

Hedwigsburg

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

Objektnummer: 24113030



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 9.328 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 24113030               |
| Wohnfläche   | ca. 250 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 6                      |
| Badezimmer   | 3                      |
| Baujahr      | 1994                   |
| Stellplatz   | 3 x Carport            |

|              |   |
|--------------|---|
| Kaufpreis    | 890.000 EUR   |
| Haus         | Zweifamilienhaus  |
| Provision    | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 1.260 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche   | ca. 1.010 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung  | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                             |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
| Energieausweis gültig bis  | 12.11.2034 | Endenergieverbrauch         | 127.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1994                        |

Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Die Immobilie



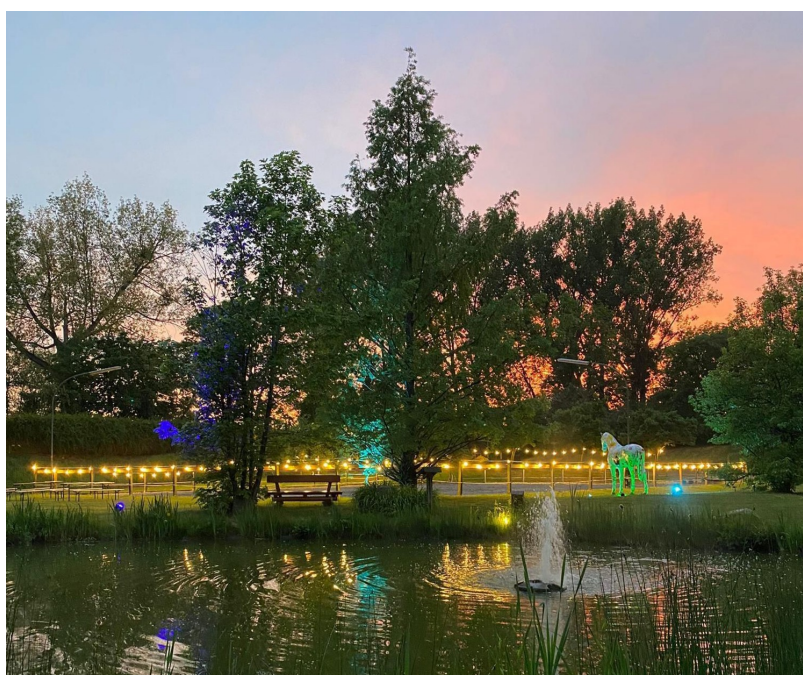
Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

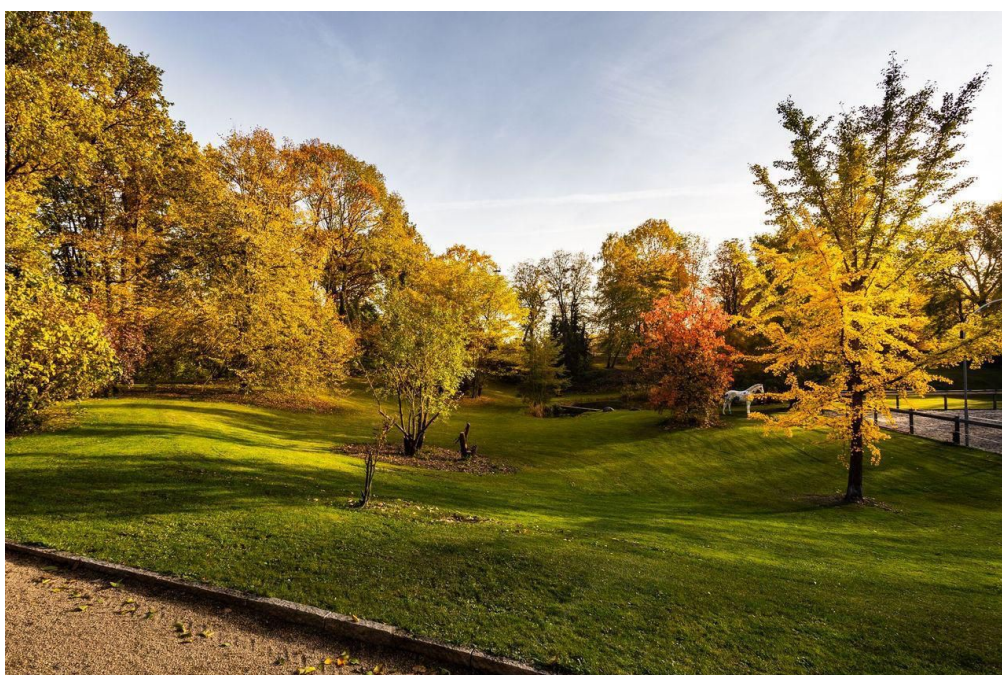
## Die Immobilie





Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Die Immobilie



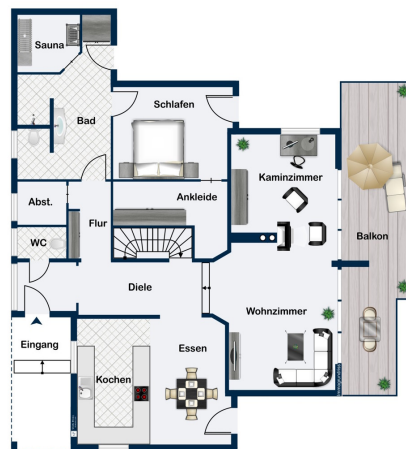
Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24113030 - 38324 Hedwigsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)