

Wolfenbüttel

# Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Wintergarten und separater Garage

Property ID: 26113012



**PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 347 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## At a glance

Property ID	26113012	Purchase Price	275.000 EUR
Living Space	ca. 117 m <sup>2</sup>	House	Semi-detached house
Rooms	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Modernisation / Refurbishment	2017
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1965	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	332.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.07.2066	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



**Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel**

## **A first impression**

**Großzügiges Zuhause mit Wintergarten und Garten**

Willkommen in diesem Haus mit Garten in ruhigem Wohngebiet, das Ihnen auf ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche und auf einem ca. 347 m<sup>2</sup> großen Grundstück vielfältige Möglichkeiten bietet.

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1965. Ein Anbau erfolgte bereits 1999, die Heizung wurde im selben Jahr erneuert. Zusätzlich wurde 1998 das Gäste-WC überholt. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und eignet sich sowohl für Paare als auch für Familien.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele im Erdgeschoss mit hellen Fliesen, die den Zugang zu allen Räumen auf dieser Ebene ermöglicht.

Im Erdgeschoss finden Sie die Küche mit kleinem Essplatz, die durch ihre praktische Aufteilung überzeugt.

Im Wohnzimmer, welches durch den Wintergarten an Fläche gewonnen hat, genießen Sie ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente, das sich für viele Wohnideen eignet. Die großen Fenster schaffen einen großzügigen Blick in den Garten und lassen viel Tageslicht in den Raum. Der Fußboden im Wohnzimmer ist mit ansprechendem Parkett versehen, wodurch dem Raum eine warme, einladende Atmosphäre verliehen wird. Vom Wintergarten aus gehen Sie über eine Terrasse in den Garten.

Im Erdgeschoss steht Ihnen darüber hinaus ein Gäste-WC zur Verfügung, das mit hellen Fliesen, Fenster und modernem Waschtisch ausgestattet ist.

Über die offene Treppe im Flur gelangen Sie in das Obergeschoss, das durch ein großes Oberlicht viel Tageslicht erhält.

Hier erwarten Sie drei Schlafzimmer, von denen zwei einen direkten Zugang zum Balkon mit Gartenblick bieten. Die Zimmer mit Balkonzugang eignen sich vielseitig als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Badewanne ausgestattet. Helle Fliesen, ein Fenster und ein großzügiger Spiegel schaffen hier eine freundliche Atmosphäre.

Der Keller des Hauses bietet zusätzliche Nutzfläche und direkten Zugang zum Garten.

**Der Garten überzeugt nicht nur durch seine Größe, sondern verfügt auch über ein separates Gartenhaus, das als Stauraum nutzbar ist. Zusätzlich bietet ein überdachter Außensitzplatz einen idealen Ort für entspannte Stunden im Freien und ein Außensitzplatz vor dem Hauseingang lädt zum Frühstück in der Morgensonne ein.**

**Abgerundet wird dieses Angebot durch die Zentralheizung, die über Zehnder Heizkörper das Haus erwärmt.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Möglichkeiten dieser Doppelhaushälfte persönlich zu überzeugen.**

**Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel**

## **Details of amenities**

- Wintergarten
- Außenjalousien
- Außenraffstoreanlage im Wintergarten
- Gäste-WC
- Oberlicht im Obergeschoss
- Außenkellerzugang
- Gartenhaus
- Überdachte Sitzfläche
- Frühstückssitzplatz
- Garage

**Property ID: 26113012 - 38302 Wolfenbüttel**

## All about the location

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 nord-östlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Ostfalia, die man zu Fuß in 5 Minuten erreicht.

Ein Einkaufszentrum mit Supermärkten und Apotheke befindet sich in ca. 1 km Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Supermarkt) sind in wenigen Minuten erreichbar, Bahnhof und Innenstadt liegen 3,5 km, bzw. 2,5 km entfernt.

Kindertagesstätten finden sich in naher Umgebung (ca. 1 km und 1,4 km).

Eine Grundschule erreicht man mit dem Bus in ca. 10 Minuten, weiterführende Schulen sind maximal 4 km entfernt.

Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot.

Das Stadtbad und ein Beach-Club bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.

Schnell ist man im Grünen. Der nahe Elm und der Harz bieten vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

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.**

**Property ID: 26113012 - 38302 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](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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