

Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Costruita nel 2016 - Graziosa casa indipendente in posizione tranquilla e centrale

Codice oggetto: 25035023



PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25035023    |
| Superficie netta    | ca. 140 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 4           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 2016        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 585.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.07.2026  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 49.40 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2016                             |

Codice oggetto: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La proprietà



Codice oggetto: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La proprietà



Codice oggetto: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La proprietà



Codice oggetto: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La proprietà



Codice oggetto: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La proprietà



Codice oggetto: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La proprietà



Codice oggetto: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## La proprietà



Codice oggetto: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

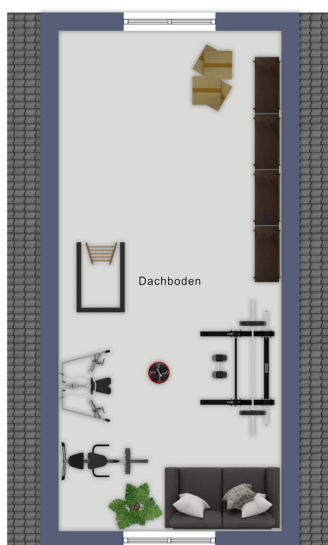
## La proprietà



Codice oggetto: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Una prima impressione

In vendita questa casa indipendente quasi nuova, costruita nel 2016, situata in una tranquilla zona residenziale. Grazie alla sua costruzione moderna e alla disposizione ben progettata, la casa offre circa 140 metri quadrati di superficie abitabile distribuiti su due piani, offrendo un rifugio ideale per le famiglie. Il piano terra presenta un'ampia zona giorno e pranzo open space che inonda lo spazio di luce naturale e offre accesso diretto alla terrazza e al giardino. La moderna cucina attrezzata con elettrodomestici di alta qualità si integra perfettamente nel design generale e invita a cucinare e rilassarsi insieme. Un elegante bagno per gli ospiti e un ampio ripostiglio con accesso diretto al posto auto coperto completano il piano terra. Una scala a sbalzo conduce al piano superiore, che comprende due luminose camerette per bambini, una camera da letto principale con cabina armadio e un ampio bagno con cabina doccia e vasca. La soffitta, attualmente utilizzata come ripostiglio, offre il potenziale per ampliare la superficie abitabile. Un posto auto coperto doppio con annesso ripostiglio, costruito nel 2022, offre ampio spazio per due auto, attrezzature da giardino e un'officina. Il giardino curato nei minimi dettagli, con due terrazze e una casetta da giardino, offre ampio spazio per trascorrere momenti di relax e dedicarsi al tempo libero, completando così questa interessante offerta.

Codice oggetto: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2026.

Endenergiebedarf beträgt 49.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

Codice oggetto: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kathrin Strootmann

---

Steinweg 33, 38100 Braunschweig  
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0  
E-Mail: [braunschweig@von-poll.com](mailto:braunschweig@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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