

Wolfenbüttel

Großzügiges Einfamilienhaus in Kettenbauweise auf Eckgrundstück mit Ausbaureserve

CODICE OGGETTO: 23113005

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 616 m²

CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23113005
Superficie netta	ca. 150 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2008
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 165 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	157.54 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.03.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



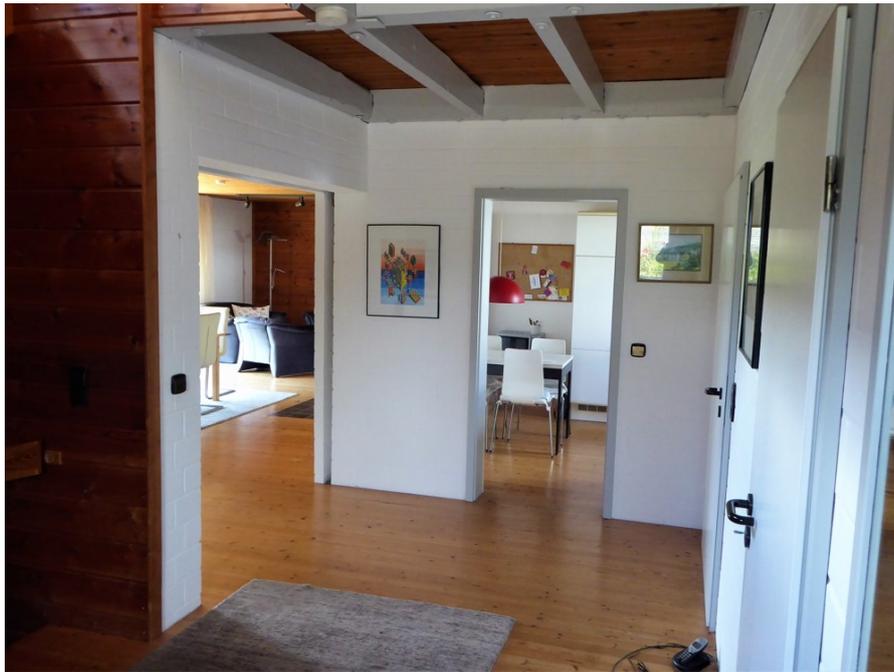
CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



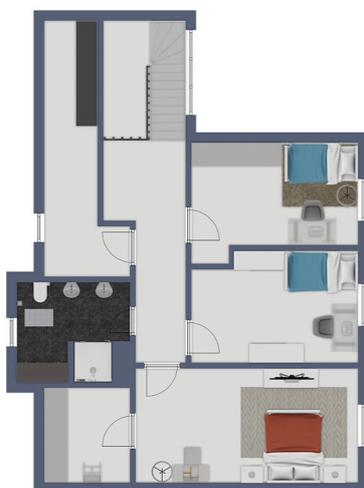
CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Una prima impressione

Dieses eine von drei in Kettenbauweise erstellte Einfamilienhaus auf einem Eckgrundstück in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet im Nordosten Wolfenbüttels gelegen, zeichnet sich durch das gepflegte und neuwertige Erscheinungsbild aus. Nutzen sie auch die Möglichkeit, sich für einen 360° Grad Rundgang anzumelden. Das Haus ist bis auf kleinere Renovierungsarbeiten sofort bezugsfertig. Im Eingangsbereich befindet sich ein kleiner Windfang mit Garderobe, bevor sich durch die nächste Tür eine großzügige Diele mit Galeriecharakter zeigt. Hellgraue Konstruktionsbalken und Türrahmen mit weißen Türen, sowie ein sichtbares, weiß gestrichenes Mauerwerk geben ein angenehmes Entré. Der offene Zugang in das Ess- und Wohnzimmer mit großen Fensterflächen in den Garten spendet viel Licht und offenbart die Größe und Gemütlichkeit, unterstrichen durch viel Einsatz des Naturprodukts Holz mit seiner Nachhaltigkeit und Wärme. Gepflegte Holzdielenböden machen die Wertigkeit sicht- und spürbar. Nur in den Funktionsräumen wie Hauswirtschaftsraum, Abstellraum und Gäste-WC, sowie aus Sicherheitsgründen um den Gemauerten Kamin, findet man Fliesen. Ein Arbeitszimmer mit ganz besonderer Tür hat Rückzugscharakter und ist zum Hauseingang nach Norden ausgerichtet. Eine Einbauküche in schlichtem Weiß mit allen wichtigen Haushaltshelfern befindet sich rechts von den Diele in nächster Nähe zum Esszimmer. Außerdem gibt es noch einen kleinen Abstell-/Vorratsraum, einen Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC in der Diele, bevor man über die Treppe in das Obergeschoss gelangt. An diesem Flur im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrank, das Masterbad mit Dusche, zwei Waschbecken und WC und ein geräumiger Abstellraum mit einer Schräge. Auch hier haben alle Räume Holzdielenböden bis auf das Bad, welches mit weißen Bodenfliesen ausgelegt ist. Ein nicht ausgebauter Dachboden, der über eine Bodenluke im Schlafzimmer zu begehen ist, bietet noch zusätzliches Raumpotenzial für Erweiterungen. Das Haus ist voll unterkellert und zum größten Teil funktionell ausgestattet. Neben ausreichend Platz für allerlei Dinge des (täglichen) Lebens gibt es auch einen Bereich für Ruhe und Entspannung mit einer Sauna, Dusche und vorgelagertem Ruheraum mit TV-Anschluß und Extra-Ofen für Gemütlichkeit und Wärme an kalten Tagen. Ein Kellerausgang zum Grundstückinneren macht eine Einlagerung von Vorräten über die beiden an der Ostseite des Hauses gelegenen Einstellplätze unproblematisch möglich. Ein dritter Stellplatz befindet sich vor der Haustür an ein Garagengrundstück angrenzend. Ein Gartenhaus und ein zusätzlicher Geräteraum am Haus bieten Platz für notwendige Gerätschaften, Gartenmöbel und Fahrräder, etc. Der Garten ist geschmackvoll angelegt und bietet mit den um das Eckgrundstück gewachsenen Sträuchern und Hecken ausreichend Sicht- und Schallschutz von der Straße.

CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Dettagli dei servizi

Insgesamt durch viel Echtholz aus Skandinavien "Finnisches Flair"

Erdgeschoss

- echte Holzdielenböden
- Holzdecken
- Fliesen in wichtigen Bereichen

Obergeschoss

- echte Holzdielenböden
- Holzdecken
- Bodenfliesen im Bad
- Dachboden begehbar, aber nicht ausgebaut

Kellergeschoss

- funktionale Ausstattung
- separater Kelleraus-/eingang
- große Sauna mit Ruheraum und Dusche, Boden gefliest, extra Ofen

CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Tutto sulla posizione

Dieses im Nordosten Wolfenbüttels gelegene Einfamilienhaus befindet sich am Beginn einer reinen, verkehrsberuhigten Wohngegend, durch Hecken und Sträucher vor Blicken geschützt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Handwerk sind im nahen Umkreis zügig und unkompliziert zu erreichen. Die im näheren Umfeld erreichbaren Sport- und Fitnessangebote sind modern ausgestattet und ausreichend vorhanden. Naherholungsgebiete wie Asse und Elm mit Obstanbau bieten vielfältige Angebote zum Einkauf in Hofläden in einer tollen Landschaft für eine gesunde und ausgewogene Ernährung. Schnell erreicht man über Ausfallstrassen Richtung Osten auch Anschluß an Fernstrassen und Autobahnen Richtung Braunschweig und Wolfsburg oder aber in den Harz, der neben der Natur in seinem Umland noch viele, weitere Sehenswürdigkeiten bietet. Zahlreiche berühmte Maler, Dichter und Schriftsteller ließen sich vom Harz und seinen malerischen Orten inspirieren. Noch heute haben sich die historischen Städte mit ihren schmalen Gassen und hübschen Fachwerkhäusern, speziell aber UNESCO-Weltkulturerbestätten wie Goslar, Quedlinburg und die Lutherstadt Eisleben, den Charme alter Zeiten erhalten. Auch die Bergbaustädte, unter denen Clausthal-Zellerfeld als Zentrum des Silberbergbaus glänzt, erzählen mit ihren Besucherbergwerken von der harten Arbeit unter Tage.

CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 157.54 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 23113005 - 38302 Wolfenbüttel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com