

Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Baujahr 2016 - Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger und zentraler Lage

Objektnummer: 25035023



KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 500 m²

Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Auf einen Blick

Objektnummer	25035023
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	585.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	49.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.07.2026	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Die Immobilie



Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Die Immobilie



Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Die Immobilie



Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Die Immobilie



Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Die Immobilie



Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Die Immobilie



Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Die Immobilie



Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Die Immobilie



Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2016, in einem ruhigen Wohngebiet. Dank moderner Bauweise und durchdachter Raumaufteilung bietet das Haus auf ca. 140 Quadratmetern über zwei Etagen den idealen Rückzugsort für Familien.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich, der viel Tageslicht einlässt und einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten bietet. Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein stilvolles Gäste-WC und einen geräumigen Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Carport.

Über eine freitragende Treppe erreicht man das Obergeschoss, das über zwei helle Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleide sowie ein großzügiges Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche und einer Badewanne verfügt. Der aktuell als Abstellfläche genutzte Spitzboden bietet zudem noch Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche.

Ein Doppelcarport mit Abstellraum direkt am Haus, der 2022 errichtet wurde, schafft ausreichend Platz für zwei Autos, Gartengeräte und eine Werkstatt.

Der liebevoll gestaltete Garten, mit zwei Terrassen und einem Gartenhaus, bietet reichlich Raum für erholsame Stunden und Freizeitaktivitäten und rundet dieses interessante Angebot ab.

Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Rollläden
- Fußbodenheizung
- Markise
- Abstellraum
- Gartenhaus
- zwei Terrassen
- Solarthermie
- Doppelcarport
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- u.v.m.

Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Alles zum Standort

Salzdahlum ist ein Ortsteil der Kreisstadt Wolfenbüttel mit dörflichem Charakter.

Der Ortsteil verfügt über eine gute Infrastruktur mit Grundschule, Kindergarten und Kinderkrippe, Freiwilliger Feuerwehr, großem Sportverein, Versicherung, Allgemeinmediziner, Physiotherapie, Kosmetik/Nagelstudio, Gaststätte, Hofladen und Eisdiele. Alle weiteren Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im nur wenige Kilometer entfernten Wolfenbüttel vorhanden. Auch Braunschweig ist mit dem Auto in ca. 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Eine gute Verkehrsanbindung in die Innenstadt von Wolfenbüttel und Braunschweig sowie zu den umliegenden Autobahnen Richtung Wolfsburg, Berlin und Hannover ist ebenfalls gegeben. Die Autobahnen A395 und A39 sind mit dem PKW in ca. 5 bis 8 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.7.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 49.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25035023 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum – Salzdahlum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33, 38100 Braunschweig
Tel.: +49 531 - 60 18 87 0
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com