

Wolfenbüttel

# Junges Einfamilienhaus in städtischer Lage sucht neue Bewohner

Objektnummer: 25113015



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

KAUFPREIS: 324.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 345 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel

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

Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25113015                  |
| Wohnfläche   | ca. 101 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1994                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 324.500 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 58 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 191.60 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 09.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1994              |

Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



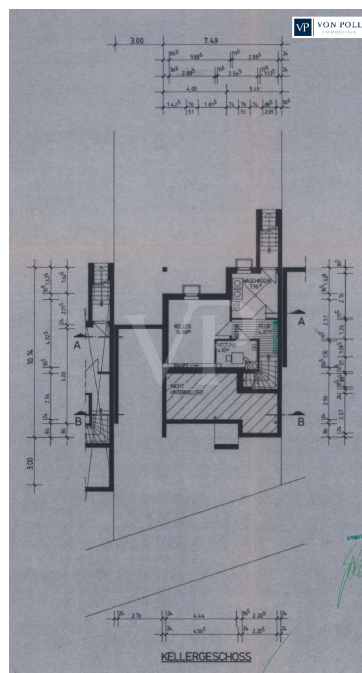
Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



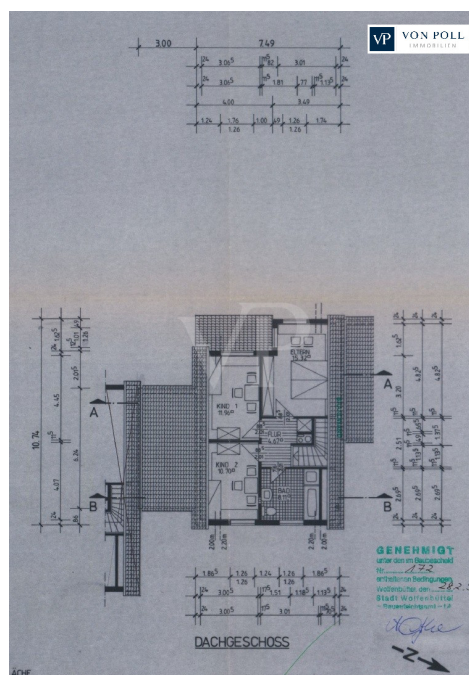
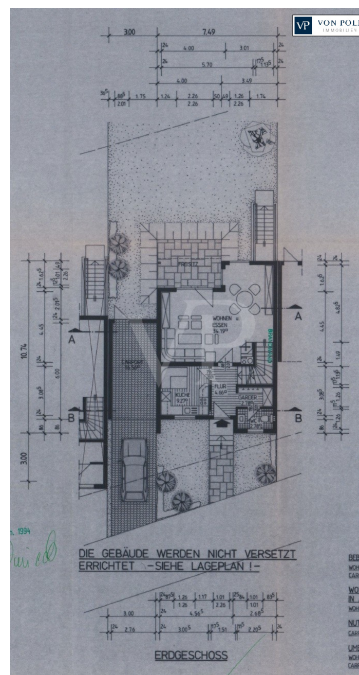
Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel**

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen hier zum Kauf ein junges freistehendes Einfamilienhaus in Kettenbauweise im Wolfenbütteler Ortsteil Groß-Stöckheim.

Dieses Einfamilienhaus mit rund 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 1994 vom bekannten hiesigen Bauträger „Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH“ durch namhafte lokale Bauunternehmen wie „Kümper + Schwarze“ in wertiger Massivbauweise, Stein auf Stein, mit Betondecken in Erd- und Dachgeschoss, auf einem 345 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück, errichtet. Die Wände sind in baujahresgerechtem Vollwärmeschutz mit Außendämmung ausgeführt, im EG verputzt und im OG mit asbestfreiem roten Plattenbehang.

Das Haus verfügt über einen Eingangsflur, ein Gäste-WC mit Fenster, eine Küche und ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Austritt zur Terrasse und zum Garten, im Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss (kaum Schrägen!), wohin die Massivholztreppe aus dem Wohnzimmer führt, finden sich 3 Schlafzimmer von angenehmer Größe und ein Tageslichtbad mit sowohl Wanne als auch Dusche.

Darüber befindet sich der Dachbodenraum mit rund 22m<sup>2</sup> zusätzlicher Abstellfläche. Das Pfettendach ist als Harzer Doppeldachdach mit Verschalung ausgeführt und mit Frankfurter Pfannen (rote Betondachsteine) eingedeckt.

Das Kellergeschoss bietet als Teilkeller zwei geräumige Kellerräume, einer davon mit Wasser-/ Abwasseranschluss und Zugang zum Garten, sowie einen Heizungsraum, in dem sich der im Jahr 2005 neuinstallierte Gas-Niedrigtemperatur-Kombikessel, Fabr. Buderus Logano G144 mit Warmwasserspeicher Logalux L, befindet.

Der pflegeleichte und angenehm eingewachsene Garten hinter dem Haus lädt, besonders im Sommer, zu lauen Abenden unter freiem Himmel ein.

Des Weiteren gehören zum Haus noch eine direkt angebaute Garage im Stil des Hauses, mit grossem Tor und Stauraum unter dem Dach und ein Einstellplatz vor der Garage, sowie ein kleiner, gepflegter Vorgarten.

Das Haus liegt an einer privaten Anwohnerstraße (Teileigentum hiervon gehört mit zu Immobilie) ohne Durchgangsverkehr.

Trotz seiner Kompaktheit bietet dieses schöne, gepflegte Haus Platz für die ganze

Familie und ist auch für Paare und Singles hervorragend geeignet.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute Ihren persönlichen  
Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel

## Ausstattung und Details

- rund 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- rund 58 m<sup>2</sup> zuzügliche Nutzfläche
- 4 Zimmer
- Terrasse
- Garten
- Vorgarten
- Garage mit Stauraum
- 1 Stellplatz

Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel

## Alles zum Standort

Wolfenbüttel ist eine sympathische von der Oker durchflossene Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel (knapp 130.000 Einwohner) im Südosten von Niedersachsen.

Mit seinen rund 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel als selbständige Gemeinde Mittelstadt und Mittelzentrum ihrer engeren Region.

Die Stadt ist als Bischofsstadt Sitz der Kirchenregierung der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche in Braunschweig.

Außerdem ist sie Hochschulstandort und beheimatet einige mittelständische Unternehmen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rund 78 km<sup>2</sup>.

Das hier angebotene Einfamilienhaus liegt in einem beliebten, ruhigen aber dennoch verkehrsgünstig gelegenen Siedlungsviertel der 1990er und 2000er Jahre, im nordwestlichen Ortsteil Groß Stöckheim, unweit dem frühneuzeitlichen Weichbild Auguststadt der Altstadt von Wolfenbüttel.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in ca. 800 m Entfernung und sind fußläufig in rund 10 Minuten erreichbar. Ebenso finden sich Restaurants, Bäckereien, Tankstellen, Systemgastronomie mehrere Supermärkte, Discounter, Baumarkt, Heimtextfachmärkte, Gartencenter etc. im Umkreis von bis zu 2.000 m. Ein Kinderspielplatz befindet direkt in der Siedlung.

Ein Kindergarten findet sich in weniger als 1.000 m.

Die Grundschule ist ebenfalls weniger als 1.000 m und weiterführende Schulen weniger als 2.000 m entfernt.

Die Hochschule Ostfalia erreicht man mit dem Fahrrad in rund 15 Minuten.

Den Bahnhof von Wolfenbüttel ist in ungefähr 7 Autominuten erreicht.

Die ca. 2 km entfernte Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit ihrem dichten Fachwerkbestand, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz, sowie weiteren Einkaufsmöglichkeiten und einem ausgedehnten gastronomischen- und vielfältigem kulturellen Angebot.

Das beliebte Stadtbad Okeraue und der Stadtstrand bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.

Gut ausgebauter ÖPNV verbindet die Wohnlage per Bus sowohl mit der Wolfenbütteler Innenstadt und Braunschweig als auch mit Salzgitter.

Wolfenbüttel hat eine lange militärische Tradition als Garnisonsstadt, die sich in teilweise erhaltenen Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet widerspiegelt. Neben dem Schloss finden kulturell Interessierte auch u.a. 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. Die Stadt war über mehrere Jahrhunderte die Residenzstadt der welfischen Herzöge von Braunschweig-Lüneburg und der Fürsten von Braunschweig-Wolfenbüttel.

Die vom zweiten Weltkrieg völlig verschont gebliebene Innenstadt mit ihren drei historischen Kernstadtteilen Heinrichstadt, Juliusstadt und Auguststadt besticht durch ihren pittoresken, in dieser Größe in Norddeutschland selten zu findenden, nahezu komplett geschlossenen Fachwerksbestand als Gesamtensemble.

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 der weiteren Umgebung sind Bad Harzburg (südlich, ca. 35 km), Goslar (süd-südwestlich, ca. 35 km), Hildesheim (westlich, ca. 45 km), Peine (nordwestlich, ca. 45 km), Helmstedt (östlich ca. 45 km) und Wolfsburg (nordöstlich, ca. 45 km).

Der nächste Autobahnanschluss (Wolfenbüttel West, BAB 36) ist nur 2 Autominuten entfernt.

Objektnummer: 25113015 - 38304 Wolfenbüttel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 191.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25113015 - 38304 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](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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