

Exposé

Einfamilienhaus in Wolfenbüttel

Freistehendes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten und viel Platz zum Erholen



Objekt-Nr. OM-289444

Einfamilienhaus

Verkauf: **640.000 €**

38300 Wolfenbüttel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1958	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.042,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	250,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen.

Wohnfläche: auf ca. 250 qm Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 1042 qm können Sie sich entfalten und Ihren eigenen Wohntraum verwirklichen.

Energetische Sanierung: In den Jahren 2016 bis 2018 wurde das Haus vollständig gedämmt und energetisch saniert, um Ihnen maximalen Komfort und Effizienz zu bieten.

Ausstattung: Das Haus aus dem Jahre 1958 ist vollständig unterkellert und bietet nochmals ca. 100 qm Nutzfläche. Der Keller verfügt über eine Garage. Erdgeschoss, Obergeschoss und Treppen sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgelegt.

Küche und Wohnbereich: Die moderne Einbauküche von 2018 ist mit integriertem Kaffeevollautomaten und einem Induktionsherd mit eingebauter Muldenlüfte ausgestattet. Im großzügigen Wohn- und Essbereich lädt ein Kamin zu gemütlichen Stunden ein.

Schlaf- und Badezimmer: Im Erdgeschoss befindet sich ein vielseitiges Arbeits-/ Gästezimmer, sowie ein stilvolles Badezimmer mit Regendusche und einen Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Im Obergeschoss erwarten Sie ein Elternzimmer mit begehbarem Ankleidezimmer, zwei weitere Zimmer und ein zusätzliches Badezimmer mit Regendusche und XL-Badewanne mit Blick in den Garten. Ein Zimmer beherbergt eine Sauna für entspannte Wellnessmomente.

Dachausbau: Das Dachgeschoss wurde 2019 ausgebaut und bietet Einbauschränke, ein Badezimmer mit Dusche und einem Klimagerät für ein optimales Raumklima, gerade im Sommer.

Außenbereich: Der großzügige eingezäunte Garten begeistert mit vier unterschiedlichen Terrassen, einem Whirlpool, einer appgesteuerten Bewässerungsanlage und Mähroboter und einer elektrischen Markise. Der Garten wurde liebevoll angelegt und sorgt auch im Sommer für ausreichende Sonnen- und Schattenplätze. Zudem stehen eine separate Garage, ein Carport und ausreichende PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Ausstattung

Ihr neues Zuhause verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- + 6 Zimmer, neu- und hochwertige EBK, drei Bäder, 4 Terrassen
- + Massivbauweise, von 2016- 2018 wurde das Haus mit viel Liebe zum Detail und Stil umgebaut und modernisiert
- + weitläufiges Eigentumsgrundstück mit liebevoll gestalteten Außenanlagen mit vier Terrassen und einem Whirlpool
- + Sauna
- + Ankleidezimmer mit hochwertigen Einbauten
- + hochwertige Innenausstattung
- + Fußbodenheizung im Badezimmer
- + weitläufige, moderne Raumaufteilung
- + neu- und hochwertige Einbauküche
- + Kunststoff-Fenster mit Zweifachverglasung
- + Fenster mit Fliegengitter, Plissees und elektrischen Rollläden
- + Kaminofen im Wohn- und Essbereich

+ separate Garage und Carport
+ appgesteuerte Bewässerungsanlage und Mähroboter
und vieles mehr...

Fußboden:

Eichenparkett geölt und Fliesen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der große eingezäunte Garten bietet viel Platz und Abgeschiedenheit und gleichzeitig die Nähe zum Stadtleben.

Bitte bei Kontaktaufnahme eine kurze Info zur Person.

Lage

Lage: Zentral gelegen und dennoch ruhig bietet dieses Einfamilienhaus die perfekte Balance zwischen Stadtleben und Privatsphäre. In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Friseure.

Die Fachwerkstadt Wolfenbüttel mit seinen knapp 53.000 Einwohner bietet alles, was man von einem Leben in der Stadt erwartet. Mehrere Gymnasien, Restaurants, Cafés, kulturelle Einrichtungen, das städtische Klinikum und die Fachhochschule lassen keine Wünsche offen. Städte wie Braunschweig, Wolfsburg, Salzgitter oder das Naherholungsgebiet Harz sind über die A36 und A39 schnell zu erreichen. Exzellente Verkehrsanbindungen über die A36 nach Braunschweig, Wolfsburg sowie weiterführend über die A39 und die A2 nach Hannover und Berlin machen die Stadt Wolfenbüttel auch für Pendler attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	167,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Außenansicht Strasse

Exposé - Galerie



Eingang

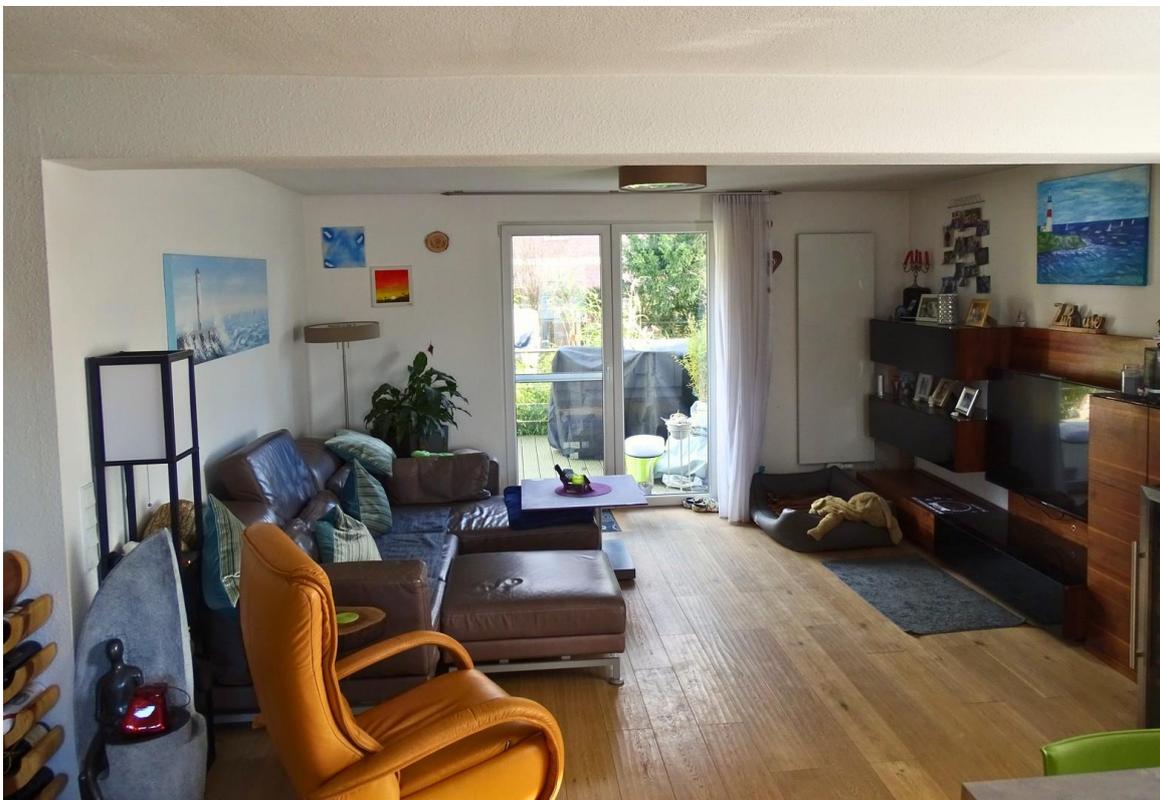


Küche

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

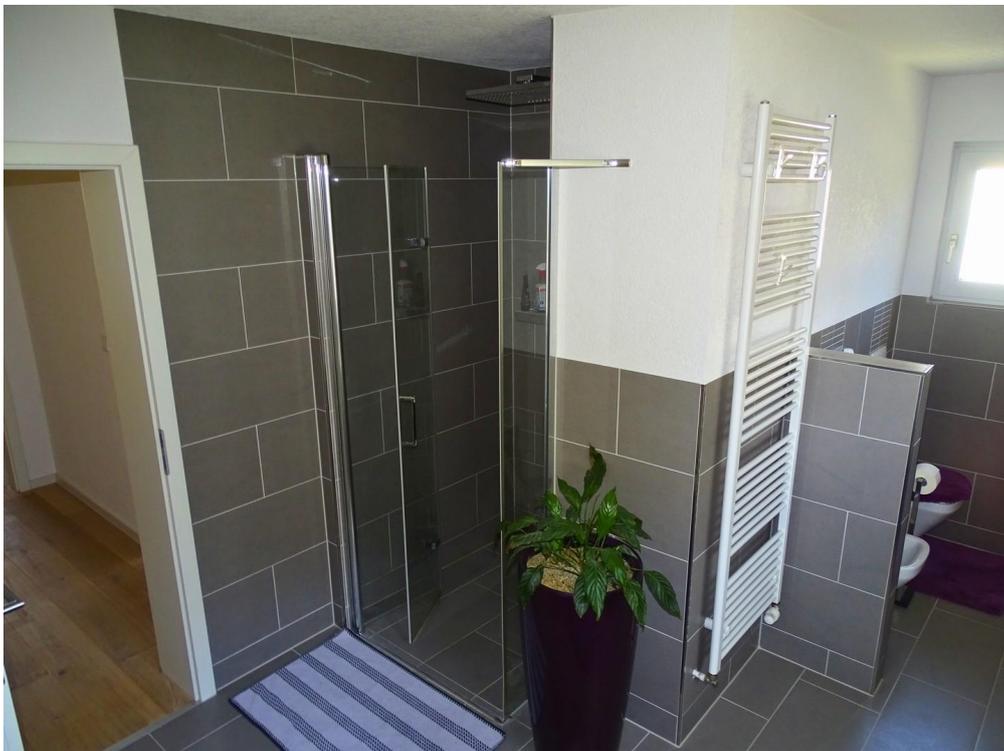


Sauna

Exposé - Galerie



XL Badewanne



Dad OG

Exposé - Galerie



Dachausbau



Bad DG

Exposé - Galerie



Terrasse 1



Terrasse 2

Exposé - Galerie



Terrasse 3



Terrasse 4

Exposé - Galerie



Whirlpool



Strassenansicht

Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Terrasse 2

Exposé - Galerie



Terrasse 1



Viel Grün

Exposé - Galerie



Terrasse 3



Exposé - Galerie

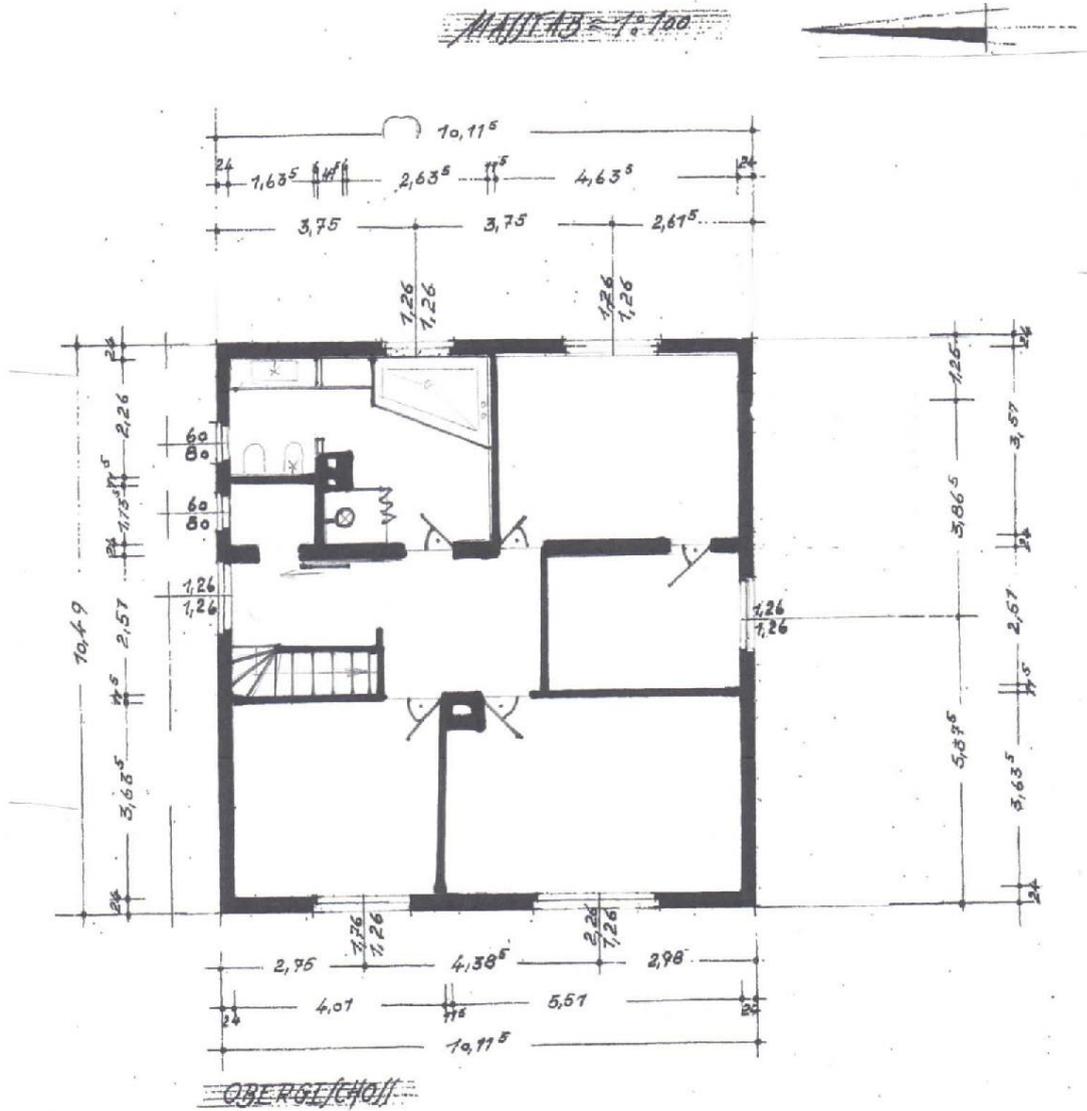


Keller

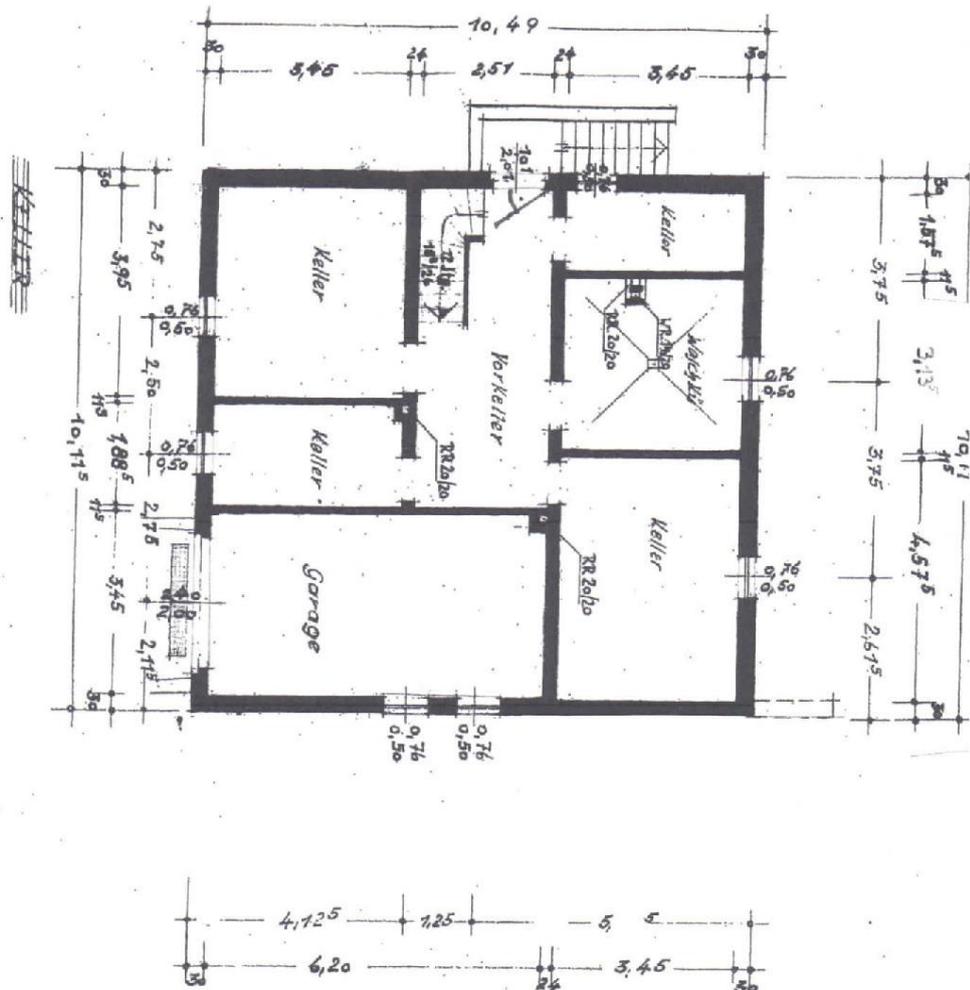


Kellerraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

