

Exposé

Einfamilienhaus in Wolfenbüttel

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit 8 Zimmern in Wolfenbüttel



Objekt-Nr. OM-435384

Einfamilienhaus

Verkauf: **860.000 €**

38302 Wolfenbüttel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.095,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	230,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante, lichtdurchflutete Einfamilienhaus mit ca. 230 m² Wohnfläche und 8 Zimmern befindet sich auf einem 1095 m² großen Grundstück in Wolfenbüttel und liegt fußläufig zum Zentrum. Das gut ausgestattete Haus bietet viel Platz für Familien und im Garten Platz zum Spielen. Die großzügige Wohnfläche verteilt sich über drei Etagen und ist voll unterkellert. Das Haus wurde 1954 gebaut und wurde 2017 zuletzt renoviert und modernisiert. Es ist nicht vermietet und steht terminlich nach Absprache zur Eigennutzung bereit.

Der im EG liegende Wohn- und Esszimmerbereich ist mit Kamin und Fischgrät-Parkett aus Vollholz ausgestattet und blickt in den von Nachbargärten umschlossenen Süd-West Garten. Man erreicht den Garten über eine große Terrasse, die durch Schiebetüren, die sich komplett öffnen lassen, im Sommer wie ein Wohnzimmer im Garten genutzt werden kann. Wenn es kühler wird, kann man in einem hübschen, kleinen Pavillon gemütlich sitzen.

Neben Küche und einem Flur, der reichlich Garderobenplatz für eine Familie mit Kindern bietet, befindet sich auch das Gäste-WC im EG.

Weitere 6 Zimmer befinden sich im 1. OG und im Dachgeschoss. Die beiden Bäder (2017) sind mit bodengleichen Duschen, elektrischer Fußbodenheizung und Handtuchheizungen ausgestattet. Im 1. OG liegt der abgeschlossene Elternbereich mit Bad (hier gibt es eine Badewanne) und Sauna und großem Balkon zum Garten.

Der praktische Wäscheabwurf reicht vom DG bis in den Keller, wo im Wäschekeller Platz ist für Waschmaschine und Trockner. Vom Keller aus gibt es einen Zugang in einen kleinen Hof, der Garage und Garten miteinander verbindet. Im Vorgarten gibt es einen weiteren Stellplatz für ein zweites Auto. Die Garage bietet auch Platz für Fahrräder.

Die Elektroinstallation im Haus wurde 2017 komplett erneuert (Smart/KNX). In allen Wohnräumen und auf jeder Etage separat für WLAN-Sender gibt es Netzwerkverkabelung, die im Keller zentral verteilt wird. Ein Glasfaseranschluss ist aktuell in Vorbereitung.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus liegt in Wolfenbüttel, einer Stadt mit historischem Charme und guter Infrastruktur. Die Umgebung bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Nahegelegene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten laden zur Erholung ein. Wolfenbüttel ist bekannt für seine Lebensqualität und die gute Erreichbarkeit von Schulen und kulturellen Einrichtungen.

In Wolfenbüttel finden sich alle Schultypen von der Grundschule bis zur berufsbildenden Schule, teilweise fußläufig zum Haus.

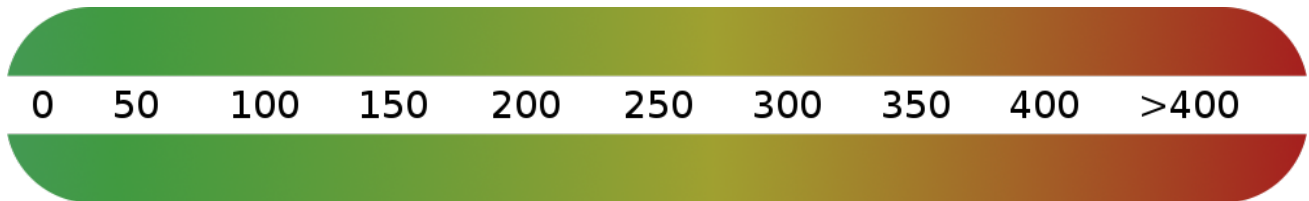
Der Braunschweiger Hauptbahnhof als lokales Drehkreuz ist mit dem Bus oder der Bahn einfach erreichbar, naheliegende Autobahnen bieten direkte Anbindung des Umfelds in alle Himmelsrichtungen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	123,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Blick in den Garten