Wolfenbüttel / Salzdahlum

Neuwertiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Property ID: 25035010

PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 140 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 500 m^2

Property ID: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

At a glance

Property ID	25035010
Living Space	ca. 140 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	2016
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	585.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	10.07.2026
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	49.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

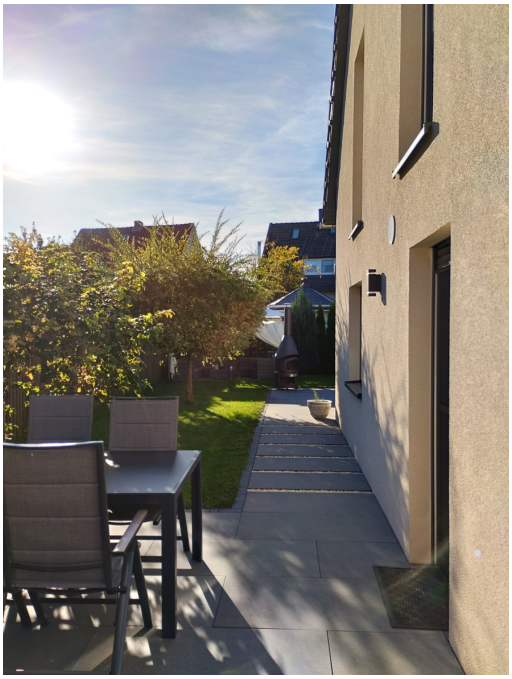
The property

Property ID: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

The property

Property ID: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

The property



Property ID: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

The property

Property ID: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

The property

Property ID: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

The property

Property ID: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

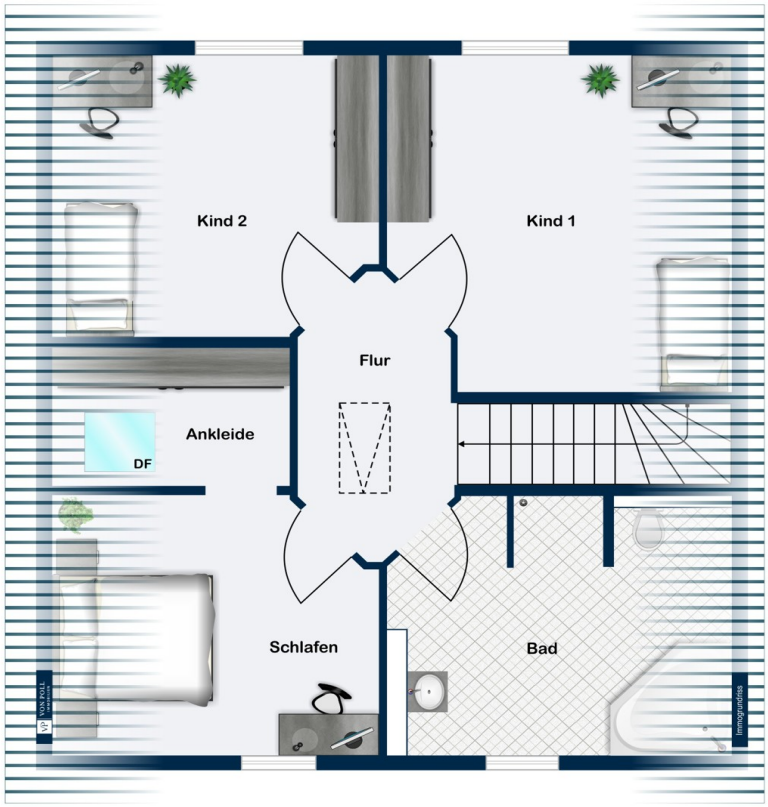
The property

Property ID: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

The property

Property ID: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

A first impression

Zum Verkauf steht dieses neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2016, in einem ruhigen Wohngebiet. Dank moderner Bauweise und durchdachter Raumaufteilung bietet das Haus auf ca. 140 Quadratmetern über zwei Etagen den idealen Rückzugsort für Familien.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich, der viel Tageslicht einlässt und einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten bietet. Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein stilvolles Gäste-WC und einen geräumigen Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Carport.

Über eine freitragende Treppe erreicht man das Obergeschoss, das über zwei helle Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleide sowie ein großzügiges Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche und einer Badewanne verfügt. Der aktuell als Abstellfläche genutzte Spitzboden bietet zudem noch Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche.

Ein Doppelcarport mit Abstellraum direkt am Haus, der 2022 errichtet wurde, schafft ausreichend Platz für zwei Autos, Gartengeräte und eine Werkstatt.

Der liebevoll gestaltete Garten, mit zwei Terrassen und einem Gartenhaus, bietet reichlich Raum für erholsame Stunden und Freizeitaktivitäten und rundet dieses interessante Angebot ab.

Property ID: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

All about the location

Salzdahlum ist ein Ortsteil der Kreisstadt Wolfenbüttel mit dörflichem Charakter.

Der Ortsteil verfügt über eine gute Infrastruktur mit Grundschule, Kindergarten und Kinderkrippe, Freiwilliger Feuerwehr, großem Sportverein, Versicherung, Allgemeinmediziner, Physiotherapie, Kosmetik/Nagelstudio, Gaststätte, Hofladen und Eisdiele. Alle weiteren Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im nur wenige Kilometer entfernten Wolfenbüttel vorhanden. Auch Braunschweig ist mit dem Auto in ca. 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Eine gute Verkehrsanbindung in die Innenstadt von Wolfenbüttel und Braunschweig sowie zu den umliegenden Autobahnen Richtung Wolfsburg, Berlin und Hannover ist ebenfalls gegeben. Die Autobahnen A395 und A39 sind mit dem PKW in ca. 5 bis 8 Minuten zu erreichen.

Property ID: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.7.2026.
Endenergiebedarf beträgt 49.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33, 38100 Braunschweig
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com