

Wolfenbüttel

# Exclusive Stadtvilla mit vielen Extras

Número da propriedade: 24113011



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

ÁREA: ca. 278,52 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 945 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Numa vista geral

Número da propriedade	24113011	Preço de compra	Sob consulta
Área	ca. 278,52 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8		
Quartos	6		
Casas de banho	4	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2021	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	23.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.01.2032	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## O imóvel





Número da propriedade: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Outras informações

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+.

Número da propriedade: 24113011 - 38304 Wolfenbüttel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)