

Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

# Einfamilienhaus in Traumlage mit großem Grundstück

????????? ??????????: 25113018



????? ??????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 163 m<sup>2</sup> • ??????????: 4.5 • ??????? ?????: 1.216 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

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

???????? ??????????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25113018	????? ???????	389.000 EUR
????????????	ca. 163 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	4.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3	????? ??????????????	1998
??????????	3	????????????????????	ca. 89 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1977	????????????????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????
?????? ?????????????	1 x ??????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????		

???????? ??????????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	215.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		????????????	
??????????????	28.08.2035	????????????	G
??????????????????		???????????????	
?????????? ???		????????????	
????? ????????????	??????	????????????	
		????? ??????????????	1998
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

?? ????????



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



??????? ???????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ????????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ???????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ???????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ???????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ????????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ????????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

?? ????????



???????? ??????????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

?? ?????????



??????? ????????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ????????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

?? ????????



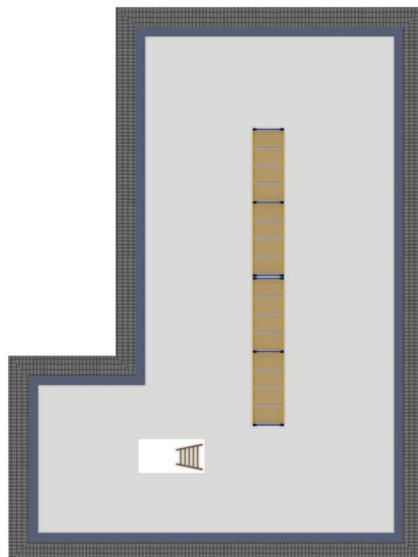
??????? ????????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ????????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ???????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

## ??? ?????? ???????????

Das aus dem Jahr 1977 stammende Fertighaus in Holzkassetten-Bauweise eines skandinavischen Unternehmens wurde auf einem beeindruckenden Grundstück oberhalb von Linden-Süd an einer Sackgasse mit freiem Blick in den Elm, die Asse und den Harz erbaut.

Das Haus besitzt einen voll ausgebauten und beheizten Keller mit einer integrierten Garage.

Das Holzständerwerk der Außenfassade hat einen rotbraunen Klinker davor und eine Isolierung aus Mineralwolle dazwischen. Die Fenster sind doppelverglast und haben einen Holzrahmen.

Im Eingangsbereich des Flurs befindet sich links und rechts jeweils ein Schlafzimmer, eines davon mit einem kompletten Duschbad, also auch als Gästezimmer nutzbar.

In der großzügigen Diele finden sich Zugänge in einen offenen Essplatz und in die Küche, das Wohnzimmer mit offenem Kamin und die Südterrasse, von wo man einen unverbauten Ausblick in die Natur zur Asse und zum Ösel und mit Fernsicht bis zum Brocken (Harz) hat.

Grosse Fenster und ein Fenster-/Schiebetürelement geben viel Licht, die sichtbaren Holzbalken und Kassettendecken sowie die verklinkerte Wand im Wohnzimmer geben dem Raum einen rustikalen und natürlichen Charakter.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse, ebenfalls mit offenem Kamin, bietet einen großartigen, unverbauten Ausblick in die Natur.

Das Haus ist voll unterkellert und beheizt, besitzt Fenster mit einer guten Größe für ausreichend natürliches Licht in fast allen Räumen. Ein großer Partykeller, ein Hobby- oder Fitnessraum, eine Sauna mit Dusche und WC , ein Vorrats- und ein Heizungsraum bieten eine Menge Möglichkeiten und Platz.

Die geräumige Garage unter dem Haus hat Zugang zum Keller zur Unterbringung der Einkäufe jeder Art.

??????? ????????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

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

- drei Bäder im Erdgeschoss
- Küche mit Terrassenzugang nach Osten
- Wohnzimmer mit Terrasse nach Süden
- großer Partykeller
- im Keller Sauna/Dusche/WC
- Garage mit Zugang im Keller

??????? ???????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

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

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Siedlungsviertel am Stadtrand Wolfenbüttels. Die in den 70-iger Jahren entstandenen überwiegenden Einfamilienhäuser ziehen sich hinter den Bahngleisen links in einer Sackgassensiedlung mit einem Mischgebiet im unteren Teil den Berg hinauf bis zum Ortsausgang Wolfenbüttel Richtung Neindorf.

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 Norddeutschlands, der Brocken, gut sichtbar.

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

Das Schulzentrum mit Grund-, Haupt- und Realschule an der Cranachstrasse 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.

??????? ????????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

???????? ??????????: 25113018 - 38300 Wolfenbüttel – Linden, Kreis Wolfenbüttel

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

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

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)

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

---

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