

Wolfenbüttel

Sehr schönes Einfamilienhaus in sehr ruhiger Lage mit tollem Garten

Property ID: 23113013



www.von-poll.com

LIVING SPACE: ca. 150 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 629 m²

Property ID: 23113013 - 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: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

At a glance

Property ID	23113013
Living Space	ca. 150 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1956
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	328.12 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.06.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

The property



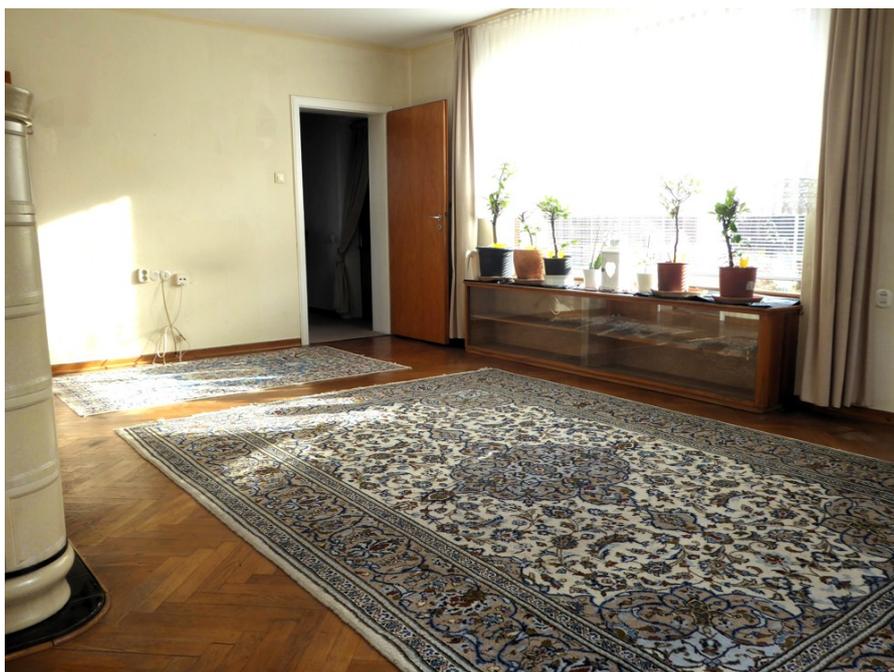
Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

The property



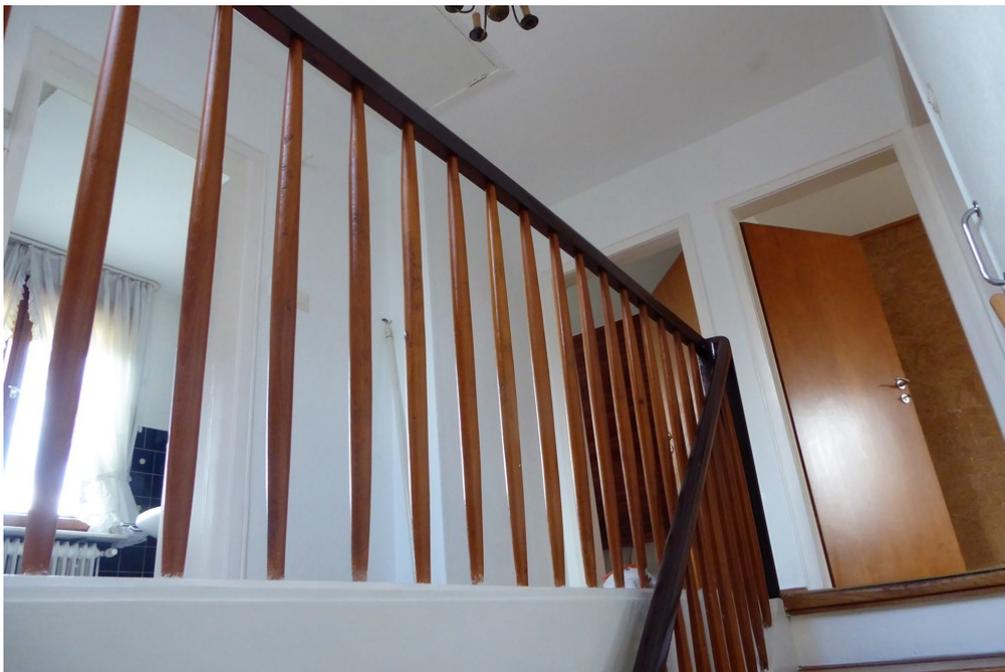
Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

The property



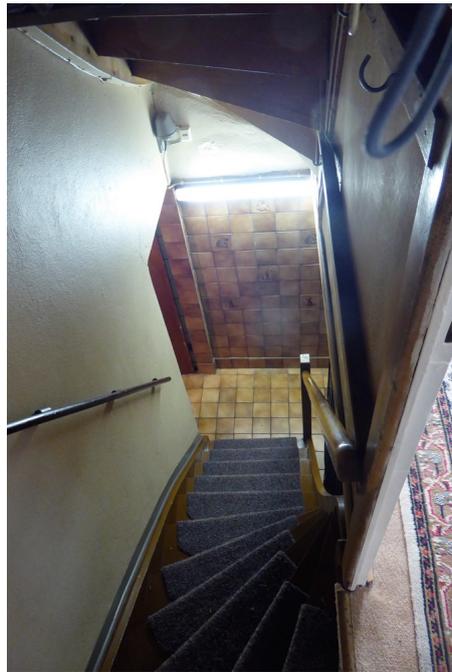
Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

The property



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

The property



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

The property



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

A first impression

Dieses im Jahr 1956 entstandene, freistehende Einfamilienhaus in der Drei-Linden-Siedlung in Wolfenbüttel ist sehr gepflegt und spiegelt den gehobenen Anspruch der ehemaligen Bewohner wieder, kann aber den heutigen Ansprüchen entsprechend zeitgemäß modernisiert werden. Die vorhandenen Räumlichkeiten sind nach Ihrer Größe und Ausstattung den damaligen hohen Ansprüchen angemessen. Von Aussen fällt schon der besondere Sockel des Hauses auf, der aus von Hand behauenen Elmkalksteinen besteht. Durch die Gartenpforte gelangt man in einen sehr gepflegten Vorgarten und durch ein grosses Vordach vor Wind und Regen geschützt, zur Hauseingangstür. Hier zeigt sich schon eine weitere Besonderheit dieses Hauses, denn der Eingang ist gen Norden ausgerichtet und damit vor Witterungseinflüssen sehr geschützt. Ein kleiner Windfang, auf einer Seite mit Buntbleiverglasung und einem Schmiedeeisengitter verkleidet, sorgt für angenehmes Licht, bevor der Flur durch eine verglaste Tür betreten wird. Gleich links befindet sich das Gäste-WC, ganz in weiß gehalten. Weiter auf der linken Seite befindet sich die Küche mit Durchgang in eine kleine, gemütliche Frühstücksecke und wieder weiter kommt man in ein Esszimmer. Ein zweiter Ausgang aus der Küche ermöglicht Zugang zum lichtdurchfluteten Wohnzimmer und ins angrenzende Kaminzimmer mit einem besonderen Schmuckstück eines Kaminofens mit Kassette, der sich sowohl im Wohnzimmer als auch im Kaminzimmer befindet. Beide Räume haben einen sehr gut erhaltenen Parkettfußboden. Im Flur befindet sich auch die Massivholzstufentreppe, die in das Obergeschoss auf eine kleine Galerie führt. Hiervon abgehend liegt das Masterbad mit weißen Boden- und schwarzen, coolen Retro-Wandfliesen, einer fast ebenerdigen Duschwanne, Waschbecken und WC. Daneben gibt es ein Kinderzimmer mit Holzdielenfußboden. Weiter geht es in ein Ankleidezimmer mit einer sehr großen Einbauschränkwand, das aber durch eine kleine bauliche Maßnahme auch zu einem zweiten sehr geräumigen Kinderzimmer umgestaltet werden könnte. Angrenzend liegt das Elternschlafzimmer, das wie das Ankleidezimmer mit Teppichboden ausgelegt ist, unter dem sich ebenfalls Holzdielen befinden. Auf der Galerie ist der Einstieg auf den Dachboden über eine ausklappbare Bodenluke möglich, der begehrbar und beleuchtet ist. Hierbei fallen die beiden Schornsteinkamine auf, die sowohl den Betrieb einer im Schornstein verrohrten Gasheizung und über den anderen Schornsteinkamin den Betrieb des Kachelofens ermöglichen. An den Giebelseiten sorgt jeweils ein rundes Fenster neben dem Dachausstieg für mehr Licht. Im Flur des Erdgeschosses geht es auch in das Kellergeschoss, dessen Boden komplett und die Wände teilweise gefliest sind. Ein großer Raum mit Fenstern könnte auch als weiterer Wohnraum genutzt werden. Eine Duschkabine und ein separates WC sind vorhanden. Ein Hauswirtschaftsraum mit der Gaszentralheizung und weitere 3 Abstell-

/Vorratsräume machen den Rest des Kellers aus. Über eine Kelleraußentür gelangt man in den sehr gepflegten, uneinsehbaren Garten auf der straßenabgewandten Seite in Ostrichtung mit einer grossen Kinderschaukel . Eine kleine, überdachte Terrasse mit Zugang über das Eßzimmer in die Küche ermöglicht angenehme Stunden bei Frühstück, Mittag oder Grillabend. Ein kleiner in das Haus integrierter, aber von außen separat zu begehender Abstellraum mit Fenster eignet sich hervorragend für Fahrräder oder Gartengeräte. Auf der Südseite des Hauses befindet sich auch eine unter das Eßzimmer führende Garage, die frostsicher ist. Das Haus ist bis auf die üblicherweise auszuführenden Renovierungsarbeiten kurzfristig bezugsfertig.

Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

Details of amenities

Erdgeschoss

- Küche, Flur, Frühstücksecke mit Holzdielenboden
- Esszimmer mit Teppichboden
- Gäste-WC weiß gefliest mit weißen Objekten
- Wohnzimmer und Kaminzimmer mit Parkett ausgelegt
- Küchenelemente sind einfach funktionell

Obergeschoss

- alle Räume besitzen einen Holzdielenboden
- Galerie, Schlaf- und Ankleidezimmer sind mit hellem Teppichboden ausgelegt
- Masterbad mit weißen Boden- und schwarzen Wandfliesen, bodentiefe Dusche

Dachboden

- begehbar, zwei runde Fenster in den Giebelseiten
- Strom und Beleuchtung vorhanden

Kellergeschoss

- Flur
- Gäste-Toilette
- zwei Vorratsräume
- Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage
- Partyraum (Wohnraum) mit Hausanschlüssen
- Duschköglichkeit
- Werkzeugraum
- außerhalb: Schuppen für Gartengeräte, Gartenstühle, etc.

Garage

- zweiflüglige Garagentür auf Kellerniveau unter dem Wintergarten (Tiefgarage)

Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

All about the location

Die Drei-Linden-Siedlung ist ein südlich gelegener Ortsteil der Stadt Wolfenbüttel mit ca. 3000 Einwohnern. 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. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere nahe, fußläufig erreichbare Supermärkte. Sportvereine und Veranstaltungszentren liegen ebenfalls nah. Die Kindertagesstätte Linden ist zu Fuß in 15 min zu erreichen, das Schulzentrum mit Grund-, Haupt- und Realschule liegt in 950 m Entfernung. Das Gymnasium ist ca. 2,5 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 erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

Property ID: 23113013 - 38300 Wolfenbüttel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 328.12 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 23113013 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com