Wolfenbüttel

Modernes Einfamilienhaus zur Kurzzeitvermietung (maximal 3 Jahre)

Objektnummer: 25113025

MIETPREIS: 2.100 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 145 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 800 m²

Objektnummer: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

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

Objektnummer: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	25113025
Wohnfläche	ca. 145 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	4 x Freiplatz

Mietpreis	2.100 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	17.03.2031
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	16.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

Ein erster Eindruck

Dieses neuwertige Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung und bietet Ihnen auf ca. 145 m² Wohnfläche ausreichend Raum. Errichtet im Jahr 1958 und zuletzt im Jahr 2021 umfassend modernisiert, befindet sich das Objekt in ausgezeichnetem Zustand und erfüllt gehobene Ansprüche an Wohnqualität und Energieeffizienz.

Das Grundstück umfasst ca. 800 m² und bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Gartenliebhaber, Kinder oder auch als erweiterte Freizeitfläche. Die beiden Terrassen sind jeweils unterschiedlich ausgerichtet und laden dazu ein, den Außenbereich zu genießen. Im Inneren erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit insgesamt fünf Zimmern. Herzstück des Hauses ist der geräumige Wohn- und Essbereich, der dank einer offenen Planung für ein großzügiges Raumgefühl sorgt. Die integrierte offene Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet, darunter ein Induktionsherd und ein Quooker, der jederzeit kochend heißes sowie sprudelndes Wasser liefert.
Zusätzlich ist das Haus teilweise möbliert; zwei von drei Matratzen sind bereits vorhanden, Geschirr ist jedoch nicht Bestandteil der Ausstattung. Drei Schlafzimmer stehen zur Verfügung und ermöglichen die flexible Nutzung – ideal für Familien oder Gäste. Zwei zeitgemäß gestaltete Badezimmer sorgen für hohen Komfort: Beide Bäder sind mit ebenerdigen Duschen ausgestattet, das Hauptbad zusätzlich mit einer Badewanne.

Die Immobilie setzt auf ein nachhaltiges Heizkonzept: Eine Kombination aus Fußbodenheizung und moderner Wärmepumpe sorgt in allen Räumen für angenehmes Raumklima. Die Photovoltaikanlage unterstützt eine effiziente Energieversorgung und trägt zur Reduzierung der Nebenkosten bei. Für zusätzliche Behaglichkeit sind die Fenster mit elektrischen Außenjalousien versehen, die ein hohes Maß an Privatsphäre und Schutz vor Sonneneinstrahlung gewährleisten. Das Haus präsentiert sich in einem neuwertigen und gepflegten Zustand.

Hochwertige Ausstattungsdetails sowie die durchdachte Raumaufteilung unterstreichen das zeitgemäße Wohnambiente. Zur Liegenschaft gehören insgesamt vier Außenstellplätze, sodass ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge – auch für Gäste – vorhanden ist. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf modernisierte Technik, großzügige Grundstücksfläche und eine gehobene Ausstattung legen.

Das Haus steht nur für eine Vermietung auf Zeit zur Verfügung, also für eine Mietdauer von maximal drei Jahren (Eigenbedarf nach Ablauf der Mietdauer).

Objektnummer: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

Ausstattung und Details

- Offene Einbauküche mit Induktionsherd sowie Quooker
- Teilweise möbliert (zwei/drei Matratzen sind vorhanden; Geschirr ist nicht vorhanden)
- Ebenerdige Duschen in beiden Bädern + Badewanne im Hauptbad
- Zwei Terrassen mit jeweils unterschiedlichen Ausrichtungen
- Elektrische Außenjalousien
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- Wärmepumpe

Objektnummer: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

Alles zum Standort

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 nördlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels nicht allzu weit entfernt von der Hochschule Ostfalia, die man zu Fuß in 20 Minuten erreicht.
Eine Einkaufsmöglichkeit mit Supermarkt und Discounter befindet sich in ca. 1 km Entfernung, eine Bäckerei ist in wenigen Minuten erreichbar, Bahnhof und Innenstadt liegen 3km, bzw. 2,5 km entfernt.

Eine Kindertagesstätte findet sich in naher Umgebung.
Eine Grundschule und eine IGS erreicht man mit dem Bus in ca. 15 Minuten, weitere weiterführende Schulen sind maximal 3 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. Das fußläufig nahe Lechlumer Holz und Elm und Harz bieten vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

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 Peine (ca. 36 km), Wolfsburg (ca. 40 km), Bad Harzburg (ca.41 km), Goslar(ca.43 km) und Hildesheim (ca.55 km).

Die Autobahn 36 (ehemals 395) verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

Objektnummer: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.3.2031.
Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

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