

Wolfenbüttel

Sehr schönes Einfamilienhaus in sehr ruhiger Lage mit tollem Garten

CODE DU BIEN: 23113013



www.von-poll.com

SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 629 m²

CODE DU BIEN: 23113013 - 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: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23113013
Surface habitable	ca. 150 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1956
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	21.06.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	328.12 kWh/m²a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



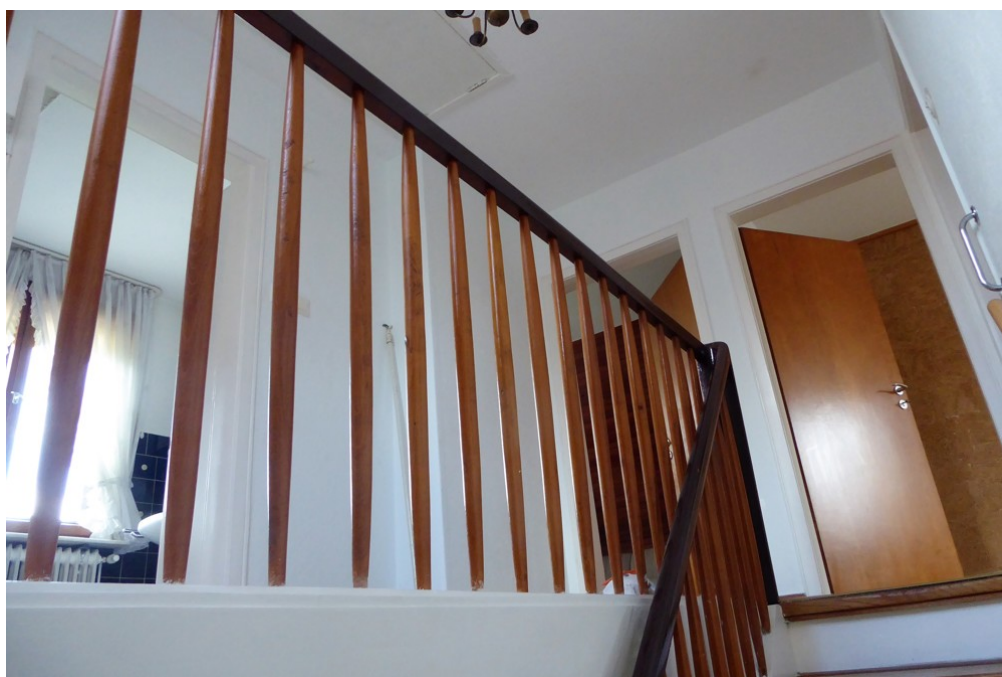
CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



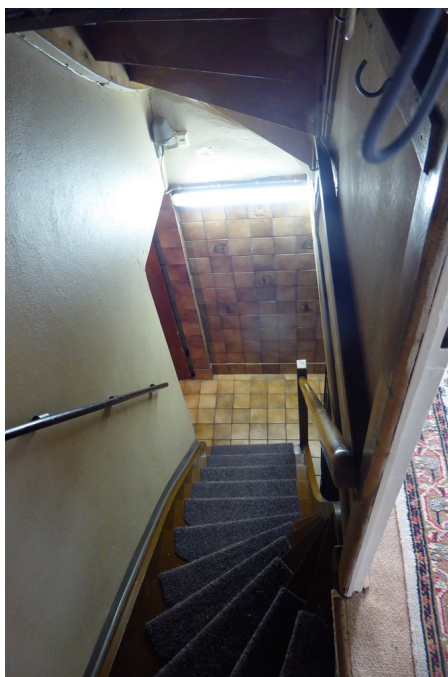
CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



Exposéplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

La propriété



Exposplan, nicht maßstäblich



Exposplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

Une première impression

Dieses im Jahr 1956 entstandene, freistehende Einfamilienhaus in der Drei-Linden-Siedlung in Wolfenbüttel ist sehr gepflegt und spiegelt den gehobenen Anspruch der ehemaligen Bewohner wieder, kann aber den heutigen Ansprüchen entsprechend zeitgemäß modernisiert werden. Die vorhandenen Räumlichkeiten sind nach Ihrer Größe und Ausstattung den damaligen hohen Ansprüchen angemessen. Von Aussen fällt schon der besondere Sockel des Hauses auf, der aus von Hand behauenen Elmkalksteinen besteht. Durch die Gartenpforte gelangt man in einen sehr gepflegten Vorgarten und durch ein grosses Vordach vor Wind und Regen geschützt, zur Hauseingangstür. Hier zeigt sich schon eine weitere Besonderheit dieses Hauses, denn der Eingang ist gen Norden ausgerichtet und damit vor Witterungseinflüssen sehr geschützt. Ein kleiner Windfang, auf einer Seite mit Buntbleiverglasung und einem Schmiedeeisengitter verkleidet, sorgt für angenehmes Licht, bevor der Flur durch eine verglaste Tür betreten wird. Gleich links befindet sich das Gäste-WC, ganz in weiß gehalten. Weiter auf der linken Seite befindet sich die Küche mit Durchgang in eine kleine, gemütliche Frühstücksecke und wieder weiter kommt man in ein Esszimmer. Ein zweiter Ausgang aus der Küche ermöglicht Zugang zum lichtdurchfluteten Wohnzimmer und ins angrenzende Kaminzimmer mit einem besonderen Schmuckstück eines Kaminofens mit Kassette, der sich sowohl im Wohnzimmer als auch im Kaminzimmer befindet. Beide Räume haben einen sehr gut erhaltenen Parkettfußboden. Im Flur befindet sich auch die Massivholzstufentreppe, die in das Obergeschoss auf eine kleine Galerie führt. Hiervon abgehend liegt das Masterbad mit weißen Boden- und schwarzen, coolen Retro-Wandfliesen, einer fast ebenerdigen Duschwanne, Waschbecken und WC. Daneben gibt es ein Kinderzimmer mit Holzdielenfußboden. Weiter geht es in ein Ankleidezimmer mit einer sehr großen Einbauschränkwand, das aber durch eine kleine bauliche Maßnahme auch zu einem zweiten sehr geräumigen Kinderzimmer umgestaltet werden könnte. Angrenzend liegt das Elternschlafzimmer, das wie das Ankleidezimmer mit Teppichboden ausgelegt ist, unter dem sich ebenfalls Holzdielen befinden. Auf der Galerie ist der Einstieg auf den Dachboden über eine ausklappbare Bodenluke möglich, der begehrbar und beleuchtet ist. Hierbei fallen die beiden Schornsteinkamine auf, die sowohl den Betrieb einer im Schornstein verrohrten Gasheizung und über den anderen Schornsteinkamin den Betrieb des Kachelofens ermöglichen. An den Giebelseiten sorgt jeweils ein rundes Fenster neben dem Dachausstieg für mehr Licht. Im Flur des Erdgeschosses geht es auch in das Kellergeschoss, dessen Boden komplett und die Wände teilweise gefliest sind. Ein großer Raum mit Fenstern könnte auch als weiterer Wohnraum genutzt werden. Eine Duschmöglichkeit und ein separates WC sind vorhanden. Ein Hauswirtschaftsraum mit der Gaszentralheizung und weitere 3 Abstell-

/Vorratsräume machen den Rest des Kellers aus. Über eine Kelleraußentür gelangt man in den sehr gepflegten, uneinsehbaren Garten auf der straßenabgewandten Seite in Ostrichtung mit einer grossen Kinderschaukel . Eine kleine, überdachte Terrasse mit Zugang über das Eßzimmer in die Küche ermöglicht angenehme Stunden bei Frühstück, Mittag oder Grillabend. Ein kleiner in das Haus integrierter, aber von außen separat zu begehender Abstellraum mit Fenster eignet sich hervorragend für Fahrräder oder Gartengeräte. Auf der Südseite des Hauses befindet sich auch eine unter das Eßzimmer führende Garage, die frostsicher ist. Das Haus ist bis auf die üblicherweise auszuführenden Renovierungsarbeiten kurzfristig bezugsfertig.

CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

Détails des commodités

Erdgeschoss

- Küche, Flur, Frühstücksecke mit Holzdielenboden
- Esszimmer mit Teppichboden
- Gäste-WC weiß gefliest mit weißen Objekten
- Wohnzimmer und Kaminzimmer mit Parkett ausgelegt
- Küchenelemente sind einfach funktionell

Obergeschoss

- alle Räume besitzen einen Holzdielenboden
- Galerie, Schlaf- und Ankleidezimmer sind mit hellem Teppichboden ausgelegt
- Masterbad mit weißen Boden- und schwarzen Wandfliesen, bodentiefe Dusche

Dachboden

- begehbar, zwei runde Fenster in den Giebelseiten
- Strom und Beleuchtung vorhanden

Kellergeschoss

- Flur
- Gäste-Toilette
- zwei Vorratsräume
- Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage
- Partyraum (Wohnraum) mit Hausanschlüssen
- Duschmodöglichkeit
- Werkzeugraum
- außerhalb: Schuppen für Gartengeräte, Gartenstühle, etc.

Garage

- zweiflüglige Garagentür auf Kellerniveau unter dem Wintergarten (Tiefgarage)

CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

Tout sur l'emplacement

Die Drei-Linden-Siedlung 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. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere nahe, fußläufig erreichbare Supermärkte. Sportvereine und Veranstaltungszentren liegen ebenfalls nah. Die Kindertagesstätte Linden ist zu Fuß in 15 min zu erreichen, das Schulzentrum mit Grund-, Haupt- und Realschule liegt in 950 m Entfernung. Das Gymnasium ist ca. 2,5 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 erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 328.12 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

Contact

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

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel

E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com