

Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Construida en 2016 - Encantadora casa unifamiliar en una zona tranquila y céntrica.

*Número de propiedad: 25035023*



---

**PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>**

---

Número de propiedad: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## De un vistazo

Número de propiedad	25035023	Precio de compra	585.000 EUR
Superficie habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2016	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches		

Número de propiedad: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	49.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.07.2026	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La propiedad



Número de propiedad: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La propiedad



Número de propiedad: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La propiedad



Número de propiedad: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La propiedad



Número de propiedad: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La propiedad



Número de propiedad: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La propiedad



Número de propiedad: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La propiedad



Número de propiedad: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

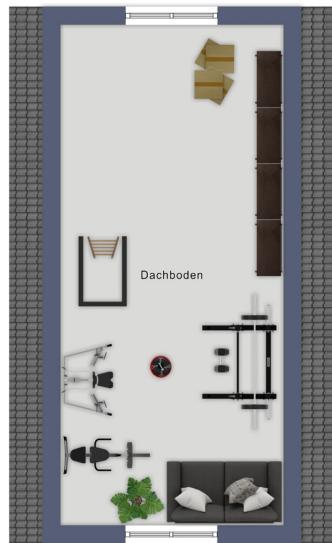
## La propiedad



Número de propiedad: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Una primera impresión

Se vende esta casa unifamiliar seminueva, construida en 2016, ubicada en una tranquila zona residencial. Gracias a su moderna construcción y a su cuidada distribución, la casa ofrece aproximadamente 140 metros cuadrados de espacio habitable distribuidos en dos plantas, ideal para familias. La planta baja cuenta con un amplio salón-comedor diáfano que inunda el espacio de luz natural y ofrece acceso directo a la terraza y al jardín. La moderna cocina equipada con electrodomésticos de alta calidad se integra a la perfección con el diseño general e invita a cocinar y relajarse juntos. Un elegante aseo de invitados y un amplio lavadero con acceso directo a la cochera completan la planta baja. Una escalera voladiza conduce a la planta superior, que consta de dos luminosos dormitorios infantiles, un dormitorio principal con vestidor y un amplio baño con ducha a ras de suelo y bañera. El ático, actualmente utilizado como trastero, ofrece potencial para ampliar la superficie habitable. Una cochera doble con trastero adjunto, construida en 2022, ofrece amplio espacio para dos coches, herramientas de jardinería y un taller. El jardín, diseñado con cariño y con dos terrazas y una caseta de jardín, ofrece mucho espacio para relajarse y realizar actividades de ocio y completa esta interesante oferta.

Número de propiedad: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kathrin Strootmann

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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