

Wolfenbüttel

Großzügiges Einfamilienhaus in Kettenbauweise auf Eckgrundstück mit Ausbaureserve

Objektnummer: 23113005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 616 m²

Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	23113005	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2008
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 165 m ²
Baujahr	1982	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	3 x Freiplatz		

Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	157.54 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	27.03.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



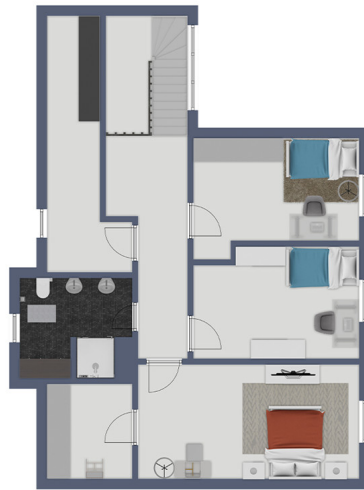
Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Ein erster Eindruck

Dieses eine von drei in Kettenbauweise erstellte Einfamilienhaus auf einem Eckgrundstück in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet im Nordosten Wolfenbüttels gelegen, zeichnet sich durch das gepflegte und neuwertige Erscheinungsbild aus. Nutzen sie auch die Möglichkeit, sich für einen 360° Grad Rundgang anzumelden. Das Haus ist bis auf kleinere Renovierungsarbeiten sofort bezugsfertig. Im Eingangsbereich befindet sich ein kleiner Windfang mit Garderobe, bevor sich durch die nächste Tür eine großzügige Diele mit Galeriecharakter zeigt. Hellgraue Konstruktionsbalken und Türrahmen mit weißen Türen, sowie ein sichtbares, weiß gestrichenes Mauerwerk geben ein angenehmes Entré. Der offene Zugang in das Ess- und Wohnzimmer mit großen Fensterflächen in den Garten spendet viel Licht und offenbart die Größe und Gemütlichkeit, unterstrichen durch viel Einsatz des Naturprodukts Holz mit seiner Nachhaltigkeit und Wärme. Gepflegte Holzdielenböden machen die Wertigkeit sicht- und spürbar. Nur in den Funktionsräumen wie Hauswirtschaftsraum, Abstellraum und Gäste-WC, sowie aus Sicherheitsgründen um den Gemauerten Kamin, findet man Fliesen. Ein Arbeitszimmer mit ganz besonderer Tür hat Rückzugscharakter und ist zum Hauseingang nach Norden ausgerichtet. Eine Einbauküche in schlichtem Weiß mit allen wichtigen Haushaltshelfern befindet sich rechts von den Diele in nächster Nähe zum Esszimmer. Außerdem gibt es noch einen kleinen Abstell-/Vorratsraum, einen Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC in der Diele, bevor man über die Treppe in das Obergeschoss gelangt. An diesem Flur im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrank, das Masterbad mit Dusche, zwei Waschbecken und WC und ein geräumiger Abstellraum mit einer Schräge. Auch hier haben alle Räume Holzdielenböden bis auf das Bad, welches mit weißen Bodenfliesen ausgelegt ist. Ein nicht ausgebauter Dachboden, der über eine Bodenluke im Schlafzimmer zu begehen ist, bietet noch zusätzliches Raumpotenzial für Erweiterungen. Das Haus ist voll unterkellert und zum größten Teil funktionell ausgestattet. Neben ausreichend Platz für allerlei Dinge des (täglichen) Lebens gibt es auch einen Bereich für Ruhe und Entspannung mit einer Sauna, Dusche und vorgelagertem Ruheraum mit TV-Anschluß und Extra-Ofen für Gemütlichkeit und Wärme an kalten Tagen. Ein Kellerausgang zum Grundstückinneren macht eine Einlagerung von Vorräten über die beiden an der Ostseite des Hauses gelegenen Einstellplätze unproblematisch möglich. Ein dritter Stellplatz befindet sich vor der Haustür an ein Garagengrundstück angrenzend. Ein Gartenhaus und ein zusätzlicher Geräteraum am Haus bieten Platz für notwendige Gerätschaften, Gartenmöbel und Fahrräder, etc. Der Garten ist geschmackvoll angelegt und bietet mit den um das Eckgrundstück gewachsenen Sträuchern und Hecken ausreichend Sicht- und Schallschutz von der Straße.

Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Ausstattung und Details

Insgesamt durch viel Echtholz aus Skandinavien "Finnisches Flair"

Erdgeschoss

- echte Holzdielenböden
- Holzdecken
- Fliesen in wichtigen Bereichen

Obergeschoss

- echte Holzdielenböden
- Holzdecken
- Bodenfliesen im Bad
- Dachboden begehbar, aber nicht ausgebaut

Kellergeschoss

- funktionale Ausstattung
- separater Kelleraus-/eingang
- große Sauna mit Ruheraum und Dusche, Boden gefliest, extra Ofen

Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Alles zum Standort

Dieses im Nordosten Wolfenbüttels gelegene Einfamilienhaus befindet sich am Beginn einer reinen, verkehrsberuhigten Wohngegend, durch Hecken und Sträucher vor Blicken geschützt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Handwerk sind im nahen Umkreis zügig und unkompliziert zu erreichen. Die im näheren Umfeld erreichbaren Sport- und Fitnessangebote sind modern ausgestattet und ausreichend vorhanden. Naherholungsgebiete wie Asse und Elm mit Obstanbau bieten vielfältige Angebote zum Einkauf in Hofläden in einer tollen Landschaft für eine gesunde und ausgewogene Ernährung. Schnell erreicht man über Ausfallstrassen Richtung Osten auch Anschluß an Fernstrassen und Autobahnen Richtung Braunschweig und Wolfsburg oder aber in den Harz, der neben der Natur in seinem Umland noch viele, weitere Sehenswürdigkeiten bietet. Zahlreiche berühmte Maler, Dichter und Schriftsteller ließen sich vom Harz und seinen malerischen Orten inspirieren. Noch heute haben sich die historischen Städte mit ihren schmalen Gassen und hübschen Fachwerkhäusern, speziell aber UNESCO-Weltkulturerbestätten wie Goslar, Quedlinburg und die Lutherstadt Eisleben, den Charme alter Zeiten erhalten. Auch die Bergbaustädte, unter denen Clausthal-Zellerfeld als Zentrum des Silberbergbaus glänzt, erzählen mit ihren Besucherbergwerken von der harten Arbeit unter Tage.

Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 157.54 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com