

Wolfenbüttel

# Großzügiges Einfamilienhaus in Kettenbauweise auf Eckgrundstück mit Ausbaureserve

Property ID: 23113005



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

**PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 616 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

## At a glance

Property ID	23113005
Living Space	ca. 150 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1982
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2008
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 165 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	157.54 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.03.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

## The property





Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

## The property





Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

## The property





Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

## The property





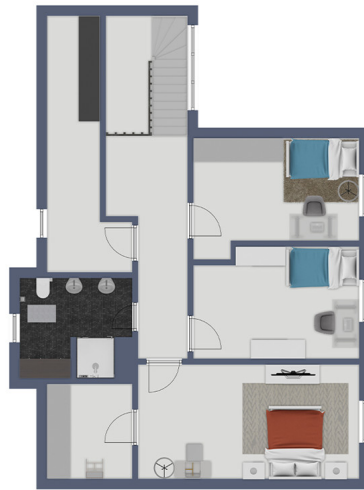
Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

## The property





Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

## A first impression

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.

Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

## Details of amenities

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

**Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel**

## All about the location

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.



**Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 157.54 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel

E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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