

Wolfenbüttel / Salzdahlum

?????????? ?? 2016 - ??????????? ??????????????
?? ????? ?? ??????? ????????

????????? ??????: 25035023



???? ??????: 585.000 EUR • ??????????: ca. 140 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 500 m²

????????? ?????????: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

????????? ??????????: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

?? ??? ????

????????? ??????????	25035023
???????????	ca. 140 m ²
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4
???????????	1
????? ??????????????	2016
????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ???????????

????? ????????	585.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????	?????????, WC ?????????????, ????, ???????????????, ???????????

????????? ??????????: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
????? ????????????	??????
???????????????	10.07.2026
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	49.40 kWh/m ² a
???????????	
???????????	A
???????????	
???????????	
????? ??????????????	2016
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

?? ???????



???????? ?????: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

?? ???????



???????? ?????: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

?? ???????



???????? ?????: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

?? ???????



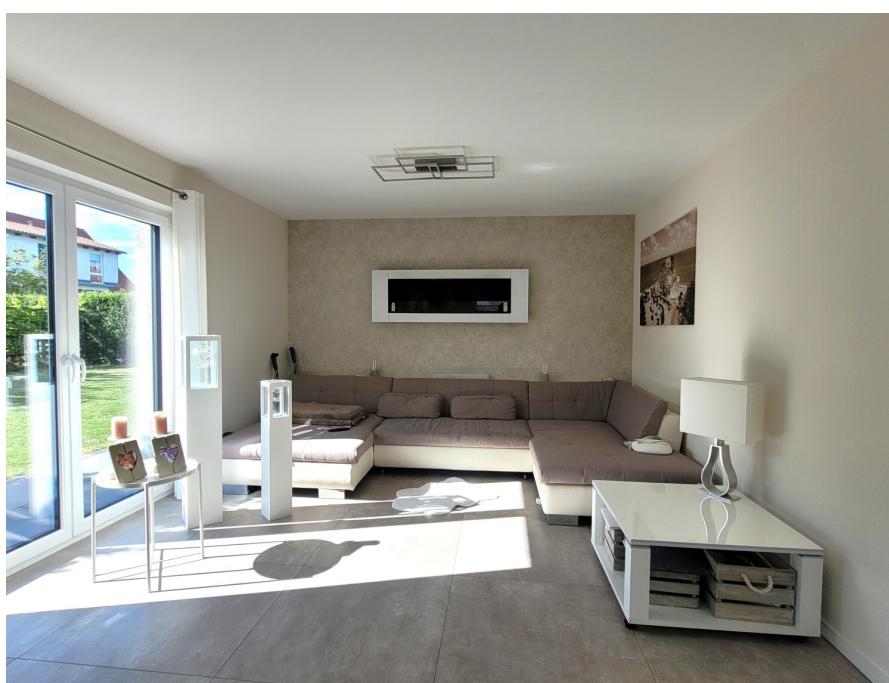
???????? ?????: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

?? ???????



???????? ?????: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

?? ???????



???????? ?????: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

?? ???????



???????? ?????: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

?? ???????



????????? ??????????: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ?????? ??? ???.
???? ????, ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ???????.

????????? ?????????: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

??? ????? ????????

????????? ??? ? ?????? ?????????? ???????????????, ??????????????? ?? 2016, ?? ???
????? ??????????? ??????. ??? ???? ??????? ??????????? ??? ??
????????????????? ?????????????? ???, ? ?????????? ??????????? ??????? 140
????????????? ??? ????? ?????????? ?? ??? ???????, ??????????? ??? ???????
?????????? ??? ????????????. ?? ??????? ??????????? ??? ???????, ??????? ???
?????????? ??? ??????????? ??? ??????????? ??? ??????? ?? ??????? ??? ??
?????????? ??? ??????????? ??? ??????????? ??? ??????? ?. ?????????? ??????????????
???????? ?? ??????? ?????? ??????? ?????????????? ?????? ??? ??????????
???????? ?? ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?? ??????????? ????. ??? ??
WC ?????????? ??? ??? ?????????? ??????????? ??? ??????? ?? ?????? ?????????? ???
???????? ??????????? ?????????????? ?? ????????. ??? ?????? ?? ??????? ???????
???? ?????? ??????, ? ?????? ?????????????? ??? ??????? ??????? ?????????? ???????????, ???
???????? ??????????? ?? ?????????????? ??? ??? ??????? ??????? ?? ?????? ???
?????????. ? ??????, ??? ?????????????? ??????? ??? ?????????? ???????????, ??????????
????????????? ?????????? ??? ?????? ??????????. ??? ?????? ??????????? ?????????????? ??
????????????? ?????????????? ???, ??????????????? ?? 2022, ??????? ??????? ???
??? ??? ??????????, ?????????? ??? ??? ??? ?????????? ????. ? ?????? ???????????
?????, ?? ??? ?????????? ??? ??? ??????? ????, ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ??
????????? ??? ?????????????? ??? ??????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ???????????
??????.

????????? ??????????: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2026.

Endenergiebedarf beträgt 49.40 kwh/(m²*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.

????????? ??????????: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33, 38100 Braunschweig

Tel.: +49 531 - 60 18 87 0

E-Mail: braunschweig@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com