

Wolfenbüttel

Modernes Reihenmittelhaus mit kleinem Wellnessbereich

????????? ??????????: 25113021



???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 87,2 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 195 m²

??????? ?????????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

?? ??? ??????

???????? ?????????	25113021	???? ?????	329.000 EUR
????????	ca. 87,2 m ²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	4		MwSt.) des
?????????? ??	3		beurkundeten
????????		???? ???????????	Kaufpreises
????????	1	???? ???????????	2022
???? ???????????	1962	??????	??????
		???????????	???????, WC
			???????????,
			??????, ?????,
			?????
			???????????????
			???????, ????????

??????? ?????????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	117.96 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	30.07.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2019

??????? ?????????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ?????????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ?????????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ?????????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ?????????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ???????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

?? ???????



??????? ???????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ?????????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ???????? : 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

?? ????????



??????? ???????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

?? ???????



??????? ?????????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

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

Mit diesem modernen Reihemittelhaus eröffnet sich eine außergewöhnliche Gelegenheit für Anspruchsvolle, die Wert auf Qualität, gepflegtes Design und ein Höchstmaß an Komfort legen. Die Immobilie umfasst ca. 87m² Wohnfläche und vereint zeitgemäße Architektur mit wohldurchdachten Ausstattungsdetails – geschaffen für Menschen, die jedes Element ihres Zuhauses bewusst genießen möchten.

Das Highlight im Erdgeschoss ist der helle Wohnbereich, in dem der schlichte Kaminofen unverkennbar für Atmosphäre sorgt. An kühlen Abenden verleiht sein sanftes Flammenspiel dem Raum eine angenehme Behaglichkeit und bringt stilvolles Ambiente ins tägliche Leben.

Großformatige Fenster verbinden Innen- und Außenwelt, sodass Ihr Blick in den sorgfältig angelegten Garten wandert. Grillabende, entspannte Nachmittage im Freien oder das erfrischende Frühstück am sonnigen Morgen lassen sich auf Ihrer gemütlichen Terrasse zelebrieren – ein Refugium, das zugleich Offenheit und Geborgenheit schenkt. Der daran anschließende Garten ist schlicht aber elegant angelegt. Ergänzt wird dieser Außenbereich durch einen Balkon, der sich optimal zum Lesen oder für den ersten Kaffee des Tages anbietet.

Ein weiteres Highlight für anspruchsvolle Wellness-Liebhaber erwartet Sie im Untergeschoss. Hier lädt eine Infrarotkabine zu entspannenden Stunden ein – perfekt, um nach einem ereignisreichen Tag zur Ruhe zu kommen. Die Whirlwanne, ebenfalls im Keller installiert, steht für exklusive Badeerlebnisse im eigenen Zuhause. Hier treffen gesundes Schwitzen und wohlige Hydrotherapie aufeinander und verwandeln Ihr Heim in einen privaten Spa-Bereich.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dem unverwechselbaren Flair dieses einzigartigen Hauses begeistern.

??????? ???????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

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

- Einbauküche
- Außenjalousien, elektr.
- Infrarotkabine
- Whirlwanne
- Kaminofen
- überdachte Terrasse mit Abschattung
- Balkon
- schön angelegter Garten

??????? ?????????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

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

Wolfenbüttel ist eine an der Oker gelegene Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel in Niedersachsen (Deutschland). Mit ca. 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel eine selbständige Gemeinde und Mittelstadt. Die Stadt ist als Bischofsstadt Sitz der Kirchenregierung für die Evangelisch-Lutherische Landeskirche in Braunschweig. Außerdem ist sie Hochschulstandort und beheimatet einige mittelständische Unternehmen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von über 78,60 km².

Das Haus liegt im östlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels.

Ein Einkaufszentrum mit Supermärkten, Baumarkt, Apotheke u.ä. befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten (Fleischer, Bäcker, Supermarkt) sind in wenigen Minuten erreichbar, Bahnhof und Innenstadt liegen 4 km, bzw. 2,5 km entfernt. Mehrere Kindergärten finden sich in naher Umgebung.

Eine Grundschule erreicht man zu Fuß in ca. 10 Minuten, weiterführende Schulen sind maximal 2,5 km entfernt.

Die Hochschule Ostfalia erreicht man zu Fuß in 25 Minuten.

Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Das Stadtbad bietet Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.

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 Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

??????? ???????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 117.96 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ?????????: 25113021 - 38300 Wolfenbüttel

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

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

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

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

www.von-poll.com