

Wolfenbüttel / Salzdahlum

Neuwertiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Número de propiedad: 25035010



PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m²

Número de propiedad: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

De un vistazo

Número de propiedad	25035010	Precio de compra	585.000 EUR
Superficie habitable	ca. 140 m²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2016	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches		

Número de propiedad: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.07.2026
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	49.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

La propiedad



Número de propiedad: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

La propiedad



Número de propiedad: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

La propiedad



Número de propiedad: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

La propiedad



Número de propiedad: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

La propiedad



Número de propiedad: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

La propiedad



Número de propiedad: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

La propiedad



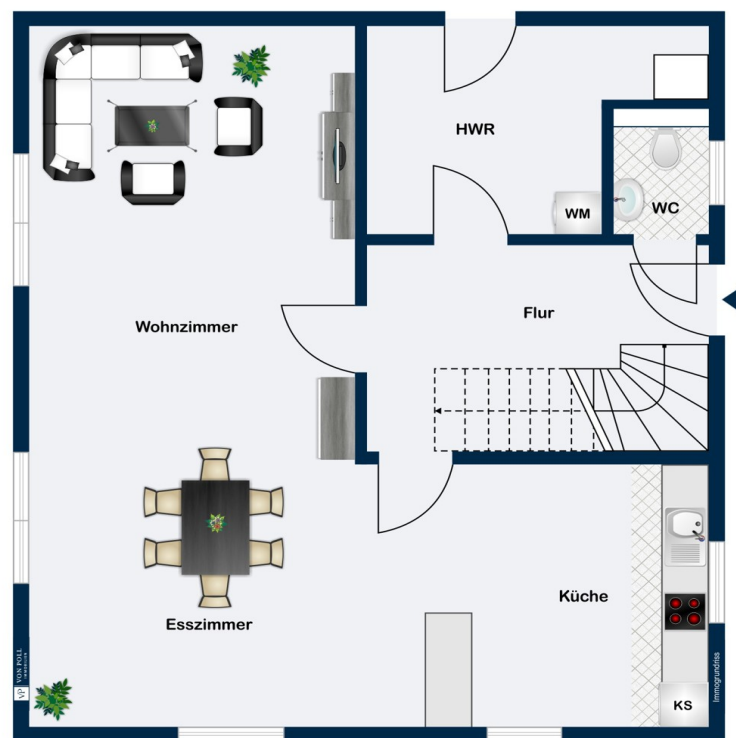
Número de propiedad: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

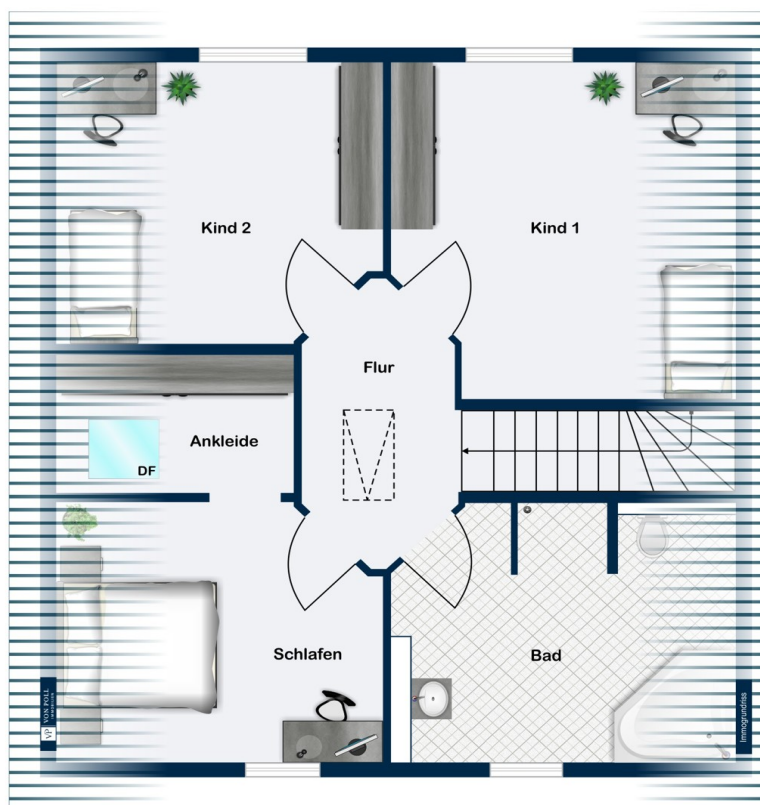
La propiedad



Número de propiedad: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25035010 - 38302 Wolfenbüttel / Salzdahlum

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kathrin Strootmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com