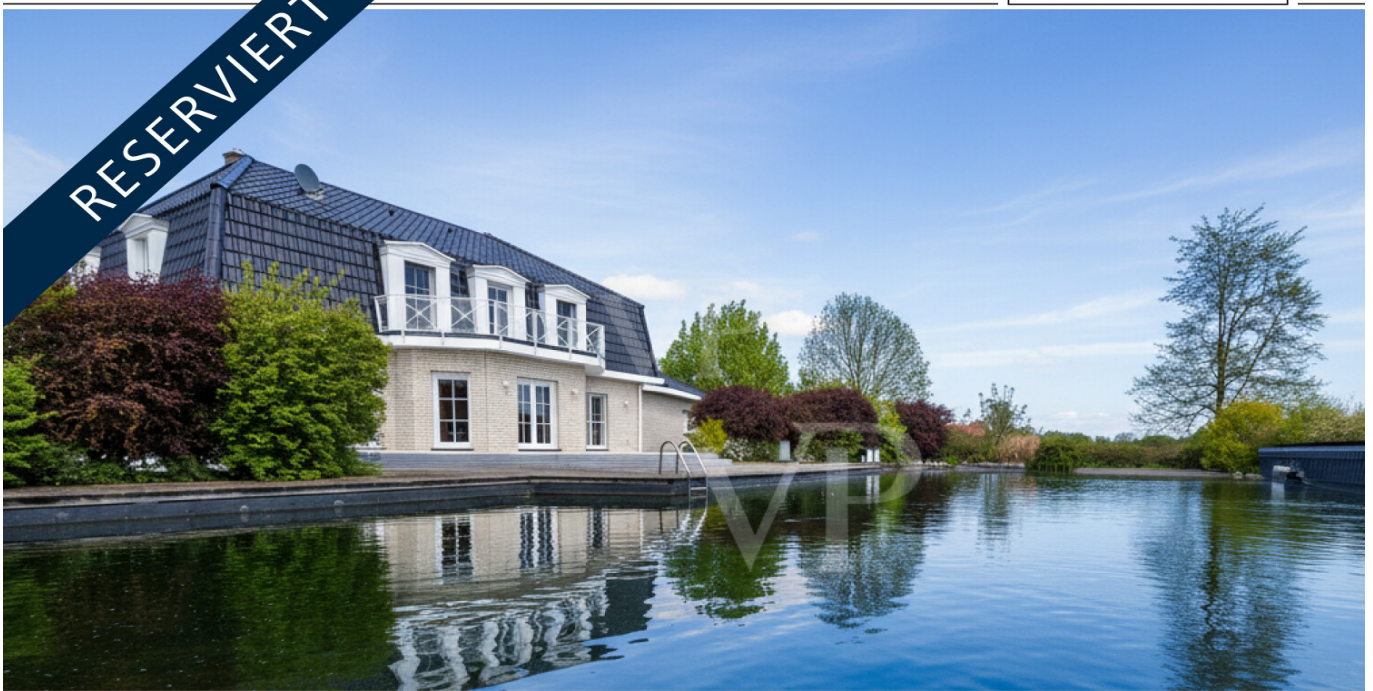


Söllingen OT Dobbeln

# Landhausvilla mit Schwimmteich und Ausblick auf sehr großem Grundstück in bezugsfertigem Topzustand

Objektnummer: 25113007

RESERVIERT



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

**KAUFPREIS: 665.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 275 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 3.685 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln**

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

Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

## Auf einen Blick

Objektnummer	25113007	Kaufpreis	665.000 EUR
Wohnfläche	ca. 275 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	3		
Baujahr	2008	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
		Nutzfläche	ca. 270 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	89.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.08.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

## Die Immobilie



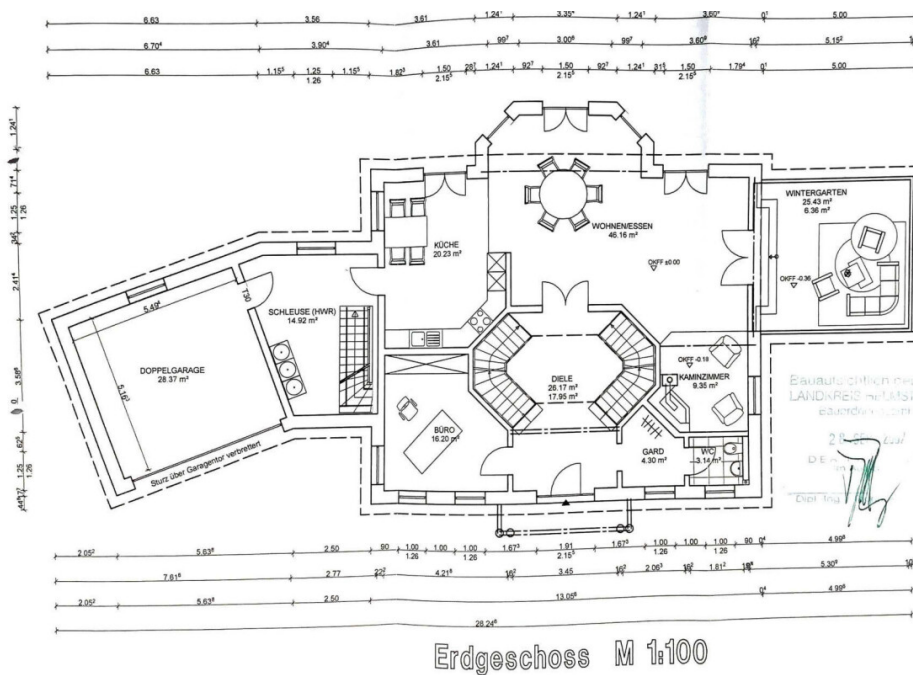
Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

## Die Immobilie



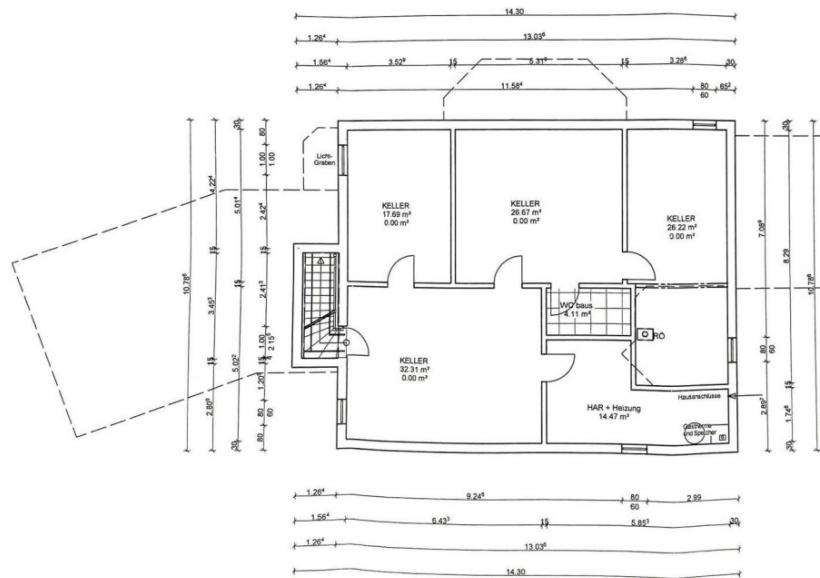
Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

# Die Immobilie

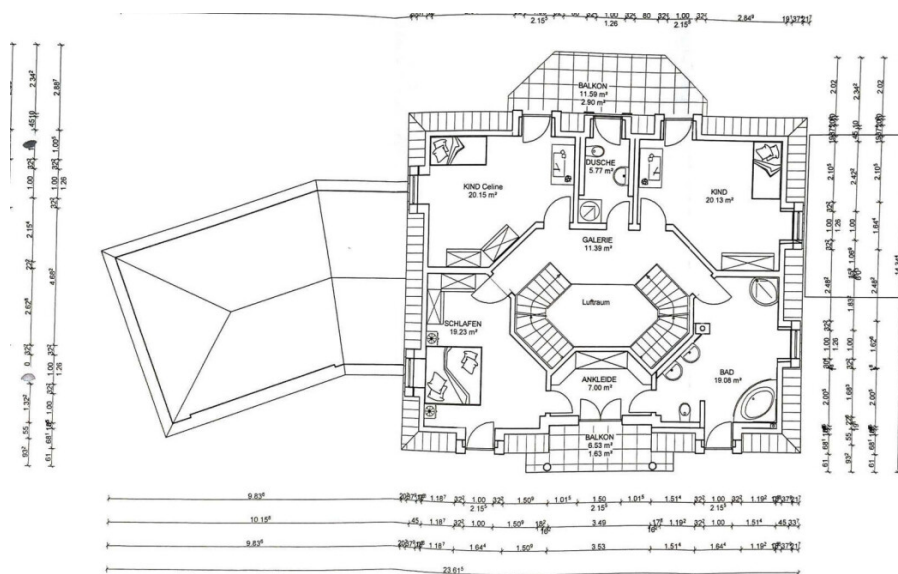


Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

# Die Immobilie



Kellergeschoss M 1:100

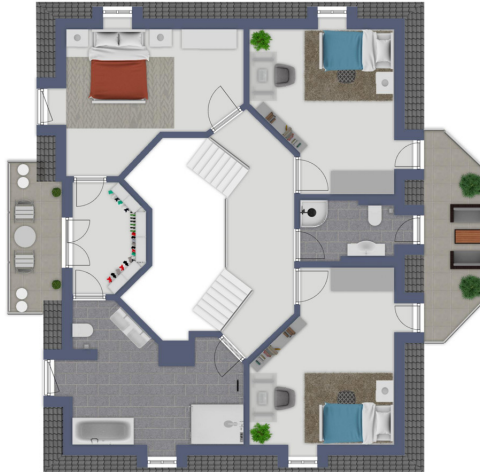


Obergeschoss M 1:100

Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln

## 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: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln**

## Ein erster Eindruck

Mit diesem besonderen Objekt freuen wir uns Ihnen etwas wahrhaft selten Anzutreffendes in herrlicher ländlicher Lage anbieten zu können:

Zum Verkauf steht hier eine junge repräsentative Landhausvilla in bezugsfertigem renovierten Bestzustand, auf einem über 3.600 m<sup>2</sup> großen parkähnlichen Eigentumsgrundstück mit Schwimmteich.

Diese Immobilie wendet sich an Menschen, die das Besondere suchen und ruhig, auf großzügiger Wohnfläche, leben möchten und auch die private Atmosphäre auf dem großen eigenen Grundstück schätzen. Diese exklusive Landhausvilla eignet sich sowohl für die Familie, als auch für eine kombinierte Nutzung durch Wohnen und freiberufliche Tätigkeit.

Die durchdachte Aufteilung, die großzügigen Räume mit ihrer Helligkeit und die vielen kleinen zusätzlichen Komfortfeatures muss man im Bild erleben und lassen sich mit Worten kaum adäquat beschreiben, also sprechen Sie uns bitte an, für Ihren persönlichen Zugang zu unserem exklusiven 360° Rundgang durch Geschosse und die Außenanlagen.

Dieses großzügige zweigeschossige Wohnhaus mit rund 275 m<sup>2</sup> Wohn- und rund 270 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche wurde 2008 im Stil einer klassischen Landhausvilla auf einem massiven isolierten Vollkeller mit Stahlbetonwänden und Betonbodenplatte und zusätzlicher Ring-Drainage errichtet.

Die aufwändige Fassadengestaltung mit Säulen, Lisenen und Fenstergiebeln, das dunkle Mansardendach mit der glasierten Ziegeleindeckung und die helle

kontrastierende hinterlüftete

Vollklinkerfassade machen es in Verbindung mit den aufwändigen Außenanlagen zu einem repräsentativen Anwesen, welches kaum Wünsche offenlässt.

Das Haus verfügt über insgesamt 7 Wohn- und Schlafräume, inklusive dem Garderobenraum mit angeschlossener Toilette im Vestibül, eine Doppelgarage mit angeschlossener Schleuse mit Hauswirtschaftsbereich und Kellerzugang und 5 hohe Kellerräume. Des Weiteren sind eine große halboffene Küche vorhanden, drei Bäder (2 im OG, 1 im Keller, welches 2023 komplett saniert wurde) und ein Gäste-WC im EG. Dem Wohnzimmer angeschlossen ist ein rund 25 m<sup>2</sup> großer fussbodenbeheizter Wintergarten.

Im Obergeschoss befindet sich der begehbare Kleiderschrank / Ankleideraum mit seinen offenen Schrankelementen und Zugängen vom Master-Bedroom und Master-Bad und zum nach Norden ausgerichteten Balkon. Der nach Süden ausgerichtete Balkon ist sowohl von beiden Kinderzimmern, als auch vom Kinder-Bad aus zugänglich.

Im Erdgeschoss erstreckt sich die große nach Süden ausgerichtete Terrasse vor einem weiteren Highlight: Dem Schwimmteich mit grosser Wasserfläche und seinen zwei beleuchteten Wasserfällen am separaten Pumpenhaus mit Photovoltaik-Anlage (14 Panels).

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen zentral durch eine moderne Gas-Brennwert-Kombitherme im Keller. Das Erdgeschoss ist durchgängig fußbodenbeheizt, auch der Wintergarten, Obergeschoß und Keller durchgängig mit Radiatoren. Das Master-Bad im Obergeschoss verfügt neben einer Fußbodenheizung auch über einen kombiniert zu beheizenden Handtuchheizkörper (über die Heizanlage und per Strom im Sommer).

Für diese exklusive Landhausvilla bieten wir neben unserem umfassenden Exposé mit vielen Fotos aller Räume und vermassten Grundrissen sämtlicher Geschosse auch einen aufwändigen 360° Rundgang durch sämtliche Räume aller Geschosse und der Außenanlage an.

Ihren persönlichen Zugang hierzu erhalten Sie nach der Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten und einem persönlichen Erstkontakt per Telefon.

Bei weiterführendem Interesse arrangieren wir für Sie dann gerne einen individuellen Besichtigungstermin.

Wir danken für Ihr Verständnis, dass wir auf Wunsch des Eigentümers und zur Wahrung seiner Privatsphäre, Besichtigungstermine nur nach vorheriger Bonitätsprüfung (Übersendung einer aktuellen Finanzierungsvoranfragebestätigung eines Finanzierers über mindestens den aufgerufenen Kaufpreis oder einer Bankbestätigung über ausreichende Barmittel) vergeben können. Gerne bieten wir hierfür auch einen Finanzierungsscheck durch VON POLL FINANCE an. Bitte sprechen Sie uns an.

**Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln**

## Ausstattung und Details

- Moderne Glasfaser- & DSL-Anschlüsse
- Verlegtes LAN- & TV-Netz (Satellit) im EG & OG  
(2x Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer 1 & 2, Schlafzimmer)
- Elektrisches Eingangstor mit Fernbedienung
- Elektrisches Garagentor mit Fernbedienung
- Elektrische, programmierbare Rollläden im EG & OG
- Elektrische, programmierbare Markise mit Wind- & Regenwächter (Wintergarten)
- Großzügiger fußbodenbeheizter Wintergarten mit italienischen Feinsteinzeug-Fliesen & neuen, silbernen Jalousien (maßgefertigt)
- Steuerbare Lautsprecher-Anlage im gesamten EG
- Außenbeleuchtung für Auffahrt und rund ums Haus mit Bewegungsmeldern & steuerbarer Dauerbetrieb (Innenschalter)
- Großer Schwimmteich (ca. 25 m breit) mit Filtertechnik im eigenen Pumpenhaus
- 2 beleuchtete, steuerbare Teichwasserfälle
- Teichbeleuchtung von innen steuerbar
- PV-Anlage mit 14 Panels
- Gardena Garten-Bewässerungsanlage
- Steuerbarer Springbrunnen (Innenschalter)
- Hochwertige Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten, Arbeitsinsel, Granitarbeitsplatten, beleuchteten Küchenelementen (Glasregale, Schränke, Deckenleuchten direkt / indirekt), Apothekerschränke, Hängeschränke zum Aufklappen, Eck-Drehelement, Emaille-Becken, großes Ceranfeld mit Bedienelementen ohne Knöpfe
- Granit-Küchentisch mit weißer Sitzbank
- Großer, ausziehbarer Glas-Esstisch

- 9 Hülsta Leder-Drehstühle (weiß und schwarz)
- Empore mit schwarzer, geschwungener Kenngott-Granit-Doppeltreppe mit Edelstahl-Geländer und Sicherheitsglas-Elementen
- Glas-Kronleuchter mit großem Wandspiegel
- Eigener Kaminbereich mit schließbarem Kamin, schwarzem Star Galaxy Granit, großem Wandspiegel und Kaminbesteck
- JOOP-Gästebad im EG
- 3 möblierte Bäder
- möbliertes Gäste-WC
- Begehbarer Kleiderschrank / Ankleideraum mit offenen Schrankelementen und Zugängen von Master-Bedroom, Master-Bad und zum vorderen Balkon
- Dimmbare Wand- & direkte / indirekte Deckenbeleuchtung (Deckenstrahler & abgehangene Decken)
- Bodenbeleuchtungen im EG & OG
- 29 neue Plissees auf Maß (komplettes Haus)
- Edelstahlgardinenstangen, Gardinenschals und Raffrollos im EG & OG
- Fenster & Türen mit Sprossen und abschließbaren Sicherheitsbeschlägen
- Neue Parkettböden im EG & OG
- Gefliester Keller & EG
- Neue, silberne Jalousien auf Maß im gesamten Keller
- Heizungsbedienelement im EG mit programmierbarem Zusatzmodul für An-/Abwesenheiten, Party-Modus
- Fußbodenheizung im EG durchgängig
- Sehr guter Mobilfunk-Empfang (5G) im gesamten Haus und Außenbereich

**Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln**

## Alles zum Standort

Die angebotene Landhausvilla befindet sich in herrlich ruhiger und unverbauter Lage an der Feldmark in Dobbeln, einem kleinen, fast 1.000 Jahre alten, Dorf sieben Autominuten südwestlich von Schöningen, welches als Gemeindeteil von Söllingen zur Samtgemeinde Heeseberg gehört.

Schöningen ist eine sympathische, fast 1.300 Jahre alte, Kleinstadt mit rund 11.000 Einwohnern im süd-ost-niedersächsischen Landkreis Helmstedt, gelegen am östlichen Rand des Höhenzugs Elm und südlich des Lappwaldes, nahe der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt.

Schöningen bietet alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie diverse Supermärkte, Baumarkt, Kindergärten, Schulen (Grund-, Haupt- und Realschule und Gymnasium), Ärzte, Apotheken und Restaurants.

Durch die Bundesstrasse B244 erreichen Sie Helmstedt und die Bundesautobahn 2 innert rund 20 Autominuten.

Die Grossstädte Braunschweig (nordwestlich) und Wolfsburg (nördlich) sind in jeweils ca. 30 bis 45 Autominuten zu erreichen, ebenso Halberstadt in südlicher Richtung. Wolfenbüttel in westlicher Richtung ist in rund 35 Autominuten erreicht und die Sachsen-Anhaltinische Landeshauptstadt Magdeburg in 60 min.

Die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover erreichen Sie bequem in 90 Minuten.

Elm, Lappwald und der nicht weit entfernte Harz bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Diverse Vereine finden sich in ebenfalls in der Stadt und der näheren Umgebung. Das Schloss, das Paläon und der Tagebau Schöningen seien den historisch Interessierten ans Herz gelegt.

Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie diverse Supermärkte, Baumarkt, Drogeriemarkt, Bank, Kindergärten, weiterführende Schulen (Haupt- und Realschule und Gymnasium), Ärzte, Apotheken und Restaurants sind innerhalb weniger Autominuten in Schöningen und auch Schöppenstedt erreichbar.

Kindergärten und die Grundschule, sowie eine Bäckerei, befinden sich im Nachbarort Jerxheim in rund 3 Km Entfernung.

**Objektnummer: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln**

## Sonstige Angaben

**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 vorbehaltenlich 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: 25113007 - 38387 Söllingen OT Dobbeln**

## 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)