



EXPOSÉ

MODERNE STADTVILLA MIT GARTEN UND EINBAUKÜCHE IN WOLFENBÜTTEL



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 38302 Wolfenbüttel
Baujahr: 2006
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 168 m²
Grundstücksfläche (ca.): 500 m²
Nebenkosten (ca.): 280,- €
Warmmiete (ca.): 2.480,- €
Anzahl Etagen: 2

VERMIETET
€ 2.200,-

- > Einfamilienhaus
- > Wolfenbüttel
- > 5 Zimmer

- > 168 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 202121-77ng4



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	38302 Wolfenbüttel
Baujahr	2006
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	168 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	500 m ²
Kaltmiete	2.200,- €
Nebenkosten (ca.)	280,- €
Warmmiete (ca.)	2.480,- €
Kaution	EUR 4.400,00
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	109,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2021-06-30
Energieausweis gültig bis	30.06.2031
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2006
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartenfläche (ca.)	120 m ²
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	40 m ²
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Teppich
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Hallenhöhe (ca.)	2,41 m
Keller (ca.)	85 m ²
Zustand	vollsanziert
bezugsfrei ab	01.09.2021

- > Einfamilienhaus
- > Wolfenbüttel
- > 5 Zimmer

- > 168 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 202121-77ng4



Objektbeschreibung:

Die angebotene Stadtvilla befindet sich am Ende einer verkehrsberuhigten Straße und macht mit der hohen Anzahl bodentiefer Fenster und französischen Balkonen schon von der Straße aus einem stattlichen Eindruck.

2006 wurde das Haus auf einem 500 m² großen Grundstück am Rande eines Kleingartenvereins gebaut und bietet neben einem pflegeleichten Südwestgarten eine ca. 40 m² große Terrasse, die zum Relaxen einlädt. Vom Frühling bis in den Herbst hat dieser grüne Fleck des Hauses das Potenzial, Ihr zweites Wohnzimmer zu werden.

Das Haus verfügt über einen familiengerechten Grundriss, der einer max. 5-köpfigen Familie ein wertiges Heim bietet. Ca. 168 m² Wfl. inkl. der anrechenbaren Terrassenfläche (25 %) verteilen sich über 2 Etagen. Das EG weist eine Größe von ca. 85,8 m² auf. Hier befinden sich ein Homeoffice, ein Gästeduschbad mit Fenster, das Wohnzimmer und der Küchenbereich. Das Herzstück dieser Immobilie ist sicherlich der rund 45 m² großen Wohn-Essbereich, der zur Südseite optimal geöffnet und sehr schön belichtet ist. Darüber hinaus wird ein attraktiver Ausblick in den Garten ermöglicht. Der ca. 15 m² große Küchenbereich geht nahtlos über und ist mit einer wertigen Marken-Einbauküche ausgestattet. Dieser helle und offene Bereich bietet eine kommunikative Atmosphäre, die Sie spätestens bei Ihrer nächsten Party oder dem gemeinsamen Kochen genießen werden. Ein weiterer schöner Aspekt ist, dass Sie die Kinder stets im Blick haben können. Zudem bietet die Küche einen direkten Zugang zum Carport.

Das OG bietet rund 73 m². Hier erwarten Sie die drei Schlafzimmer, ein Vollbad mit Fenster, das Ankleidezimmer und ein Abstellraum. 2 Schlafzimmer weisen Größen zwischen 13,7 und 13,9 m² auf. Kleiderschränke von 2,40 m bzw. 3,20 m Breite sind problemlos zu platzieren. Das 3. Schlafzimmer fällt mit 10,3 m² kleiner aus, bietet jedoch direkten Zugang zur knapp 7 m² großen Ankleide. Diese wiederum ist mit dem 13 m² Tageslichtbad verbunden. Das Bad ist sowohl mit einer ebenerdigen Dusche (1,10 m x 1,10 m) als auch mit einer Badewanne ausgestattet. Darüber hinaus gibt es ein in Granit eingefasstes Doppelwaschbecken. Das ca. 2,5 m² große Gästebad im EG ist mit einer Dusche ausgestattet und liefert Frischluft durch das vorhandene Fenster. Der 85 m² große und beheizte Keller wurde teilweise zu Wohnzwecken hergerichtet. Im 45 m² großen Raum besteht z. B. die Möglichkeit, ein Fitnessbereich zu gestalten, der zusammen mit der vorhandenen Sauna eine komfortable Alternative zum Fitnessstudio darstellt. Des Weiteren befinden sich hier der HWR, der Heizungskeller und die Waschküche. Ein nettes Gimmick ist der Wäscheschacht, der hier die Handtücher o.Ä. sammelt, die in den Bädern hineingeworfen werden.

Eine stilgerechte Treppe zwischen den Etagen endet in einer großzügigen und hellen Galerie, die eine Portion Luxus verbreitet. Klarglasbrüstungen und Handläufe aus Edelstahl unterstreichen den wertigen Eindruck und sorgen für eine natürliche Belichtung des Flurs. Die Stockwerke Ihres Hauses sind dadurch optisch miteinander verbunden und spiegeln den Charakter des Hauses wider. Viel Licht vereint mit weiten Blickachsen.

Zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Spielgeräte bietet ein Abstellraum, der direkt hinter dem Carport angrenzt. Für ein zweites Fahrzeug gibt es einen Außenstellplatz neben dem Haus. TV empfangen Sie via Sat. Internetgeschwindigkeiten zwischen 0.4 Gbit/s und 2.5 Gbit/s werden Ihnen zukünftig zur Verfügung stehen.

Aus Gründen der Diskretion können wir Ihnen dieses Haus leider nicht in Bildern präsentieren. Bitte prüfen Sie den Grundriss deshalb gewissenhaft und zögern nicht uns zu kontaktieren, wenn sich Fragen ergeben.

Sollte das angebotene Haus Ihr Interesse geweckt haben, nehmen Sie bitte Kontakt zu uns auf. Wir freuen uns auf eine individuelle Besichtigung mit Ihnen, bei der Sie sich selbst ein Bild verschaffen können.

Ausstattung:

DSL-Anschluß & TV-Anschluß in allen Wohnräumen incl. Küche
Eingangsbereich mit Galerie
2,68 m Raumhöhe in EG
2.41 m Raumhöhe im Keller
Parkett geölt/Nussbaum
Fußbodenheizung in EG & OG
Halogen-Decken-Spots in EG & OG
Feinsteinzeug in Flur, Bädern und Keller
Bodentiefe Dusche in Bad & Gästebad
Granitarbeitsfläche in Küche & Bad
Einbauküche mit Mikrowelle, Backofen, Herd und Ceranfeld
Wäschedurchwurf
Vollkeller
2 PkW-Einstellplätze
Abstellraum
Sauna

Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich in zentraler, nord-östlicher Lage in Wolfenbüttel. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schule und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig innerhalb von 10 min. zu erreichen.

Kinderspielplätze befinden sich in ca. 250 m bzw. 650 m Entfernung. In wenigen Minuten erreichen Sie ebenfalls Grundschulen und Kindertagesstätten. So befindet sich z. B. die GS "Am Geitelplatz" in 750 m Entfernung. Auch alle weiterführenden Schulformen sind in Wolfenbüttel vertreten und befinden sich innerhalb von ca. 2 km. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Buslinien 791, 792 und 795 sichergestellt. Bushaltestellen befinden sich in ca. 350 m bzw. 650 m Entfernung.

Die Haltestelle "Doktorkamp" liegt ca. 700 m entfernt. Hier fährt die Linie 710 direkt zum Bahnhof Wolfenbüttel, der ca. 3,5 km entfernt ist. Mit dem Auto sind Sie innerhalb von 20 Minuten in Braunschweigs Fußgängerzone. Den Harz erreichen Sie fast ebenso schnell über die

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wolfenbüttel
- > 5 Zimmer

- > 168 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 202121-77ng4



Autobahn. Die Autobahnauffahrt der A36 in Richtung Bad Harzburg liegt ca. 8 Kilometer entfernt. Die Verkehrsanbindung ist insgesamt sehr gut. Der historische Stadtkern Wolfenbüttels mit seiner Fußgängerzone und seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist weit bis über die Stadtgrenzen bekannt und innerhalb von ca. 20 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Sonstiges:

Das Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernehmen wir, trotz gewissenhafter Prüfung, keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen, sowie Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Sollten Sie selbst Eigentümer einer Immobilie sein und diese verkaufen oder vermieten wollen, dann sind wir Ihnen gerne dabei behilflich.

100 % unserer Auftraggeber empfehlen uns weiter!
Profitieren auch Sie, als Eigentümer, von einem umfassenden und individuellen Makler-Service von Beginn an.
www.adnerundpartner.de

Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig gehört wiederholt zu den besten Immobilienmaklern Deutschlands.

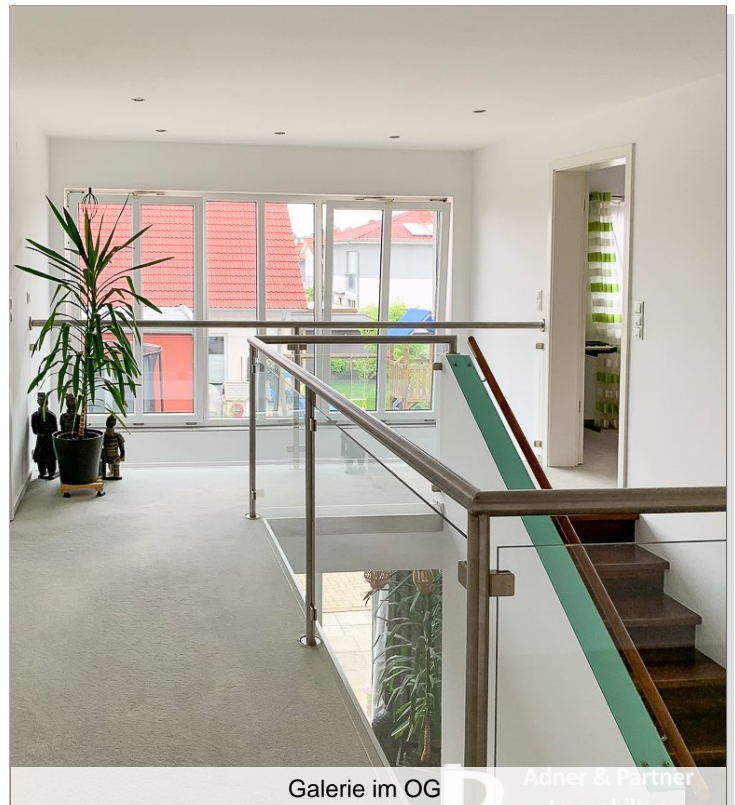
Objektbilder:



Carport mit Küchenzugang



Gebäuderückseite



Galerie im OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wolfenbüttel
- > 5 Zimmer

- > 168 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 202121-77ng4



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wolfenbüttel
- > 5 Zimmer

- > 168 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: API 202121-77ng4



