

Wolfenbüttel

Großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten und Teich

Property ID: 26113016



PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 922 m²

Property ID: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

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

Property ID: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

At a glance

Property ID	26113016
Living Space	ca. 115 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1938
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	319.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	03.08.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	159.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

Floor plans



Image: 1000x1000

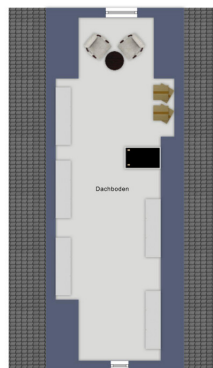


Image: 1000x1000



Kommunikation, nicht verbindlich



Kommunikation, nicht verbindlich



Kommunikation, nicht verbindlich

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: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

A first impression

Großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten und Teich

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1938 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 115 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 922 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Mit insgesamt 5 Zimmern, 2 Badezimmern und einer Küche eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf Raum und Entwicklungspotenzial legen.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit Käufern die Möglichkeit, eigene Vorstellungen und individuelle Wünsche bei der Modernisierung einzubringen.

Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2016 einer Modernisierung unterzogen, bei der eine neue Gasheizung eingebaut wurde. Die Heizungsart ist eine Zentralheizung, die zu einer soliden Grundausstattung und einer normalen Ausstattungsqualität beiträgt.

Von außen präsentiert sich das Objekt mit markantem Satteldach und einer mit dunklen Schieferplatten verkleideten oberen Fassadenhälfte, was dem Haus einen charakteristischen Auftritt verleiht. Umrahmt von einer gepflegten Hecke und einem weitläufigen Garten fügt sich das Grundstück behutsam in die gewachsene Nachbarschaft ein. Die großzügigen Rasenflächen ums Haus bieten Platz für Aktivitäten im Freien, individuelles Gartendesign und schöne Aufenthalte im Grünen.

Ein gepflasterter Weg führt vom Straßenzugang entlang des Gartens zu Verteilerpunkten des Grundstücks.

Im Garten wurden zwei kleine Teiche angelegt, die das Gesamtbild auflockern und zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich schaffen. Der Garten ist mit Sträuchern und Stauden bepflanzt und schafft eine angenehme Atmosphäre.

Im Haus verteilt sich der Grundriss über mehrere Ebenen:

Im Erdgeschoss sind die wesentlichen Wohnräume wie Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Flurbereich sowie weitere nutzbare Zimmer angeordnet. Ein an die Küche angrenzender Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Das Wohnzimmer ist gut belichtet, verfügt über große Fensterelemente und schafft dank neutraler Wandgestaltung und einer hellen Decke ein freundliches, einladendes Ambiente.

Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche mit Ober- und Unterschränken im

Holzdekor, einem Gasherd, Backofen, Geschirrspüler und Spülbecken sowie großem Fenster ausgestattet.

Im Obergeschoss befinden sich Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad und ein Bürobereich.

Das Badezimmer ist hell gefliest, mit großen Fenstern versehen und verfügt über eine Waschtisanlage, Spiegel, Stauschrank und Heizkörper.

Das Dachgeschoss ist nutzbar ausgebaut und verfügt über Strom und Licht, sowie ein kleines Fenster an einer Giebelseite für Tageslicht und bietet Platz für vielseitige Nutzbarkeit.

Im Keller steht zusätzlicher Stauraum sowie ein Funktionsraum zur Verfügung.

Die Lage bietet Potenzial für alle, die Freiraum auf einem großen Grundstück schätzen und ein Haus mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Die Kombination aus solider Bausubstanz, großzügigem Grundstück und vielseitigem Raumangebot macht dieses Haus zu einem Objekt mit besonderen Perspektiven für kreative Modernisierungs- und Gestaltungsideen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, welches Potenzial dieses Einfamilienhaus für Ihre Zukunft bereithält.

Property ID: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

All about the location

Wolfenbüttel im Postleitzahlengebiet 38304 präsentiert sich als ein besonders familienfreundliches regionales Zentrum in Niedersachsen, das mit seiner stabilen Wohnstruktur und einer ausgewogenen Infrastruktur überzeugt.

Die Stadt mit rund 58.400 Einwohnern bietet eine harmonische Verbindung aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Hier finden Familien ein sicheres und ruhiges Umfeld vor, das durch eine verlässliche Versorgung mit Bildungseinrichtungen, Gesundheitsangeboten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht.

Die moderate Bevölkerungsdichte sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, während die Nähe zur wirtschaftlich stabilen Region Braunschweig zusätzliche Perspektiven eröffnet.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, sodass wichtige Ziele schnell und bequem erreichbar sind. So befinden sich die Bushaltestellen „WF, Goethestraße“ und „WF, Westring“ nur wenige Gehminuten entfernt, und der Bahnhof Wolfenbüttel ist in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar. Diese optimale Verkehrsanbindung erleichtert den Alltag für Familien erheblich und ermöglicht eine stressfreie Mobilität.

Für Familien mit Kindern ist die Umgebung besonders attraktiv: In unmittelbarer Nähe liegen mehrere renommierte Bildungseinrichtungen, darunter die Henriette-Breymann-Gesamtschule sowie Grund- und Kindertagesstätten, die alle in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese Vielfalt an Schulen und Betreuungseinrichtungen schafft eine vertrauensvolle Basis für eine umfassende und individuelle Förderung der Kinder. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie den nahegelegenen Park „Weiße Schanze“ und verschiedene Spielplätze, die zum gemeinsamen Spielen und Entspannen einladen. Sportbegeisterte Familien profitieren von der Dreifachsporthalle Ravensberger Straße, die ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt liegt.

Auch die gesundheitliche Versorgung ist für Familien bestens gewährleistet: Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten eine umfassende Betreuung für alle Altersgruppen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Städtischen Klinikum Wolfenbüttel, das in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar ist und somit ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort garantiert.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Umfeld ab. Von gemütlichen Cafés wie dem Café Clara bis hin zu einladenden Gaststätten und Biergärten in der Nähe – hier finden Familien vielfältige Möglichkeiten, gemeinsame Stunden in angenehmer

Atmosphäre zu genießen.

Diese Lage in Wolfenbüttel vereint somit alle Voraussetzungen für ein behütetes und erfülltes Familienleben. Die Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und einem reichhaltigen Freizeitangebot schafft einen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Familien sich langfristig wohlfühlen können.

Property ID: 26113016 - 38304 Wolfenbüttel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com