

Wolfenbüttel

## Moderna casa adosada con pequeña zona de bienestar.

Número de propiedad: 25113021



PRECIO DE COMPRA: 329.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 87,2 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 195 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

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

Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25113021          |
| Superficie habitable | ca. 87,2 m²       |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 4                 |
| Dormitorios          | 3                 |
| Baños                | 1                 |
| Año de construcción  | 1962              |

|                                |                                                                                                |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 329.000 EUR                                                                                    |
| Casa                           | Chalet adosado central                                                                         |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                      |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                                           |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                                        |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                         |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 30.07.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 117.96 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2019                   |

Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## La propiedad



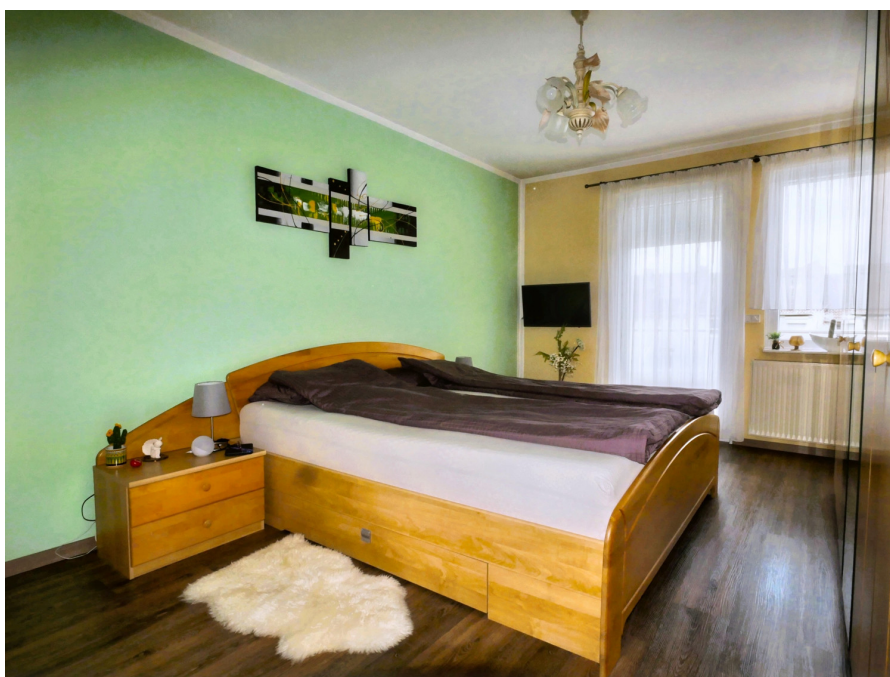
Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## Una primera impresión

Esta moderna casa adosada ofrece una oportunidad excepcional para personas exigentes que valoran la calidad, el diseño sofisticado y el máximo confort. La propiedad abarca aproximadamente 87 m<sup>2</sup> de espacio habitable y combina una arquitectura contemporánea con detalles cuidadosamente pensados, pensada para quienes desean disfrutar plenamente de cada detalle de su hogar. Lo más destacado de la planta baja es el luminoso salón, donde la discreta estufa de leña crea un ambiente distintivo. En las noches frescas, sus suaves llamas aportan a la estancia una agradable calidez y un toque de estilo a la vida cotidiana. Los grandes ventanales conectan a la perfección el interior y el exterior, ofreciendo vistas al jardín cuidadosamente cuidado. Disfrute de barbacoas, tardes relajantes al aire libre o un refrescante desayuno en una mañana soleada en su acogedora terraza, un remanso de paz que ofrece tanto amplitud como seguridad. El jardín contiguo presenta un diseño sencillo pero elegante. Este espacio exterior se complementa con un balcón, perfecto para leer o disfrutar de su primera taza de café del día. Otra joya para los amantes del bienestar le espera en el sótano. Aquí, una cabina de infrarrojos le invita a disfrutar de horas de relax, perfecta para desconectar tras un día ajetreado. La bañera de hidromasaje, también ubicada en el sótano, ofrece experiencias de baño exclusivas en la comodidad de su hogar. Aquí, la sudoración saludable y la hidroterapia relajante se combinan, transformando su hogar en un spa privado. Concierte una visita ahora y experimente el encanto único de esta excepcional casa.

Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Außenjalousien, elektr.
- Infrarotkabine
- Whirlwanne
- Kaminofen
- überdachte Terrasse mit Abschattung
- Balkon
- schön angelegter Garten

Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## Todo sobre la ubicación

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 km².

Das Haus liegt im östlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels.

Ein Einkaufszentrum mit Supermärkten, Baumarkt, Apotheke u.ä. befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten (Fleischer, Bäcker, Supermarkt) sind in wenigen Minuten erreichbar, Bahnhof und Innenstadt liegen 4 km, bzw. 2,5 km entfernt. Mehrere Kindergärten finden sich in naher Umgebung.

Eine Grundschule erreicht man zu Fuß in ca. 10 Minuten, weiterführende Schulen sind maximal 2,5 km entfernt.

Die Hochschule Ostfalia erreicht man zu Fuß in 25 Minuten.

Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Das Stadtbad bietet Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.

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.

Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 117.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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