

**Hedwigsburg**

# Besonderes Anwesen mit Wohnhaus und großem Stallgebäude (ca. 1000 m<sup>2</sup>) zur vielfältigen Nutzung

????????? ??????????: 24113030a



???? ??????: 890.000 EUR • ??????????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 9.328 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

?? ??? ??????

|                      |                                     |                                |                                                                                       |
|----------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 24113030a                           | ????? ???????                  | 890.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | ca. 250 m²                          | ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | 6                                   |                                |                                                                                       |
| ??????????           | 3                                   |                                |                                                                                       |
| ????? ?????????????  | 1994                                |                                |                                                                                       |
| ?????? ????????????? | 3 x ?????????? ???<br>????????????? | ?????????? ???????             | ca. 1.260 m²                                                                          |
|                      |                                     | ????????????????????<br>?????? | ca. 1.000 m²                                                                          |
|                      |                                     | ???????                        | ?????????, ??????,<br>??????????                                                      |

??????? ?????????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

????????????? ??????????

|                  |            |                  |                |
|------------------|------------|------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ?????      | ???????????????? | VERBRAUCH      |
| ????????????     | 12.11.2034 | ??????????       |                |
| ???????????????? |            | ??????           | 127.00 kWh/m²a |
| ?????? ??        |            | ????????????     |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ??????????       | D              |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ???? ??????????? | 1994           |
|                  |            | ???????? ?? ??   |                |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ???????????????? |                |

???????? ?????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

?? ???????



??????? ???????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

?? ????????



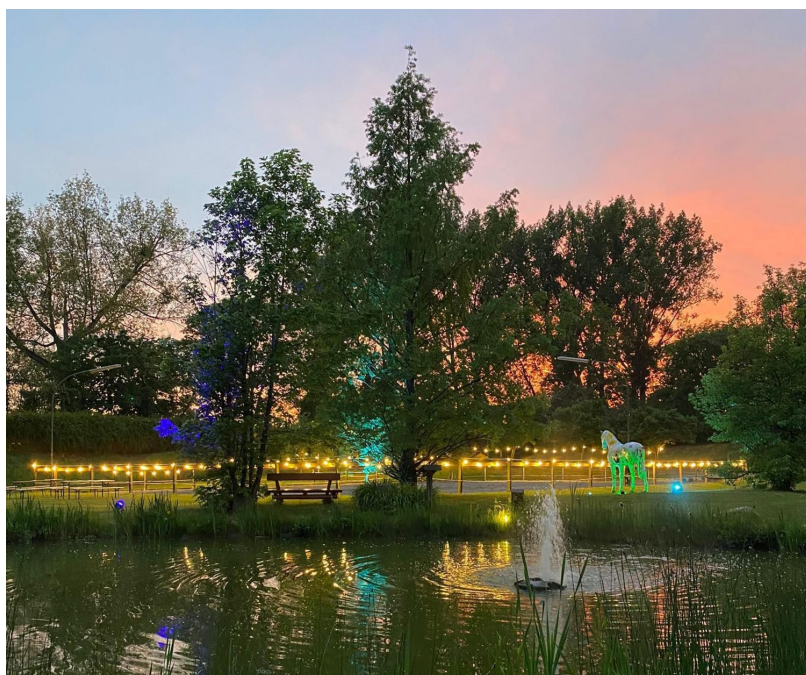
??????? ???????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

?? ???????



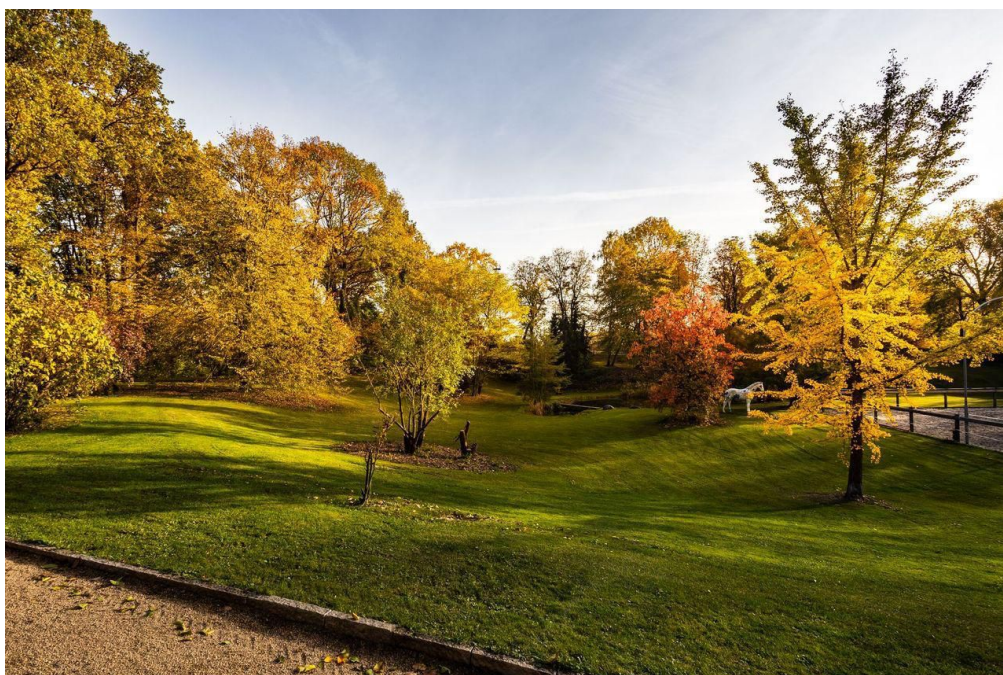
???????? ?????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

?? ???????



??????? ?????????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

?? ????????



??????? ???????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

?? ???????



??????? ?????????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

?? ????????



??????? ?????????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

?? ????????



??????? ?????????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

?? ????????



??????? ?????????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

?? ????????



??????? ???????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

?? ???????



??????? ?????????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes Anwesen mit einer Grundstücksfläche von ca. 9.328 m<sup>2</sup>, das vielfältige private und gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das im Jahr 1994 erbaute Wohnhaus bildet das Herzstück des Anwesens. Es ist in zwei separate Wohneinheiten unterteilt und wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert. Diese flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignen sich sowohl für eine große Familie als auch für eine Teilvermietung.

Für Pferdeliebhaber ist die große Scheune mit Unterstellmöglichkeiten für Pferde besonders attraktiv. Zusätzlich steht ein Paddock zur Verfügung. Die gepflegte Parkanlage mit einem Schwimmteich und seltenem Baumbestand erstreckt sich rund um das Anwesen und bietet einen ruhigen Rückzugsort. Sie verleiht dem Anwesen ein einzigartiges Ambiente.

In der ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Scheune befinden sich weitere große Räume sowie Lagermöglichkeiten für Heu und Stroh. Die gesamte Elektrik wurde hier erneuert. Die Scheune bietet nicht nur ausreichend Platz für vielfältige Veranstaltungen, sondern ist auch funktional und stilvoll ausgestattet. Zwei behindertengerechte Toiletten wurden ebenfalls neu eingebaut.

Insgesamt stellt dieses Anwesen eine ausgezeichnete Gelegenheit für Interessenten dar, die auf der Suche nach einer Kombination aus Wohnkomfort und Naturverbundenheit sind. Die Mischung aus moderner Ausstattung und naturverbundenem Leben bietet eine einzigartige Lebensqualität.

??????? ?????????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

??? ??? ??? ???????????

Hedwigsburg ist ein Ortsteil der Gemeinde Kissenbrück und befindet sich im Landkreis Wolfenbüttel. Die hier angebotene Immobilie ist ca. 2,5 km vom Ortszentrum von Kissenbrück und ca. 6 km vom Stadtzentrum von Wolfenbüttel entfernt.

Kissenbrück verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Neben einem Lebensmittelgeschäft befinden sich hier eine Bäckerei, ein Zahnarzt, eine allgemeinmedizinische Praxis, eine Apotheke sowie weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf.

In Kissenbrück sind mehrere Baugebiete erschlossen worden und es sind viele junge Familien in den Ort gezogen. Eine Kita, eine Krippe und ein Hort sind vorhanden. Nur eine Straße von der Kita entfernt liegt die Grundschule von Kissenbrück.

Für Naherholung ist in Kissenbrück ebenfalls ausreichend gesorgt. Diverse Vereine, ein Fußballplatz sowie Tennisplätze sind vorhanden. Sehr aktiv ist auch der 18-Loch Golfplatz, der sich in unmittelbarer Nähe der angebotenen Immobilie befindet. Der nächste Reitverein befindet sich im ca. 4 km entfernten Wolfenbütteler Ortsteil Halchter.

Ein großes Naherholungsgebiet ist auch der nur ca. 30 Kilometer entfernte Harz, der sehr gut über die A36 zu erreichen ist. Ob Wintersport, Wandern oder Attraktionen wie die Rodelbahn oder die alljährliche Rennwoche, das Angebot ist groß.

Die Nähe zu den Städten Wolfenbüttel und Braunschweig macht den Ort auch verkehrstechnisch attraktiv. Beide Städte sind mit dem PKW gut zu erreichen. Eine regelmäßige Busverbindung nach Wolfenbüttel sowie eine gute Autobahnanbindung zur A36 in Richtung Braunschweig sind ebenfalls vorhanden.

??????? ???????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)