

Wolfenbüttel

Exclusive Stadtvilla mit vielen Extras

CODE DU BIEN: 24113011



www.von-poll.com

SURFACE HABITABLE: ca. 278,52 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 945 m²

CODE DU BIEN: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24113011
Surface habitable	ca. 278,52 m ²
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	2021
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	23.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.01.2032	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

Une première impression

Diese moderne Villa bietet Luxus und Komfort auf ca. 278,52 m² 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 m² großen Grundstück und verfügt über ca. 90 m² 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.

CODE DU BIEN: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

Tout sur l'emplacement

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 km². 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.

CODE DU BIEN: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 23.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dagmar Boecker-Gallert

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com