Wolfenbüttel / Salzdahlum

Neuwertiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

CODICE OGGETTO: 25035010

PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 140 m^2 • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 500 m^2

CODICE OGGETTO: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25035010
Superficie netta	ca. 140 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.07.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	49.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

CODICE OGGETTO: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

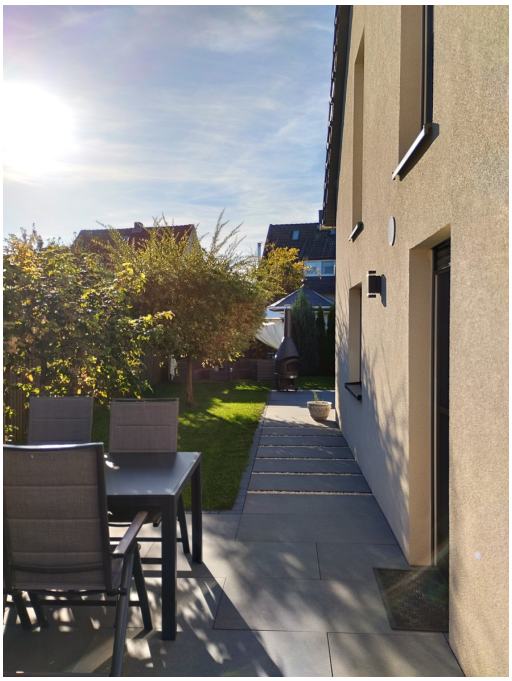
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

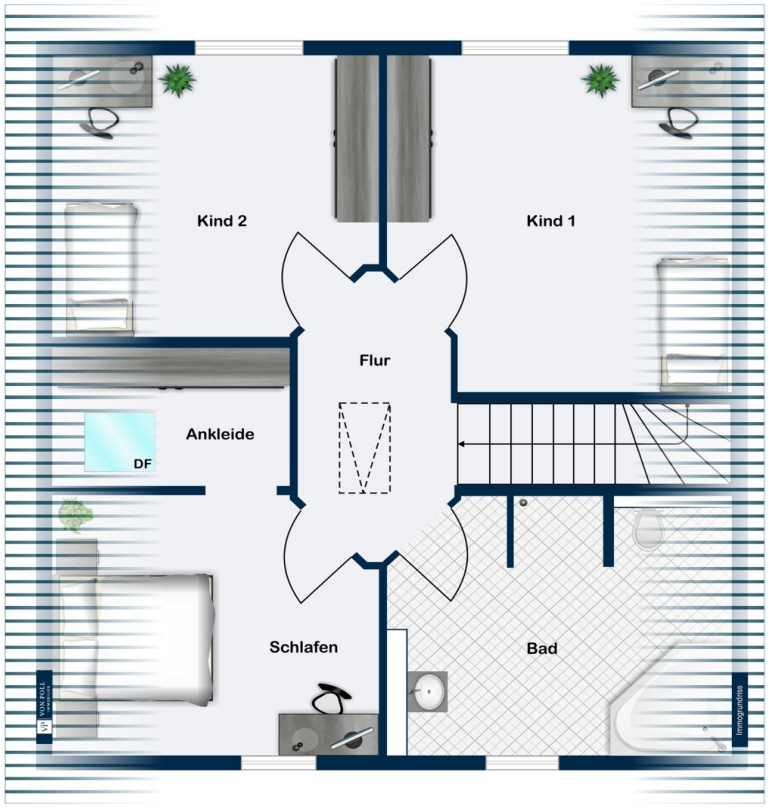
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2026. Endenergiebedarf 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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kathrin Strootmann

Steinweg 33 Brunswick
E-Mail: braunschweig@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com