

Wolfenbüttel

# Gemütliches Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 24113014

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 297.500 EUR • ??????????: ca. 114 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 763 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

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

???????? ??????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24113014
????????????	ca. 114 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	7
???????????????? ???	5
????????????	2
????? ??????????????	1957
?????? ??????????????	1 x ???????

????? ????????	297.500 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	271.99 kWh/m²a
??????????????	23.07.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	?????	???????????	



???????? ??????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

?? ?????????





???????? ??????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

?? ?????????



???????? ??????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

?? ?????????





??????? ????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

?? ????????





???????? ????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

?? ????????



???????? ??????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

?? ?????????





???????? ?????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

?? ?????????





???????? ??????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

?? ?????????



???????? ??????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

?? ?????????



??????? ????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

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

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1957 mit einer Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 763 m<sup>2</sup> genügend Platz für eine Familie. Insgesamt verfügt die Immobilie über 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, die ausreichend Privatsphäre und Komfort bieten. Der Wohnbereich ist einfach, jedoch funktional ausgestattet und verfügt über eine Zentralheizung. Ein Gasanschluss liegt bereits im Keller, zur Zeit wird das Haus mit Öl beheizt. Im 1. OG befindet sich ein Balkon mit Südausrichtung, der von zwei Zimmern aus betreten werden kann. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Terrasse, die weitere Möglichkeiten für gemütliches Beisammensein im Freien bietet. Die Raumaufteilung des Hauses bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der zahlreichen Zimmer können verschiedene Nutzungsmöglichkeiten realisiert werden, sei es als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum. Die ruhige Lage des Einfamilienhauses in einer Wohngegend bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Geschäfte, Schulen und öffentlichen Verkehrsmittel. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre großzügige Wohnfläche, die praktische Aufteilung der Zimmer und die funktionale Ausstattung. Dank der Südausrichtung des Balkons und der schönen Umgebung bietet das Haus ein angenehmes Wohngefühl für eine Familie. Der pflegeleichte Garten ist mit einem Mähroboter ausgestattet. Eine Garage mit Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte und Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück.



??????? ????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

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

- Gasanschluss liegt bereits im Keller
- Garage
- Balkon mit Südausrichtung
- Öl-Erdtanks

??????? ????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

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

Wolfenbüttel ist eine an der Oker gelegene Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel in Niedersachsen (Deutschland). Mit ca. 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel eine selbständige 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>. Das Haus 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 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 nächste Anschlussstelle ist ca. 2 km entfernt. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz ebenfalls schnell erreichbar.

??????? ????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 271.99 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist H.



???????? ??????????: 24113014 - 38304 Wolfenbüttel

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

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

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)