

Hedwigsburg

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

CODICE OGGETTO: 24113030a



PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 9.328 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

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

CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24113030a
Superficie netta	ca. 250 m <sup>2</sup>
Vani	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	3 x Carport

Prezzo d'acquisto	890.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 1.260 m <sup>2</sup>
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Superficie lorda	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.11.2034	Consumo finale di energia	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

## La proprietà



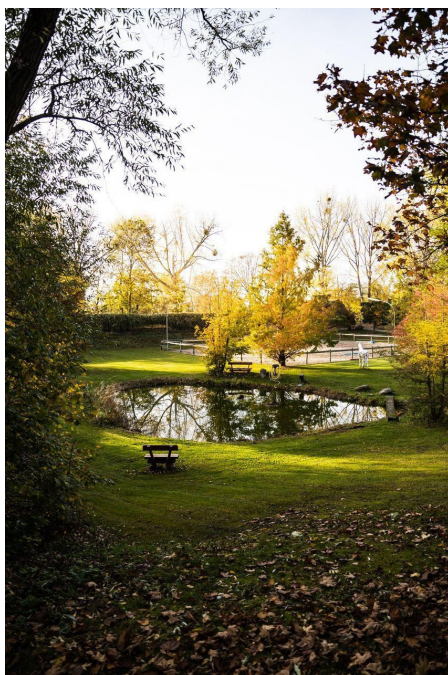
CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

## La proprietà



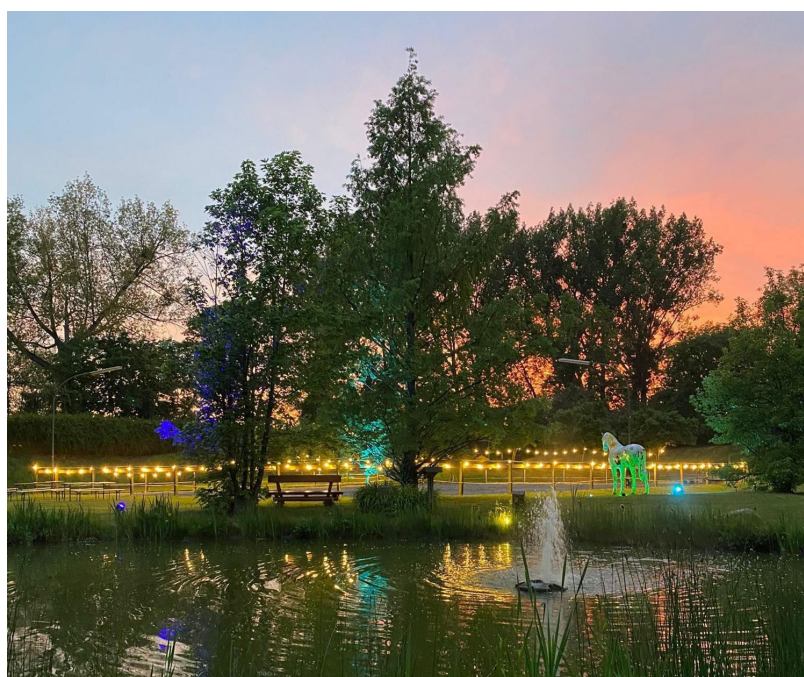
CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

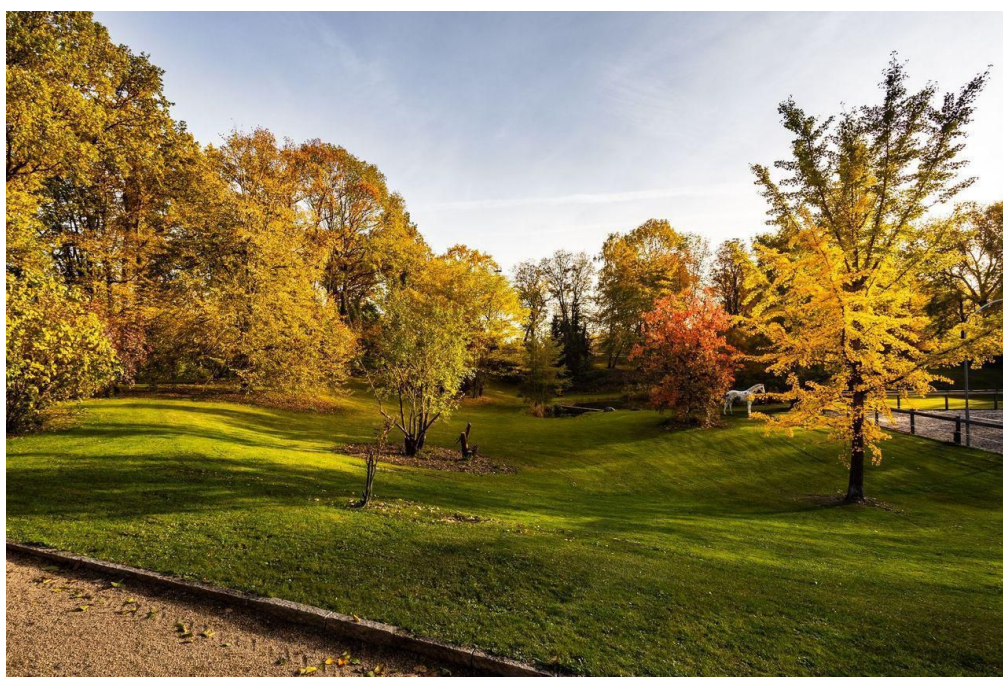
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

## La proprietà



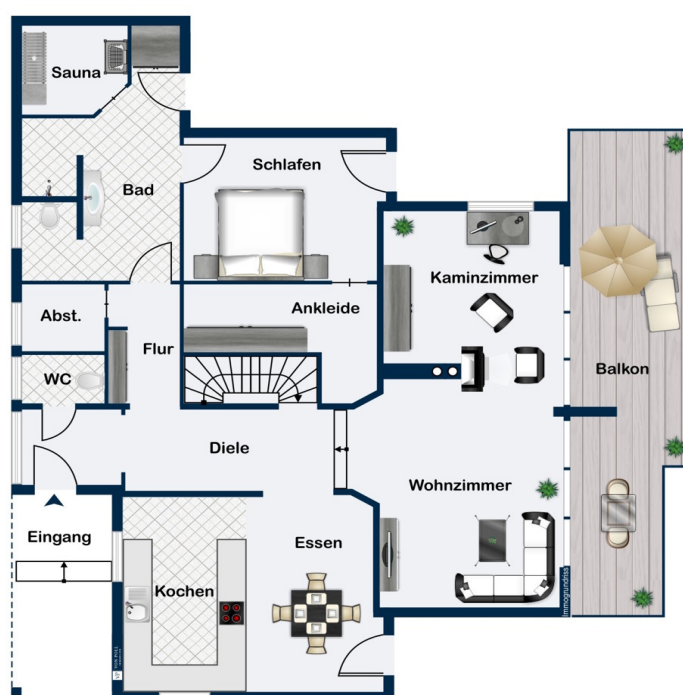
CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg

## 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: 24113030a - 38324 Hedwigsburg**

## Una prima impressione

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 Herzstück des Anwesens bildet das im Jahr 1994 erbaute Wohnhaus, welches in zwei separate Wohneinheiten unterteilt ist und in den letzten Jahren umfangreich saniert und modernisiert wurde. Diese flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignen sich sowohl für eine große Familie als auch für eine Teilvermietung. Für Pferdeliebhaber wird das Anwesen durch ein großzügiges Stallgebäude mit Platz für aktuell sechs Pferde besonders attraktiv. Die direkt angrenzenden, gepachteten Weiden ermöglichen eine unkomplizierte und naturnahe Pferdehaltung. Zusätzlich steht ein Reitplatz zur Verfügung, der durch eine integrierte Drainage über hervorragende Bodenverhältnisse verfügt. Die gepflegte Parkanlage mit einem Schwimmteich und seltenem Baumbestand, die sich rund um das Anwesen erstreckt, bietet einen ruhigen Rückzugsort und verleiht ein einzigartiges Ambiente. Besonders hervorzuheben ist die Scheune, die unter anderem zu einem Seminarraum umgebaut wurde. In diesem Zuge wurde auch die gesamte Elektrik erneuert. Sie bietet nicht nur ausreichend Platz für vielfältige Veranstaltungen und Schulungen, sondern ist auch funktional und stilvoll ausgestattet, um eine angenehme Atmosphäre für alle Teilnehmer zu schaffen. Neben neu eingebauten behindertengerechten Toiletten gibt es weitere Räume, die zusätzlichen Stauraum und potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten für zusätzliche Projekte oder Aktivitäten bieten. Insgesamt stellt dieses Anwesen eine ausgezeichnete Gelegenheit für Interessenten dar, die auf der Suche nach einer Kombination aus Wohnkomfort und beruflichem Engagement in der Natur sind. Die Mischung aus moderner Ausstattung und naturverbundenem Leben bietet zudem eine einzigartige Lebensqualität.

**CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24113030a - 38324 Hedwigsburg**

## Ulteriori informazioni

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 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: 24113030a - 38324 Hedwigsburg**

## Partner di contatto

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

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel  
E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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