

Wolfenbüttel

# Ein-/Zweifamilienhaus in ruhiger Siedlungslage mit schönem Garten

Property ID: 25113005



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 884 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25113005 - 38300 Wolfenbüttel

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

Property ID: 25113005 - 38300 Wolfenbüttel

## At a glance

Property ID	25113005
Living Space	ca. 157 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25113005 - 38300 Wolfenbüttel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	138.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.02.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25113005 - 38300 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 25113005 - 38300 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 25113005 - 38300 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 25113005 - 38300 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 25113005 - 38300 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 25113005 - 38300 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 25113005 - 38300 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 25113005 - 38300 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 25113005 - 38300 Wolfenbüttel

## A first impression

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 Holzterrasse 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.

Property ID: 25113005 - 38300 Wolfenbüttel

## Details of amenities

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

Property ID: 25113005 - 38300 Wolfenbüttel

## All about the location

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.

Property ID: 25113005 - 38300 Wolfenbüttel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 138.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25113005 - 38300 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)