Wolfenbütttel

Ein-/Zweifamilienhaus in ruhiger Siedlungslage mit schönem Garten

Objektnummer: 25113005

KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 157 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 884 m²

Objektnummer: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel

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

Objektnummer: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel

Auf einen Blick

Objektnummer	25113005
Wohnfläche	ca. 157 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.02.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	138.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel

Die Immobilie

Objektnummer: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel

Die Immobilie

Objektnummer: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel

Die Immobilie

Objektnummer: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel

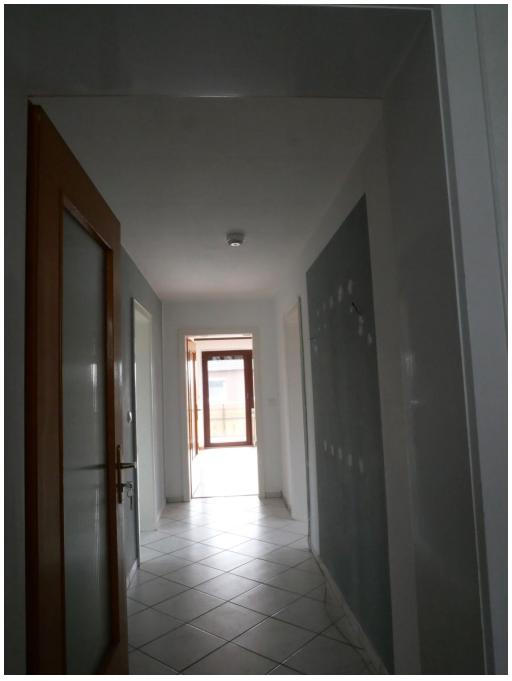
Die Immobilie

Objektnummer: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel

Die Immobilie

Objektnummer: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel

Die Immobilie



Objektnummer: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel

Die Immobilie

Objektnummer: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel

Die Immobilie

Objektnummer: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel

Ein erster Eindruck

Dieses konzeptionell im Jahr 1965 entstandene, freistehende Zweifamilienhaus verfügt über zwei getrennt nutzbare Wohneinheiten mit jeweils dreieinhalb Zimmern, Flur sowie Küche und Badezimmer. Es ist aber für eine größere Familie durchaus auch als Einfamilienhaus zu nutzen.

In der unteren Wohneinheit ist im offenen Wohn-/Esszimmer ein Parkettfußboden verlegt, der auch sehr gut erhalten ist.
Der Flur und die Küche haben weiße Fußbodenfliesen, in den Schlafräumen ist als Fußboden Laminat verlegt. Das moderne Badezimmer hat dunkelgraue, großformatige Fußbodenfliesen und weiße Wandfliesen und eine fast bodentiefe Dusche.
Alle Fenster haben manuelle Außenjalousien. Eine Tür im Wohnzimmer gewährt Zugang zur überdachten Südterrasse und Treppe in den gepflegten Garten.

Über eine offene Holztreppe gelangt man ins Obergeschoss mit einem separaten Schlafzimmer vor der eigentlichen Wohnungstür. Dies ist der einzige Raum, in dem noch ein Teppichboden verlegt ist.

Auch in dieser Etage sind der Flur und der vorgesehene Raum für die Küche weiß gefliest, in den Wohn- und Schlafräumen liegt helles Laminat in Holzdekoroptik. Durch die eingearbeiteten Gauben auf beiden Seiten des Daches gibt es nur sehr wenige Einschränkungen durch Schrägen in den Wohnräumen des Obergeschosses.
Vom Balkon mit Südausrichtung hat man einen schönen Blick zum Flusslauf der Oker in Richtung Halchter.

Im Keller des Hauses befinden sich fünf Räume für Vorräte, Hauswirtschaft, Hobby und Party.
In einem Weiteren ist die Ölheizungsanlage untergebracht sowie die im Jahr 2022 erneuerten doppelwandigen Kunststofftanks mit einem Fassungsvermögen von ca. 3.000 Litern.

Auf dem Grundstück befindet sich noch eine massiv gemauerte Garage mit elektrischem Tor und ein Schuppen, der auch für Gartenmöbel und -geräte genutzt werden kann.

Objektnummer: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel

Ausstattung und Details

- Haus ist als Zweifamilienhaus angelegt
jeweils 3,5 Zimmer im Erd- und Obergeschoss
- voll unterkellert
- Außenjaulosien
- in einigen Räumen Parkettfußböden
- gut ausgestattete Badezimmer im Erd-/ und Obergeschoss
- schön angelegter, großzügiger Garten

Objektnummer: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Siedlungsviertel im Okertal am Stadtrand Wolfenbüttels. Die in den 60-iger Jahren entstandenen überwiegenden Einfamilienhäuser ziehen sich vom Gutspark Linden bis zum Segelsportverein in Richtung Neindorf.

Schnell ist man von hier aus im Grünen, die nahe Oker und der denkmalgeschützte Gutspark laden zum Verweilen ein. In letzterem findet sich auch eine Diskgolf-Anlage. Die im Kreis bewaldeten Höhenzüge Asse, Elm und Oder ermöglichen lange Spaziergänge oder Fahrradtouren in der Natur bis in das harzer Vorland und darüber hinaus. Bei klarem Himmel ist das höchste Gebirge Norddeutschlands, der Brocken, gut sichtbar.

Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere nahe, fußläufig erreichbare Supermärkte. Sportvereine und Veranstaltungszentren liegen ebenfalls nah.

Das Schulzentrum mit Grund-, Haupt- und Realschule an der Cranachstrasse liegt in 1,2 km Entfernung. Ein Gymnasium ist ca. 3 km entfernt.

Die Innenstadt Wolfenbüttels ist in kurzer Zeit erreichbar und lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem, kulturellem Angebot.

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 Anschlussstelle Wolfenbüttel-Süd ist in kurzer Zeit zu erreichen und bietet Anschluß an das bundesdeutsche

Autobahnnetz . Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

Objektnummer: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 138.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25113005 - 38300 Wolfenbütttel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel
Tel.: +49 5331 - 90 61 780
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com