Wolfenbüttel

Großzügiges Einfamilienhaus mit freiem Blick in Richtung Harz

CODE DU BIEN: 23113012

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 194 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 716 m^2

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

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

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23113012
Surface habitable	ca. 194 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	369.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 135 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	04.06.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	154.16 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété

Exposéplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété

Exposéplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

Une première impression

Das an einer leichten Hanglage stehende Einfamilienhaus hat einen terrassenartig auf zwei Ebenen angelegten, gepflegten Garten und eine Garage mit Stellplatz davor. Das Haus besitzt ein weiß gestrichenes, doppelschaliges Sichtmauerwerk ringsum. Der Giebel nach Osten ist mit dunklem Schiefer verkleidet, nach Westen besticht eine komplette Glasfront mit davor liegendem Balkon die Optik.

Über eine Treppe von der Straße gelangt man zur Haustür. Im Flur befindet sich rechts ein Zimmer und das Gäste-WC, durch die nächste Tür erreicht man einen weiteren Flur und die Treppe zum Obergeschoss und zum Keller. Eine Glastür grenzt das großzügige Wohnzimmer ab, das ein großes Fenster und eine Schiebetür zur Terrasse nach Westen hat. Im Weiteren kommt man in ein Esszimmer und die Küche. Diese ist funktionell ausgestattet, besitzt alle wichtigen Geräte und hat noch einen separaten Vorratsraum mit Fenster. Alle Räume im Erdgeschoss werden durch eine Fußbodenheizung beheizt.

Das Schlafzimmer verfügt über bodentiefe Fenster und eine Tür ebenfalls zur Westterrasse, daneben befindet sich das Masterbad mit Badewanne.

Über eine Treppe im Flur kommt man in das Dachgeschoss. Ein Studiozimmer mit maßgeschneiderten Schränken und Ablagen in den Schrägen und zusätzlichem Stauraum noch dahinter. Der westliche Giebel ist mit einem Glasständerwerk komplett verglast und eine Tür ermöglicht den Zugang zum Balkon über die volle Breite des Hauses. Auf der Ostseite befinden sich zwei große Fenster mit Außenjalousien. Die Wände sind bis zum First komplett mit hellem Profilholz verkleidet. Der Raum ist mit Trockenbauwänden zur Zimmergestaltung nachträglich gut aufteilbar.

Über die Treppe nach unten gelangt man in das ausgebaute, gut ausgestattete Kellergeschoss mit großem Party-/Fitnesskeller und einem Fenster zur Südseite für ausreichend Tageslicht. Ein davon abgehender schmaler Kellerraum dient sowohl als Abstell-und Vorratsraum aber auch Hausanschlussraum für Gas/Wasser/Strom mit Sicherungskasten. Durch die gegenüberliegende Tür kommt man in einen Flur, von dem abgehend ein Badezimmer mit Dusche, der Heizungsraum, der Hauswirtschaftsraum und zwei Räume für allerlei Werkzeug und Material erreichbar sind. Kurz vor dem seitlichen Kellerausgang gibt es noch ein kleines Büro ebenfalls mit Fenster und Tageslicht.

Der Großteil der Kellerräume ist hell beleuchtet, weiß gestrichen und beheizt, alle machen insgesamt einen sehr gepflegten Eindruck.

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

Détails des commodités

Erdgeschoss
--- alle Böden sind in braun/beige vielfarbig gefliest
--- alle Räume im Erdgeschoss werden durch eine Fußbodenheizung geheizt
--- die Bäder sind raumhoch gefliest
--- die Decken meist weiß gestrichen, zum Teil abgehängt oder holzverkleidet
--- Türzargen und -blätter überwiegend braun
--- Außenjalousien auf der Westseite zur Terrasse elektrisch, sonst mechanisch
Dachgeschoss
--- Studiozimmer (ein Raum)
--- komplett mit hellbeigemTeppichboden ausgelegt
--- Decke bis in den Giebel mit hellem Holz verkleidet
--- komplettes Glasständerwerk zur Westseite verglast
--- Lamellenjalousien für Glasfront
--- Giebelbalkon über die gesamte Breite
--- Passgenaue Einbauschränke in den Schrägen
--- Stauräume in den Seitenschrägen
Kellergeschoss
--- Party-/ Hobbykeller mit großem Fenster (beheizt)
--- Vorratsraum mit Hausanschlüssen Gas/Wasser/Strom und Sicherungskasten
--- 2 Kellerräume für Werkzeug
--- modernes Badezimmer mit Duschkabine (beheizt) deckenhoch weiß gefliest
--- Heizungsraum
--- Hauswirtschaftsraum (beheizt)
--- Kellerbüro mit Tageslicht (beheizt)
--- Fußböden überwiegend gefliest
--- Wandmauerwerk weiß gestrichen

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohnviertel im Norden des Stadtteils Linden. Die zahlreichen Spielplätze in der Nähe des Hauses sind sehr einladend und sicher erreichbar. Linden ist ein südlich gelegener Ortsteil der Stadt Wolfenbüttel mit ca. 3000 Einwohnern.

Schnell ist man von hier aus im Grünen, die nahe Oker und der denkmalgeschützte Gutspark laden zum Verweilen ein. In letzterem findet sich auch eine Diskgolf-Anlage. Die im Kreis bewaldeten Höhenzüge Asse, Elm und Oder ermöglichen lange Spaziergänge oder Fahrradtouren in der Natur bis in das Harzer Vorland und darüber hinaus. Bei klarem Himmel ist der höchste Berg Norddeutschland, der Brocken, gut sichtbar.

Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere nahe, fußläufig erreichbare Supermärkte. Sportvereine und Veranstaltungszentren liegen ebenfalls nah.

Die Kindertagesstätte Linden ist zu Fuß in 10 Minuten zu erreichen, das Schulzentrum mit Grund-, Haupt- und Realschule liegt in 1,2 km Entfernung. Ein Gymnasium ist ca. 3 km entfernt.

Die Innenstadt Wolfenbüttels ist in kurzer Zeit erreichbar und lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem, kulturellem Angebot.

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 Anschlussstelle Wolfenbüttel-Süd ist in kurzer Zeit zu erreichen und bietet Anschluß an das bundesdeutsche Autobahnnetz . Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2033.
Endenergiebedarf beträgt 154.16 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 23113012 - 38300 Wolfenbüttel

Contact

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

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel
Tel.: +49 5331 - 90 61 780
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

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

www.von-poll.com