

Wolfenbüttel

# Exklusive Stadtvilla mit vielen Extras

Objektnummer: 24113011



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

WOHNFLÄCHE: ca. 278,52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 945 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

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

Objektnummer: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24113011
Wohnfläche	ca. 278,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	23.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.01.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Villa bietet Luxus und Komfort auf ca. 278,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 8 Zimmer und 4 Badezimmer. Das Haus wurde 2021 fertiggestellt und ist in einem neuwertigen Zustand. Die großzügige Immobilie befindet sich auf einem ca. 945 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über ca. 90 m<sup>2</sup> Balkon- und Terrassenfläche. Die Villa besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, einschließlich einer großen überdachten Terrasse mit Sonnen- und Windschutz, einer Dachterrasse, Einbauschränken in der Garderobe, im Fitnessraum, im Schlafzimmer und Arbeitszimmer, einem Hauswirtschafts-/ Hausanschlussraum sowie einem Masterbad en Suite im Erdgeschoss. Der großzügige Wohnbereich mit Kamin verschmilzt harmonisch mit der hochwertigen offen gestalteten Küche. Die Kochinsel mit Induktionsfeld und Bora Abluftsystem bietet Komfort und Lässigkeit beim Kochen auch mit Gästen. Vervollständigt wird sie durch einen angrenzenden Vorratsraum. Der helle Treppenbereich führt in das Obergeschoss. Von hier haben Sie Zugang zu allen Räumen einschließlich der Dachterrasse. Ein Masterbad und ein weiteres Duschbad sowie fünf klimatisierte Schlaf- oder Arbeitszimmer sind hier gut angeordnet erreichbar. Die Immobilie verfügt über 3-fach verglaste, zum großen Teil bodentiefe Fenster mit elektrischen Funkmotoren für alle Außenjalousien, eine Photovoltaikanlage mit Speicher, Fußbodenheizung mit Kühlung für heiße Tage, Klimaanlage in den Schlafräumen sowie eine Lüftungsanlage. Eine App-Steuerung per Smartphone ist möglich. Zur weiteren Ausstattung gehören eine Doppelgarage mit Wallbox und Sektionaltor mit Funksender, eine Alarmanlage sowie ein Rasenmähroboter und eine Gartenbewässerungsanlage. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fußbodenheizung. Die Immobilie besticht nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre Funktionalität und Effizienz. Die Lage des Hauses bietet Ruhe und Privatsphäre, während gleichzeitig eine gute Anbindung an die Infrastruktur gegeben ist. Die Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einer modernen und komfortablen Wohnlösung sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen.

Objektnummer: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Ausstattung und Details

- elektrische Außenjalousien
- Alarmanlage
- Wärmepumpe
- Design-Betonfussboden im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung/-kühlung
- Kochinsel mit Bora-Abluftsystem
- Klimaanlage
- Lüftungsanlage
- Photovoltaikanlage mit Speicher
- Fitnessraum (Home Gym)
- Raumhohe Einbauschränke im Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Fitnessraum und Garderobe
- Wallbox in der Doppelgarage
- Terrasse mit elektrischer Abschattung und Windschutz
- Dachterrasse im Obergeschoss
- Mähroboter
- Gartenbewässerung

Objektnummer: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Alles zum Standort

Wolfenbüttel ist eine an der Oker gelegene Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel in Niedersachsen. Mit ca. 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel eine selbstständige 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>. Die Stadtvilla liegt nahe der Innenstadt Wolfenbüttels. Einkaufsmöglichkeiten mit Supermarkt, Drogerie, Baumarkt findet sich in ca. 1100 m Entfernung, ein Einkaufszentrum befindet sich nahe des Wolfenbütteler Bahnhofs in 1,5 km Entfernung. Eine Bäckerei liegt keine 100 m entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Innenstadt. Den Bahnhof erreicht man zu Fuß in ca. 20 Minuten. Ein Kindergarten findet sich in naher Umgebung. Eine Grundschule und weiterführende Schulen sind maximal 1,5 km entfernt. Die Hochschule Ostfalia erreicht man mit dem Fahrrad in 15 Minuten. Die ca. 1,5 km entfernte Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Das Stadtbad und der Stadtstrand bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. 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 Niedersachsens 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 nächste Anschlussstelle ist ca. 2 km entfernt. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz ebenfalls schnell erreichbar.

**Objektnummer: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 23.20 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+.

Objektnummer: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel  
E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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