

Wolfenbüttel

## Modernes Reihenmittelhaus mit kleinem Wellnessbereich

*Objektnummer: 25113021*



**KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 195 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

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

**Objektnummer: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25113021	Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnfläche	ca. 87,2 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1962	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	117.96 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.07.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2019

**Objektnummer: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



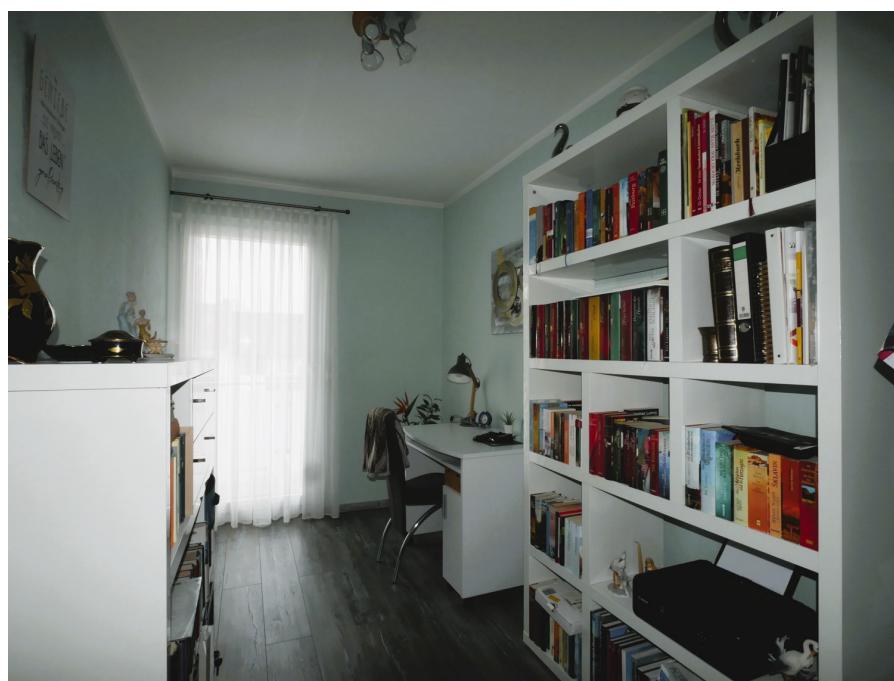
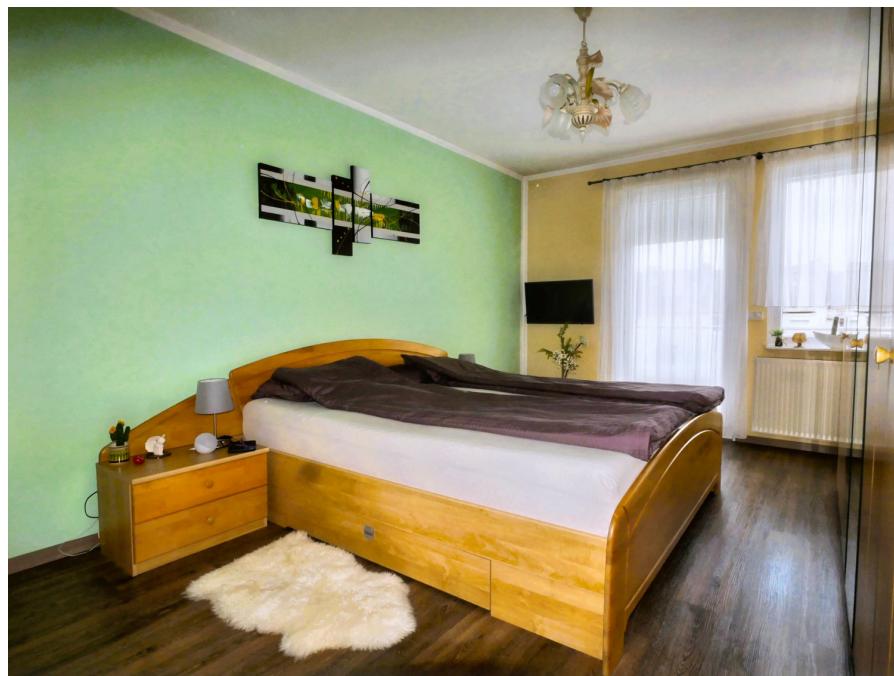
Objektnummer: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



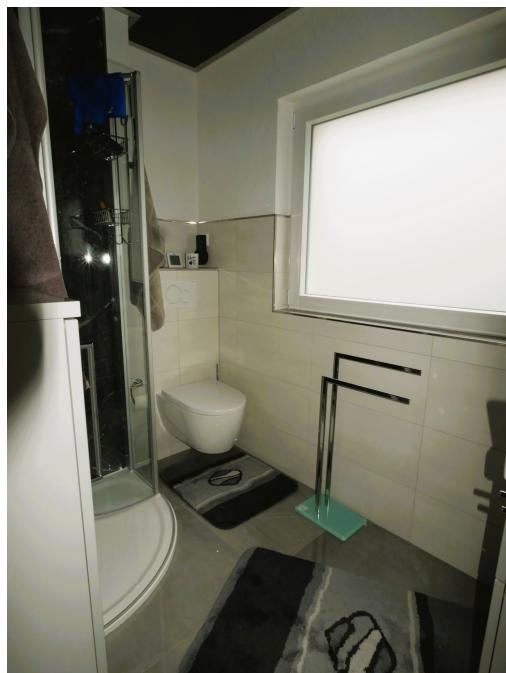
Objektnummer: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel**

## Ein erster Eindruck

Mit diesem modernen Reihenmittelhaus eröffnet sich eine außergewöhnliche Gelegenheit für Anspruchsvolle, die Wert auf Qualität, gepflegtes Design und ein Höchstmaß an Komfort legen. Die Immobilie umfasst ca. 87?m<sup>2</sup> Wohnfläche und vereint zeitgemäße Architektur mit wohldurchdachten Ausstattungsdetails – geschaffen für Menschen, die jedes Element ihres Zuhauses bewusst genießen möchten.

Das Highlight im Erdgeschoss ist der helle Wohnbereich, in dem der schlichte Kaminofen unverkennbar für Atmosphäre sorgt. An kühlen Abenden verleiht sein sanftes Flammenspiel dem Raum eine angenehme Behaglichkeit und bringt stilvolles Ambiente ins tägliche Leben.

Großformatige Fenster verbinden Innen- und Außenwelt, sodass Ihr Blick in den sorgfältig angelegten Garten wandert. Grillabende, entspannte Nachmittage im Freien oder das erfrischende Frühstück am sonnigen Morgen lassen sich auf Ihrer gemütlichen Terrasse zelebrieren – ein Refugium, das zugleich Offenheit und Geborgenheit schenkt. Der daran anschließende Garten ist schlicht aber elegant angelegt. Ergänzt wird dieser Außenbereich durch einen Balkon, der sich optimal zum Lesen oder für den ersten Kaffee des Tages anbietet.

Ein weiteres Highlight für anspruchsvolle Wellness-Liebhaber erwartet Sie im Untergeschoss. Hier lädt eine Infrarotkabine zu entspannenden Stunden ein – perfekt, um nach einem ereignisreichen Tag zur Ruhe zu kommen. Die Whirlwanne, ebenfalls im Keller installiert, steht für exklusive Badeerlebnisse im eigenen Zuhause. Hier treffen gesundes Schwitzen und wohlige Hydrotherapie aufeinander und verwandeln Ihr Heim in einen privaten Spa-Bereich.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dem unverwechselbaren Flair dieses einzigartigen Hauses begeistern.

**Objektnummer: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel**

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Außenjalousien, elektr.
- Infrarotkabine
- Whirlwanne
- Kaminofen
- überdachte Terrasse mit Abschattung
- Balkon
- schön angelegter Garten

**Objektnummer: 25113021 - 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 km<sup>2</sup>.

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.

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 Stadtbau 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 36 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: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 117.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Objektnummer: 25113021 - 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](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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