehend liegt das Masterbad mit weißen Boden- und schwarzen, coolen Retro-Wandfliesen, einer fast ebenerdigen Duschwanne, Waschbecken und WC. Daneben gibt es ein Kinderzimmer mit Holzdielenfußboden. Weiter geht es in ein Ankleidezimmer mit einer sehr großen Einbauschränkwand, das aber durch eine kleine bauliche Maßnahme auch zu einem zweiten sehr geräumigen Kinderzimmer umgestaltet werden könnte. Angrenzend liegt das Elternschlafzimmer, das wie das Ankleidezimmer mit Teppichboden ausgelegt ist, unter dem sich ebenfalls Holzdielen befinden. Auf der Galerie ist der Einstieg auf den Dachboden über eine ausklappbare Bodenluke möglich, der begehrbar und beleuchtet ist. Hierbei fallen die beiden Schornsteinkamine auf, die sowohl den Betrieb einer im Schornstein verrohrten Gasheizung und über den anderen Schornsteinkamin den Betrieb des Kachelofens ermöglichen. An den Giebelseiten sorgt jeweils ein rundes Fenster neben dem Dachausstieg für mehr Licht. Im Flur des Erdgeschosses geht es auch in das Kellergeschoss, dessen Boden komplett und die Wände teilweise gefliest sind. Ein großer Raum mit Fenstern könnte auch als weiterer Wohnraum genutzt werden. Eine Duschmöglichkeit und ein separates WC sind vorhanden. Ein Hauswirtschaftsraum mit der Gaszentralheizung und weitere 3 Abstell-

/Vorratsräume machen den Rest des Kellers aus. Über eine Kelleraußentür gelangt man in den sehr gepflegten, uneinsehbaren Garten auf der straßenabgewandten Seite in Ostrichtung mit einer grossen Kinderschaukel . Eine kleine, überdachte Terrasse mit Zugang über das Eßzimmer in die Küche ermöglicht angenehme Stunden bei Frühstück, Mittag oder Grillabend. Ein kleiner in das Haus integrierter, aber von außen separat zu begehender Abstellraum mit Fenster eignet sich hervorragend für Fahrräder oder Gartengeräte. Auf der Südseite des Hauses befindet sich auch eine unter das Eßzimmer führende Garage, die frostsicher ist. Das Haus ist bis auf die üblicherweise auszuführenden Renovierungsarbeiten kurzfristig bezugsfertig.

Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Ausstattung und Details

### Erdgeschoss

- Küche, Flur, Frühstücksecke mit Holzdielenboden
- Esszimmer mit Teppichboden
- Gäste-WC weiß gefliest mit weißen Objekten
- Wohnzimmer und Kaminzimmer mit Parkett ausgelegt
- Küchenelemente sind einfach funktionell

### Obergeschoss

- alle Räume besitzen einen Holzdielenboden
- Galerie, Schlaf- und Ankleidezimmer sind mit hellem Teppichboden ausgelegt
- Masterbad mit weißen Boden- und schwarzen Wandfliesen, bodentiefe Dusche

### Dachboden

- begehbar, zwei runde Fenster in den Giebelseiten
- Strom und Beleuchtung vorhanden

### Kellergeschoss

- Flur
- Gäste-Toilette
- zwei Vorratsräume
- Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage
- Partyraum ( Wohnraum ) mit Hausanschlüssen
- Duschköglichkeit
- Werkzeugraum
- außerhalb: Schuppen für Gartengeräte, Gartenstühle, etc.

### Garage

- zweiflüglige Garagentür auf Kellerniveau unter dem Wintergarten (Tiefgarage)



Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Alles zum Standort

Die Drei-Linden-Siedlung ist ein südlich gelegener Ortsteil der Stadt Wolfenbüttel mit ca. 3000 Einwohnern. Schnell ist man von hier aus im Grünen, die nahe Oker und der denkmalgeschützte GutsPark laden zum Verweilen ein. In letzterem findet sich auch eine Diskgolf-Anlage. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere nahe, fußläufig erreichbare Supermärkte. Sportvereine und Veranstaltungszentren liegen ebenfalls nah. Die Kindertagesstätte Linden ist zu Fuß in 15 min zu erreichen, das Schulzentrum mit Grund-, Haupt- und Realschule liegt in 950 m Entfernung. Das Gymnasium ist ca. 2,5 km entfernt. Die Innenstadt Wolfenbüttels ist in kurzer Zeit erreichbar und lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. 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 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstelle Wolfenbüttel-Süd ist in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 328.12 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel

E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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