

Wittmar

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss für eine große Familie

???????? ?????: 24113008



www.von-poll.com

???? ?????: 349.000 EUR • ??????: ca. 149,85 m² • ??????: 6 • ????? ??: 883 m²

???????? ??????????: 24113008 - 38329 Wittmar

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24113008 - 38329 Wittmar

?? ??? ??????

???????? ??????????	24113008	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 149,85 m ²	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ??	????????????	Käuferprovision
??????????	6		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????????? ???	5	????? ???????????????	MwSt.) des
??????????		??????????	beurkundeten
??????????	2	????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1978	????? ???????????????	2022
?????? ?????????????	2 x ???????	??????????	???????
		????????????	ca. 0 m ²
		??????	???????
		????????	?????????, WC
			????????????, ??????

???????? ??????????: 24113008 - 38329 Wittmar

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	155.45 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.04.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24113008 - 38329 Wittmar

?? ?????????



???????? ??????????: 24113008 - 38329 Wittmar

?? ?????????



???????? ????????: 24113008 - 38329 Wittmar

?? ????????



???????? ??????????: 24113008 - 38329 Wittmar

?? ?????????



??????? ????????: 24113008 - 38329 Wittmar

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Immobilie befindet sich in ruhiger Lage und besticht durch ihre großzügige Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 883 m². Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 wurde kontinuierlich modernisiert, zuletzt wurde 2021 eine Gaszentralheizung eingebaut und 2022 wurde der Öllagerraum rückgebaut. Die Dachfenster wurden 2020 ersetzt. Die Wasserleitungen wurden 2018 überarbeitet und 2017 fand eine umfassende Dachsanierung in Form von Reinigung und Versiegelung statt. Im Jahr 2014 wurden die Fenster im Gästezimmer erneuert, 2005 erfolgte eine Dachdämmung und -isolierung. Die Doppelgarage mit separatem Geräteraum für Fahrräder und Zugang vom Garten wurde 1998 erbaut. Das Haus verfügt über 6 Zimmer, davon 5 Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer, ideal für eine große Familie oder als gemütliches Zuhause für Paare. Zwei Badezimmer sowie ein Gäste WC sorgen für den nötigen Komfort, während eine Terrasse zum Entspannen im Freien einlädt. Hier können Sie einen unverbauten Ausblick genießen. Der Garten mit Süd-West-Ausrichtung und die ruhige Lage der Immobilie sorgen für eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solide und gut gepflegt; ideal für Käufer, die ein gemütliches Zuhause mit ausreichend Platz im Innen- und Außenbereich suchen.

???????? ??????????: 24113008 - 38329 Wittmar

????????????????? ??? ??????????

- wunderschön angelegter Garten mit kleinen Nutzflächen
- moderne Heizungsanlage aus 2021
- teilweise ausgebautes Dachgeschoss
- Ausbaureserve mit Möglichkeit zum Anbau eines Balkons oder eines separaten Zugangs
- gemütlicher Garten mit Süd-West-Ausrichtung
- Doppelgarage mit motorisiertem, ca. 6 m breitem Sektionaltor und separatem Geräteraum für Fahrräder
- Kellerdecken teilweise mit Styropor gedämmt

??????? ???????: 24113008 - 38329 Wittmar

??? ??? ??? ???????????

Die Gemeinde Wittmar ist ein ehemaliger Bergarbeiterort im Landkreis Wolfenbüttel. Sie gehört zur Samtgemeinde Elm-Asse, die ihren Verwaltungssitz in der Stadt Schöppenstedt hat. Wittmar liegt am Südwesthang des Höhenzuges Asse. Die Asse ist ein Naherholungsgebiet für die Region Wolfenbüttel. Wittmar ist daher für viele der Ausgangspunkt von Spaziergängen im Assewald. Neben der Natur laden auch einige Sehenswürdigkeiten ein. Für den täglichen Bedarf sorgen ein Bäckereibetrieb, ein Kiosk, Café, Imbiss und Gaststätten. Fleischerei, Apotheke, Zahnarzt und eine allgemeinmedizinische Praxis finden sich in den benachbarten Orten Groß Denkte oder Kissenbrück. Eine Kindertagesstätte befindet sich im Ort, weitere Kitas und eine Grundschule befinden sich ebenfalls in Kissenbrück und im nahen Remlingen. Der Wolfenbütteler Ortsteil Linden ist mit dem PKW in ca. 10 min zu erreichen und bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie die Lindenhalle und das Schulzentrum mit weiterführenden Schulen. Das Gymnasium am Schloss liegt 10 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. Das Stadtbad Wolfenbüttel und der Golfplatz in Kissenbrück bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Die Bushaltestelle des Ortes liegt 190 m entfernt und ist zu Fuß in wenigen Minuten erreicht. 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. 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. Wittmar liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Der Ort befindet sich etwa 22 km südlich von Braunschweig, ca. 25 km ost-nordöstlich von Salzgitter und rund 90 km ost-südöstlich von der Landeshauptstadt Hannover. Wolfsburg, Helmstedt und Halberstadt erreicht man in etwa 45 Autominuten.

???????? ??????????: 24113008 - 38329 Wittmar

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 155.45 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 24113008 - 38329 Wittmar

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dagmar Boecker-Gallert

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com