

Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Construite en 2016 - Charmante maison individuelle dans un quartier calme et central

CODE DU BIEN: 25035023



PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 500 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## En un coup d'œil

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| CODE DU BIEN           | 25035023             |
| Surface habitable      | ca. 140 m²           |
| Type de toiture        | à deux versants      |
| Pièces                 | 4                    |
| Salles de bains        | 1                    |
| Année de construction  | 2016                 |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 585.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.07.2026           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 49.40 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2016                      |

CODE DU BIEN: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

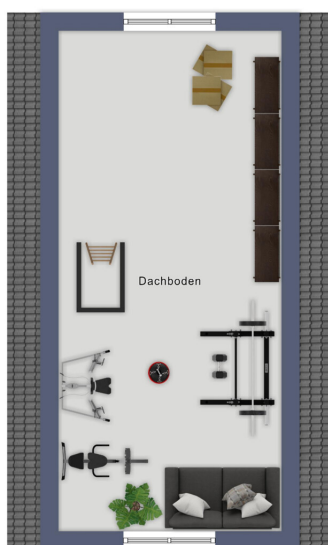
## La propriété



CODE DU BIEN: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum**

## Une première impression

À vendre : cette maison individuelle quasi neuve, construite en 2016, est située dans un quartier résidentiel calme. Grâce à sa construction moderne et à son agencement bien pensé, elle offre environ 140 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux, un cadre idéal pour une famille. Le rez-de-chaussée comprend un vaste espace de vie ouvert avec salon et salle à manger, baigné de lumière naturelle et donnant directement sur la terrasse et le jardin. La cuisine moderne équipée d'électroménager haut de gamme s'intègre harmonieusement à l'ensemble et invite à la convivialité et à la détente. Un WC élégant et une buanderie spacieuse avec accès direct au carport complètent ce niveau. Un escalier en porte-à-faux mène à l'étage, qui comprend deux chambres d'enfants lumineuses, une suite parentale avec dressing et une grande salle de bains avec douche à l'italienne et baignoire. Les combles, actuellement aménagés en espace de rangement, offrent un potentiel d'agrandissement. Un double carport avec local de rangement attenant, construit en 2022, offre un espace généreux pour deux voitures, le matériel de jardinage et un atelier. Le jardin aménagé avec soin, avec ses deux terrasses et son pavillon de jardin, offre un espace généreux pour se détendre et se divertir, et complète à merveille cette offre intéressante.

**CODE DU BIEN: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kathrin Strootmann

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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