

Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Built in 2016 - Charming detached house in a quiet and central location

*Property ID: 25035023*



**PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 500 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## At a glance

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Property ID          | 25035023     |
| Living Space         | ca. 140 m²   |
| Roof Type            | Gabled roof  |
| Rooms                | 4            |
| Bathrooms            | 1            |
| Year of construction | 2016         |
| Type of parking      | 2 x Car port |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 585.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

Property ID: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final Energy Demand                                  | 49.40 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 10.07.2026         | Energy efficiency class                              | A                         |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2016                      |

Property ID: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## The property



Property ID: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## The property



Property ID: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## The property



Property ID: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## The property



Property ID: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## The property



Property ID: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## The property



Property ID: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## The property



Property ID: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## The property



Property ID: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## A first impression

For sale is this nearly new detached house, built in 2016, located in a quiet residential area. Thanks to its modern construction and well-designed layout, the house offers approximately 140 square meters of living space spread over two floors, providing an ideal retreat for families. The ground floor features a spacious, open-plan living and dining area that floods the space with natural light and offers direct access to the terrace and garden. The modern fitted kitchen with high-quality appliances blends seamlessly into the overall design and invites you to cook and relax together. A stylish guest WC and a spacious utility room with direct access to the carport complete the ground floor. A cantilevered staircase leads to the upper floor, which comprises two bright children's bedrooms, a master bedroom with a dressing room, and a generous bathroom with a walk-in shower and a bathtub. The attic, currently used for storage, offers potential for expanding the living space. A double carport with an attached storage room, built in 2022, provides ample space for two cars, garden equipment, and a workshop. The lovingly designed garden, with two terraces and a garden house, offers plenty of space for relaxing hours and leisure activities and rounds off this interesting offer.

Property ID: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## All about the location

Salzdahlum ist ein Ortsteil der Kreisstadt Wolfenbüttel mit dörflichem Charakter.

Der Ortsteil verfügt über eine gute Infrastruktur mit Grundschule, Kindergarten und Kinderkrippe, Freiwilliger Feuerwehr, großem Sportverein, Versicherung, Allgemeinmediziner, Physiotherapie, Kosmetik/Nagelstudio, Gaststätte, Hofladen und Eisdiele. Alle weiteren Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im nur wenige Kilometer entfernten Wolfenbüttel vorhanden. Auch Braunschweig ist mit dem Auto in ca. 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Eine gute Verkehrsanbindung in die Innenstadt von Wolfenbüttel und Braunschweig sowie zu den umliegenden Autobahnen Richtung Wolfsburg, Berlin und Hannover ist ebenfalls gegeben. Die Autobahnen A395 und A39 sind mit dem PKW in ca. 5 bis 8 Minuten zu erreichen.

Property ID: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.7.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 49.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33, 38100 Braunschweig  
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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