

Wolfenbüttel

# Modernes Einfamilienhaus zur Kurzzeitvermietung (maximal 3 Jahre)

Número de propiedad: 25113025



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

PRECIO DEL ALQUILER: 2.100 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

## De un vistazo

Número de propiedad	25113025
Superficie habitable	ca. 145 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1958
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio del alquiler	2.100 EUR
Costes adicionales	250 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	16.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.03.2031	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

## La propiedad



**Número de propiedad: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel**

## Una primera impresión

Dieses neuwertige Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung und bietet Ihnen auf ca. 145 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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).

Número de propiedad: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel**

## Todo sobre la ubicación

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 km<sup>2</sup>.

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.

Número de propiedad: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número de propiedad: 25113025 - 38302 Wolfenbüttel

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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