

Wolfenbüttel

Einfamilienhaus - großzügig und gepflegt wohnen in ruhiger Lage

Codice oggetto: 25113010



PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152,25 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 594 m²

Codice oggetto: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25113010	Prezzo d'acquisto	379.000 EUR
Superficie netta	ca. 152,25 m²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	1979		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	128.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.01.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 152 m² auf einem schön angelegten Grundstück von ca. 594 m². Die Immobilie befindet sich in einer Sackgasse, die in einer ruhigen und sehr angenehmen Wohngegend gelegen ist, ideal für Familien, die Wert auf Komfort, Privatsphäre und eine harmonische Umgebung legen.

Das im Jahr 1979 in holzständerbauweise errichtete Haus wurde zuletzt 2017 modernisiert und befindet sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Aufgrund der Bauweise werden jedoch Sanierungsarbeiten empfohlen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, das dank der bodentiefen Fenster viel Licht bietet. Außenjalousien an allen Fenstern im Erdgeschoss sorgen bei Bedarf für Schatten und zusätzliche Privatsphäre. Direkt an den Wohnbereich schließt sich die große Küche mit Platz für eine Essecke an. Über den Flur kommt man in ein geräumiges Schlafzimmer mit Gartenblick. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene lässt sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen. Ein Duschbad und ein kleines Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere, gut geschnittene Schlafzimmer, die viel Platz bieten. Das moderne Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet.

Der großzügige Garten, der vom Wohnzimmer aus über die überdachte Terrasse erreichbar ist, überzeugt durch seine gepflegte Gestaltung. Auch durch ein Gartentor und von der Garage aus ist ein Zugang zum Garten gewährleistet. Ebenfalls führt ein separater Zugang direkt in den Keller – ein Detail, das Lagermöglichkeiten und kurze Wege erleichtert.

Im Keller befinden sich vier Räume. Neben Heizung und Waschmaschinen-/Trockneranschlüssen steht Ihnen hier eine kleine Sauna mit Dusche und Toilette und Zugang zum Garten zur Verfügung. Zwei weitere beheizbare Räume können für Fitness, Hobby oder auch als Partyraum oder zusätzliches Gästezimmer genutzt werden.

Die Kombination aus der ruhigen Lage in einer Sackgasse, großzügigem Raumangebot und durchdachter Ausstattung macht dieses Einfamilienhaus besonders attraktiv auch für größere Familien. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die diese gepflegte Immobilie Ihnen bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen das Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

Codice oggetto: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Dettagli dei servizi

- dreifach verglaste Fenster
- elektr. Außenjalousien im EG
- Terrassenüberdachung mit Abschattung
- zwei Duschbäder
- Gäste-WC
- Sauna
- Gartenzugang vom Keller
- Garage mit Gartenzugang
- komplett eingefriedetes Grundstück

Codice oggetto: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Tutto sulla posizione

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 nord-östlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Ostfalia, die man zu Fuß in ca. 20 Minuten erreicht.

Ein Einkaufszentrum mit Supermärkten und Apotheke befindet sich in ca. 2 km Entfernung, weitere Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Supermarkt) sind in wenigen Minuten erreichbar, Bahnhof und Innenstadt liegen ca. 4 km entfernt.

Kindertagesstätten finden sich in naher Umgebung.

Eine Grundschule erreicht man zu Fuß in ca. 10 Minuten, weiterführende Schulen sind maximal 4 km entfernt.

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

Schnell ist man im Grünen. Der nahe Elm und der Harz bieten vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

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.

Codice oggetto: 25113010 - 38302 Wolfenbüttel

Partner di contatto

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

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com