



WOHNEN

W O D I E O K E R F L I E S S T

Vorwort

Die Lindener Straße 1+3 befindet sich in zentraler Lage von Wolfenbüttel, mitten in der historischen Altstadt. Hier entsteht ein hochwertiges Neubauprojekt mit insgesamt 20 Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit, verteilt auf zwei Häuser.

Das Haus „Oker“ liegt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks und grenzt direkt an die Oker. Das Haus „Linde“ befindet sich im vorderen Grundstücksbereich in zentraler Lage an der Lindener Straße. Der Standort vereint zentrumsnahes Wohnen mit einer idyllischen Wohnatmosphäre in unmittelbarer Nähe zum Wasser.

Das Neubauprojekt erstreckt sich über fünf Geschosse und überzeugt durch ein durchdachtes Wohn- und Freiraumkonzept. Ein Pavillon direkt an der Oker steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und lädt zum Verweilen ein. Für Kinder entsteht zentral ein architektonisch gestalteter Balancierparcours die „Biberburg“.

Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei erreichbar. Zwei Wohnungen sind rollstuhlgerecht geplant, ebenso stehen in der Tiefgarage zwei rollstuhlgerichte Stellplätze zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, kulturelle Einrichtungen sowie der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Oker und umliegende Grünflächen bieten zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Richtung A2
Berlin/Hannover

Richtung A36 / A39
Braunschweig



Lageplan

Unsere Wohnanlage liegt am nördlichen Ende der Lindener Straße, im Herzen von Wolfenbüttel. Als Parkmöglichkeiten stehen 28 PKW Stellplätze zur Verfügung. 23 in der Tiefgarage und 5 im Außenbereich.



Eindrücke

Blick von der Lindener Straße
Visualisierung



Bild dient zur visuellen Darstellung, die tatsächliche Ausführung kann abweichen.

Eindrücke

Blick von der Oker
Visualisierung



Bild dient zur visuellen Darstellung, die tatsächliche Ausführung kann abweichen.

Einblicke

Blick in den Innenhof
Visualisierung



Bild dient zur visuellen Darstellung, die tatsächliche Ausführung kann abweichen.

Grüngestaltung

Der großzügig gestaltete Innenhof bildet das verbindende Herzstück zwischen den beiden Häusern Oker und Linde. Liebevoll angelegte Steppengärten mit ausgewählten Solitärpflanzen schaffen eine naturnahe Atmosphäre und laden zum Verweilen und Entspannen ein. Ergänzt wird das harmonische Gesamtkonzept durch attraktive Aufenthalts- und Begegnungsbereiche, wie die Biberburg als Spielbereich für Kinder sowie eine Pergola am Okerufer, die zum Genießen der besonderen Lage einlädt.



Haus Linde

Erdgeschoss

WOHNUNG 01

121,13 m² (inkl. 50% Terrasse)

4 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

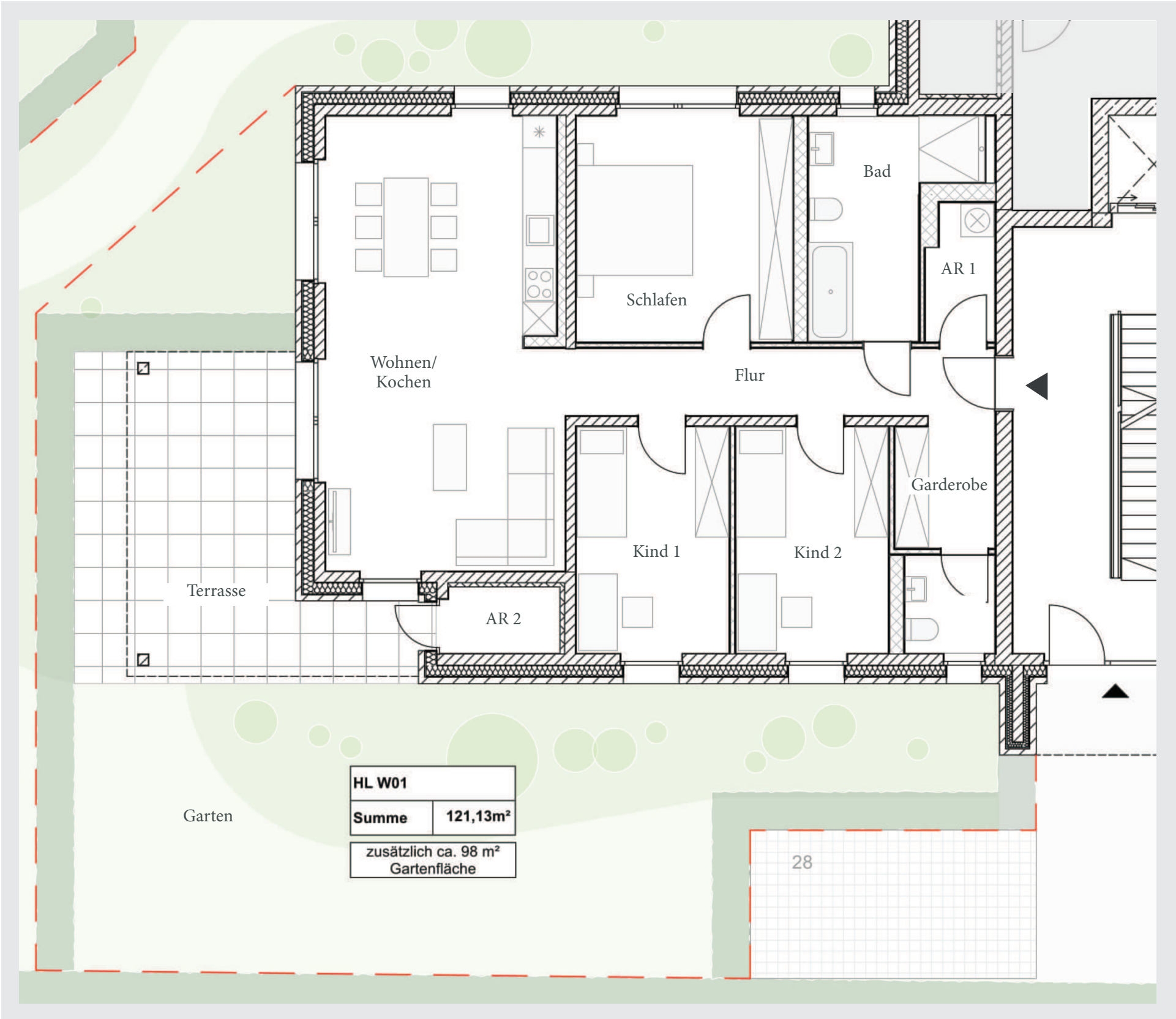
579.100,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

27.500,00 €

Außenstellplatz

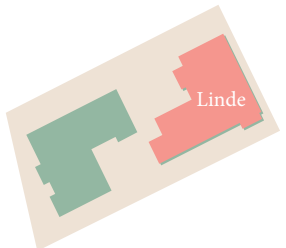
15.000,00 €



Garderobe	4,01 m ²
Kind 1	11,57 m ²
Kind 2	11,57 m ²
Schlafen	16,41 m ²
Flur	9,50 m ²
G-WC	3,03 m ²
Bad	9,76 m ²
Wohnen/ Küche	36,09 m ²
Abstellraum 1	3,00 m ²
Terrasse	27,50 m ²
Abstellraum 2	2,45 m ²
Kellerraum	4,77 m ²
Garten	ca. 98,00 m ²

Maßangaben ohne Gewähr

Stand 14.07.2026



[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)

Haus Linde

1. Obergeschoss

WOHNUNG 02

117,69 m² (inkl. 50% Loggia)

4 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

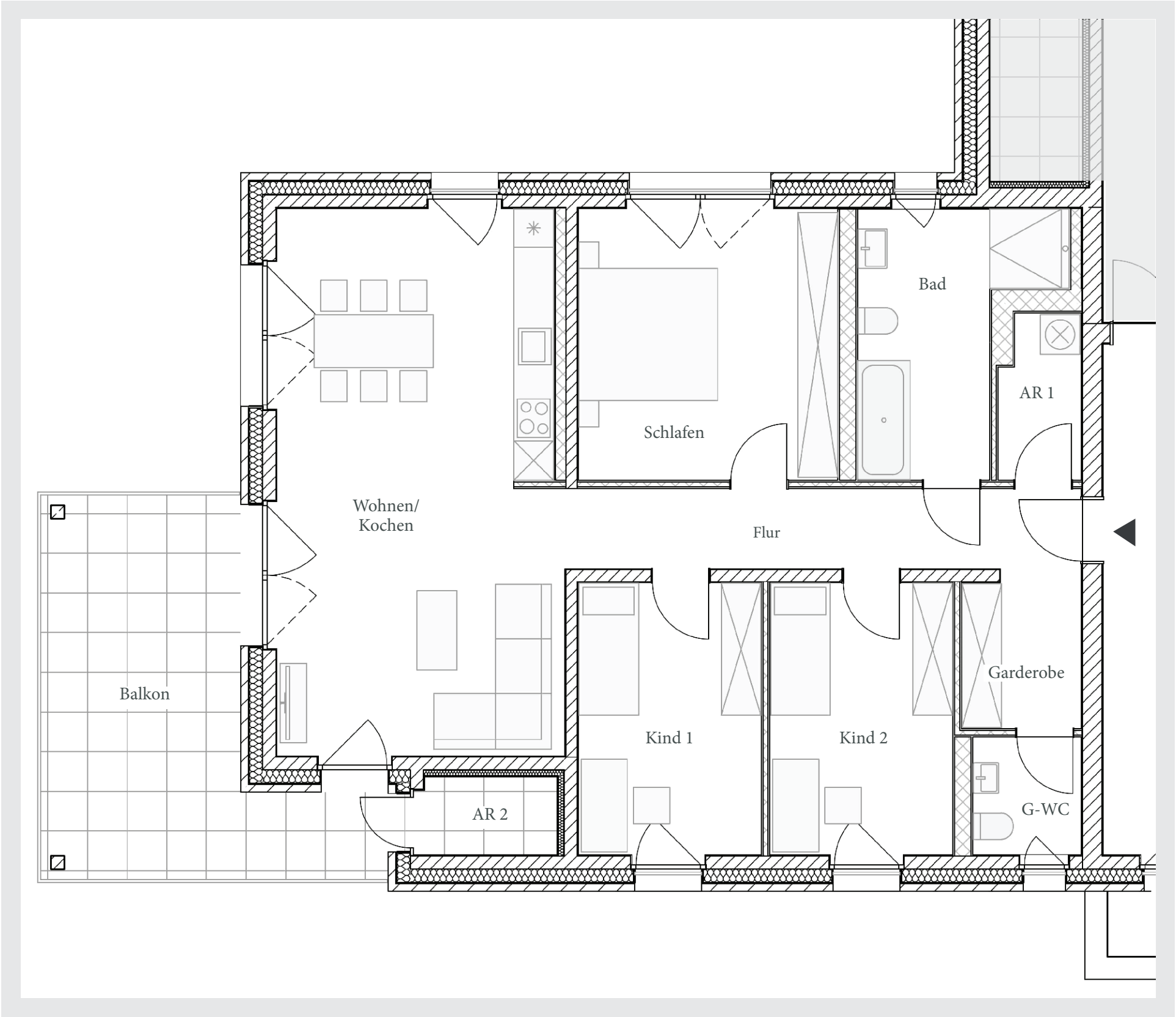
574.100,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

27.500,00 €

Außenstellplatz

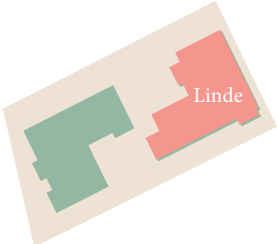
15.000,00 €



Garderobe	4,01 m ²
Kind 1	11,57 m ²
Kind 2	11,57 m ²
Schlafen	16,41 m ²
Flur	9,50 m ²
G-WC	3,03 m ²
Bad	9,75 m ²
Wohnen/ Küche	36,16 m ²
Abstellraum 1	3,00 m ²
Balkon	20,49 m ²
Abstellraum 2	2,45 m ²
Kellerraum	4,77 m ²

Maßangaben ohne Gewähr

Stand 14.07.2026



[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)

Haus Linde

1. Obergeschoss

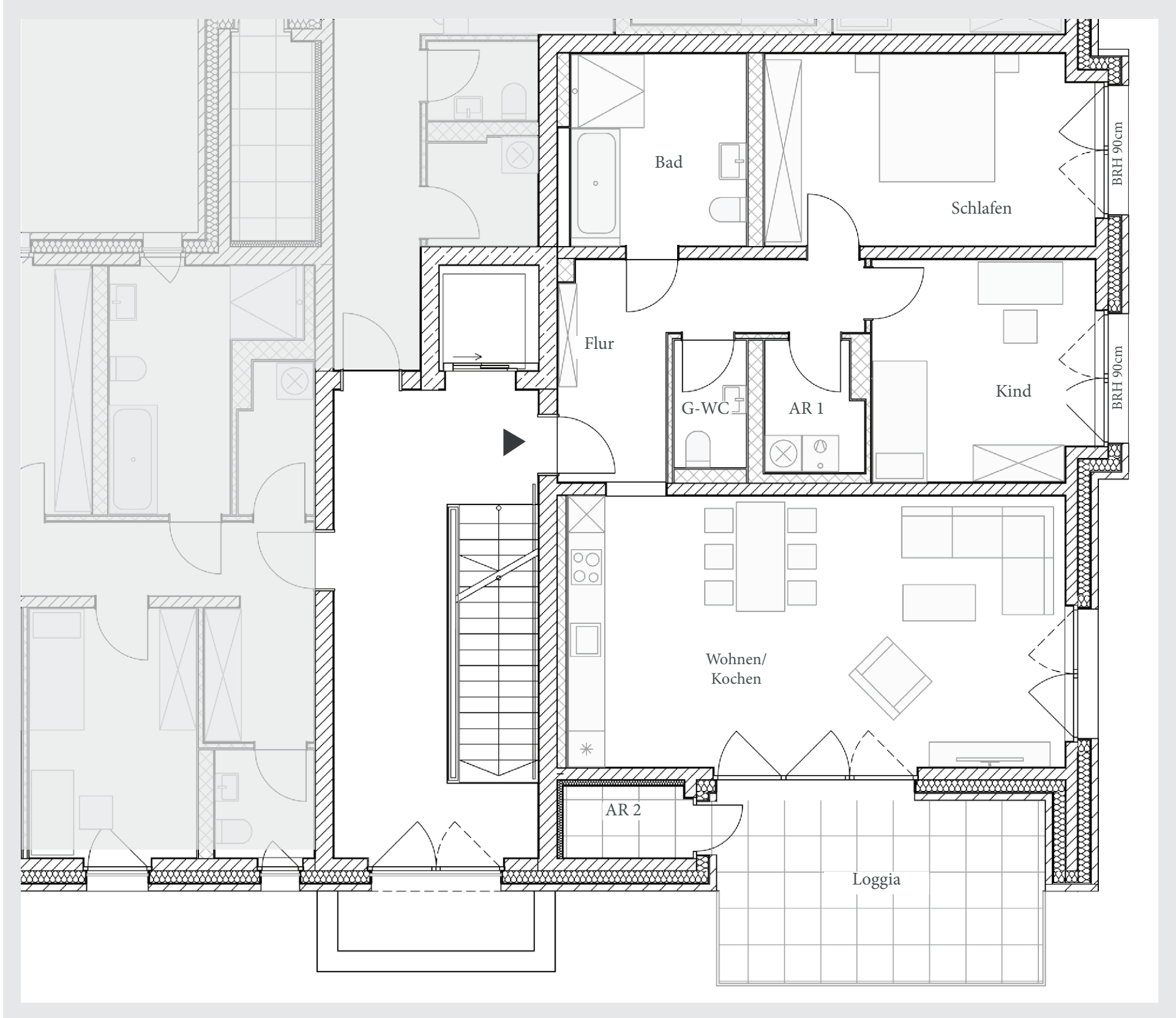
WOHNUNG 03

104,36 m² (inkl. 50% Loggia)
3 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

496.100,00 €

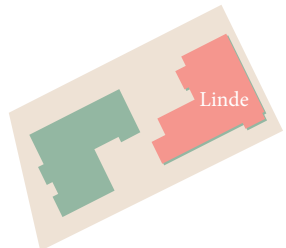
zzgl. Garagenstellplatz
27.500,00 €
Außenstellplatz
15.000,00 €



Kind	13,52 m ²
Schlafen	17,37 m ²
Flur	10,37 m ²
G-WC	2,53 m ²
Bad	9,19 m ²
Wohnen/ Küche	37,45 m ²
Abstellraum 1	3,36 m ²
Loggia	16,30 m ²
Abstellraum 2	2,42 m ²
Kellerraum	4,80 m ²

Maßangaben ohne Gewähr

Stand 14.07.2026



[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)

Haus Linde

1. Obergeschoss

WOHNUNG 04

120,77 m² (inkl. 50% Balkon)

4 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

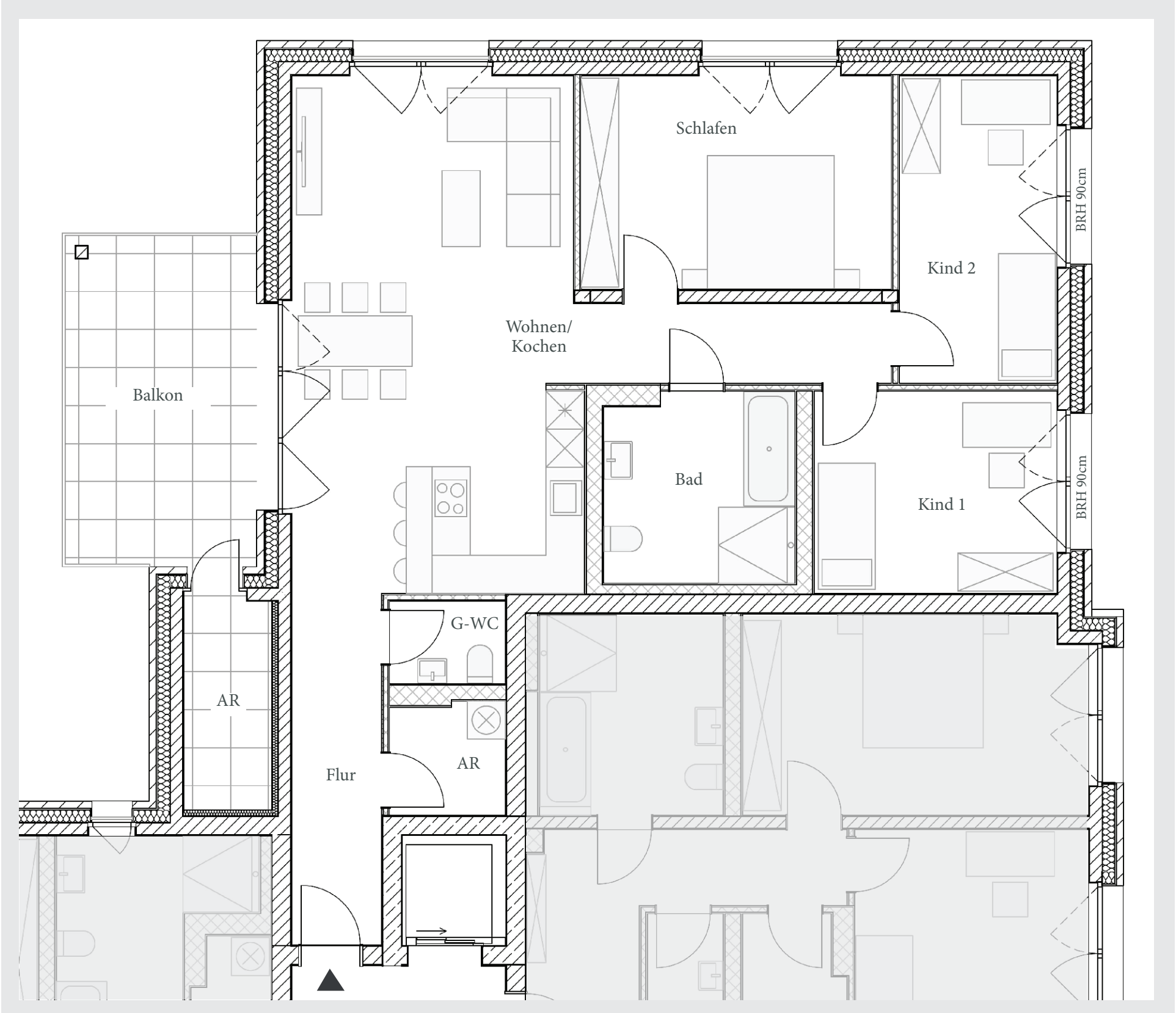
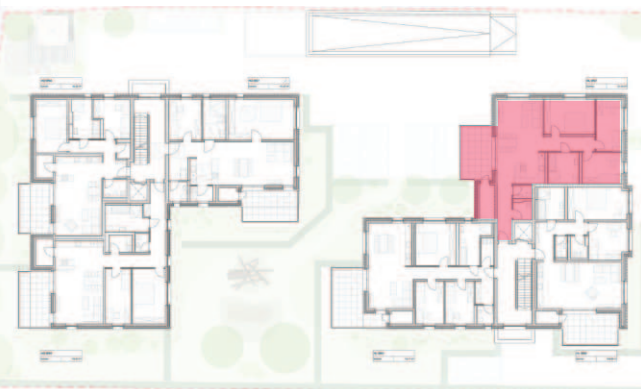
549.100,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

27.500,00 €

Außenstellplatz

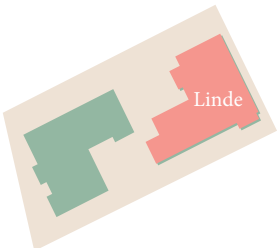
15.000,00 €



Kind 1	11,79 m ²
Kind 2	12,74 m ²
Schlafen	16,81 m ²
Flur	7,06 m ²
G-WC	2,37 m ²
Bad	8,96 m ²
Wohnen/ Küche	37,50 m ²
Abstellraum 1	3,19 m ²
Balkon	15,71 m ²
Abstellraum 2	4,64 m ²
Kellerraum	3,90 m ²

Maßangaben ohne Gewähr

Stand 14.07.2026



[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)

Haus Linde

2. Obergeschoss

WOHNUNG 05

117,73 m² (inkl. 50% Balkon)

4 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

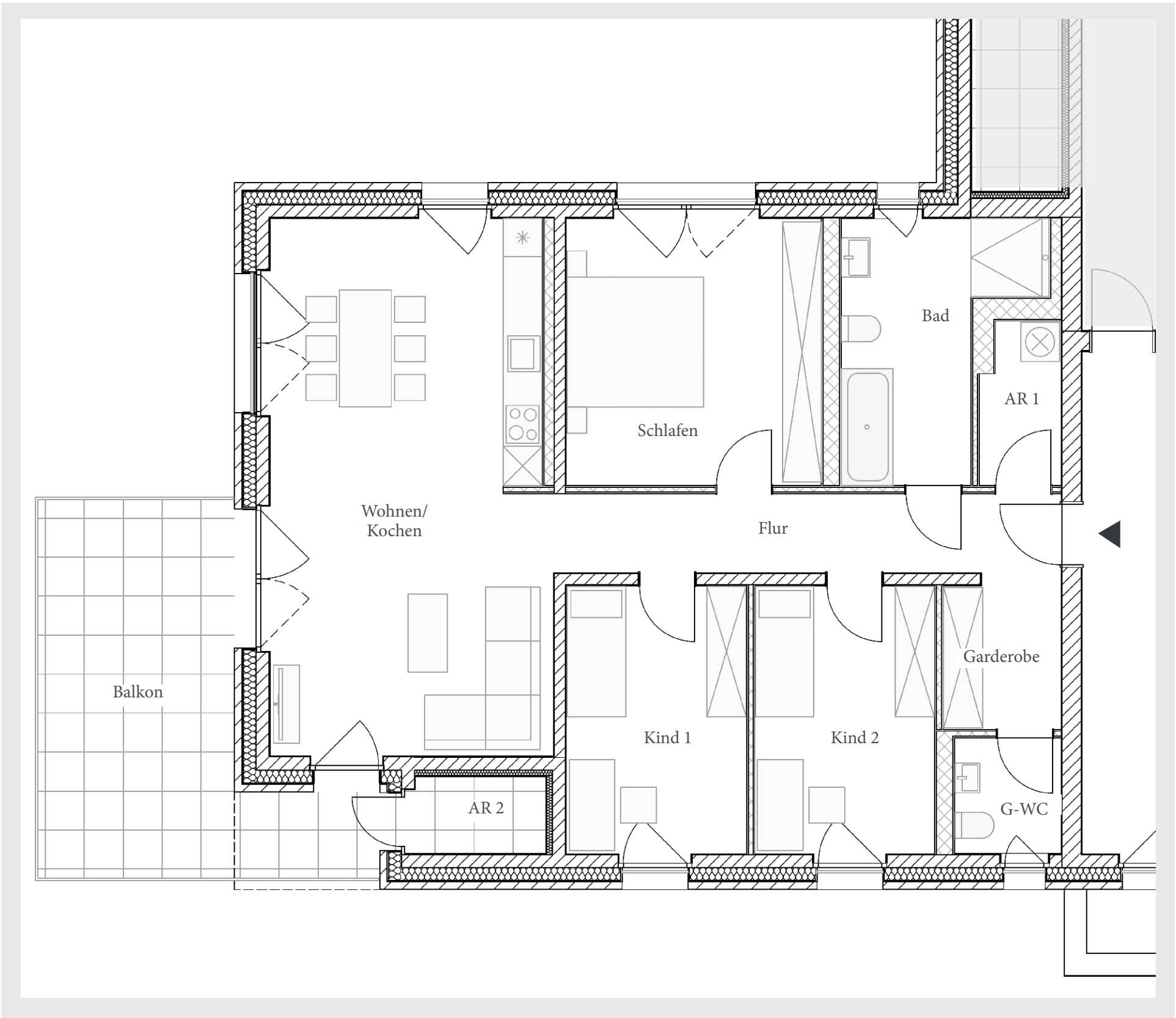
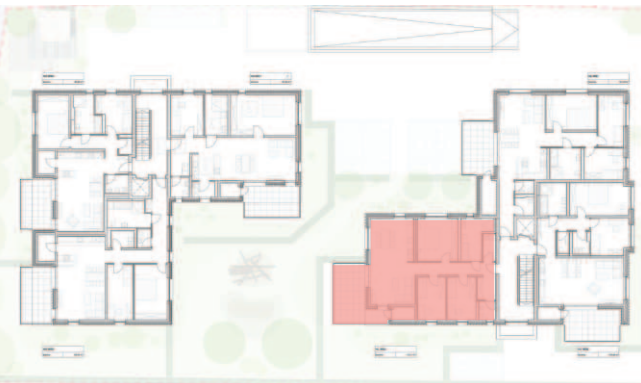
584.100,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

27.500,00 €

Außenstellplatz

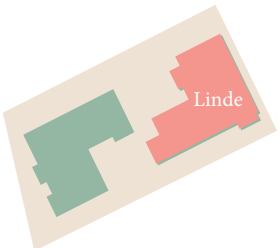
15.000,00 €



Kind 1	11,57 m ²
Kind 2	11,57 m ²
Schlafen	16,41 m ²
Flur	9,50 m ²
Garderobe	4,01 m ²
G-WC	3,03 m ²
Bad	9,76 m ²
Wohnen/ Küche	36,16 m ²
Abstellraum 1	2,99 m ²
Balkon	20,57 m ²
Abstellraum 2	2,45 m ²
Kellerraum	4,69 m ²

Maßangaben ohne Gewähr

Stand 14.07.2026



[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)

Haus Linde

2. Obergeschoss

WOHNUNG 06

104,36 m² (inkl. 50% Loggia)

3 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

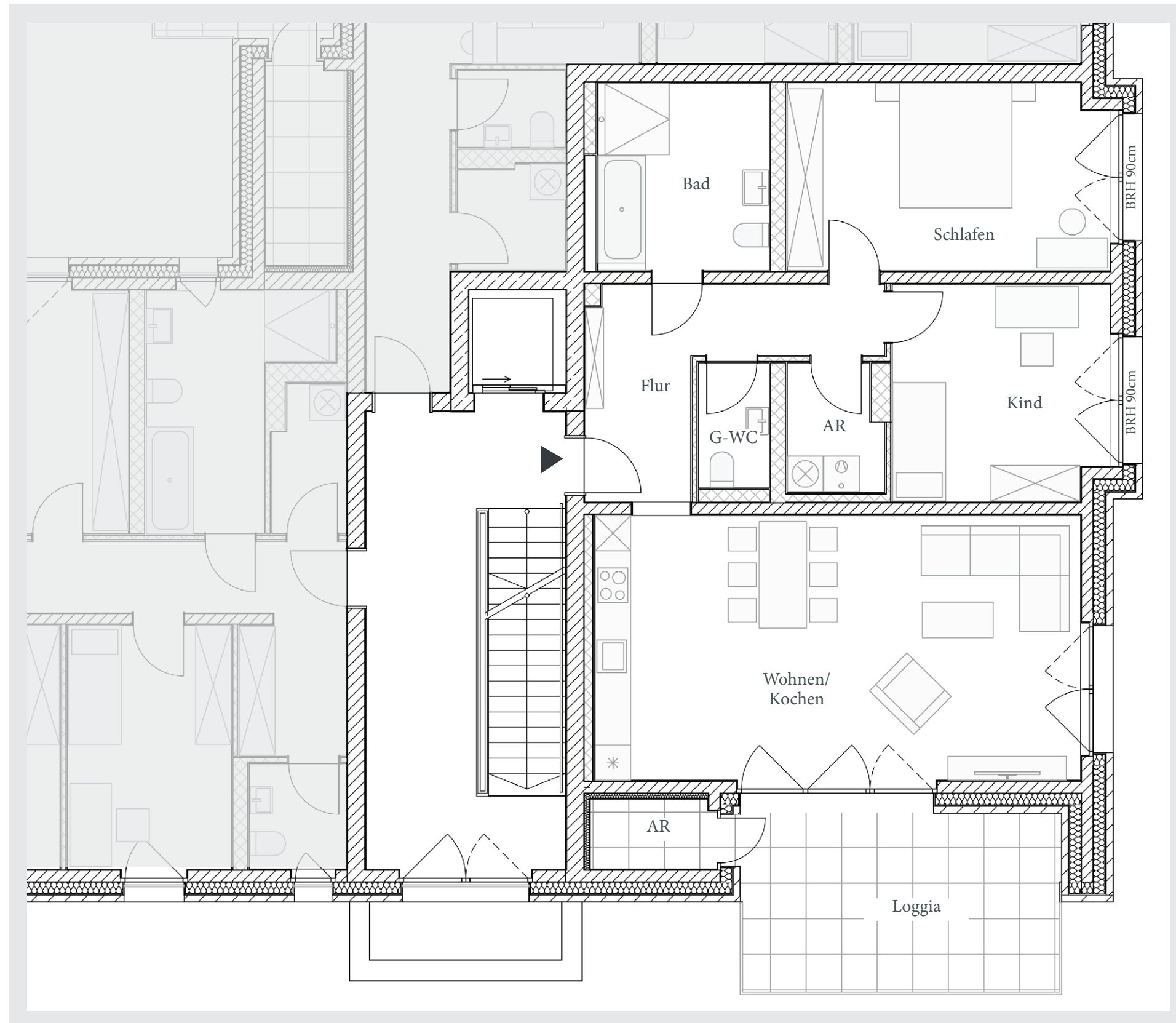
479.100,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

27.500,00 €

Außenstellplatz

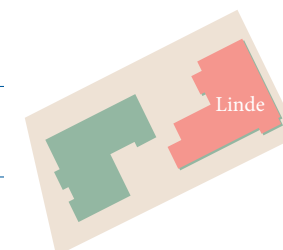
15.000,00 €



Kind 1	13,52 m ²
Schlafen	17,37 m ²
Flur	10,37 m ²
G-WC	2,53 m ²
Bad	9,19 m ²
Wohnen/ Küche	37,45 m ²
Abstellraum 1	3,36 m ²
Loggia	16,31 m ²
Abstellraum 2	2,42 m ²
Kellerraum	4,69 m ²

Maßangaben ohne Gewähr

Stand 14.07.2026



[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)

Haus Linde

2. Obergeschoss

WOHNUNG 07

120,79 m² (inkl. 50% Balkon)

4 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

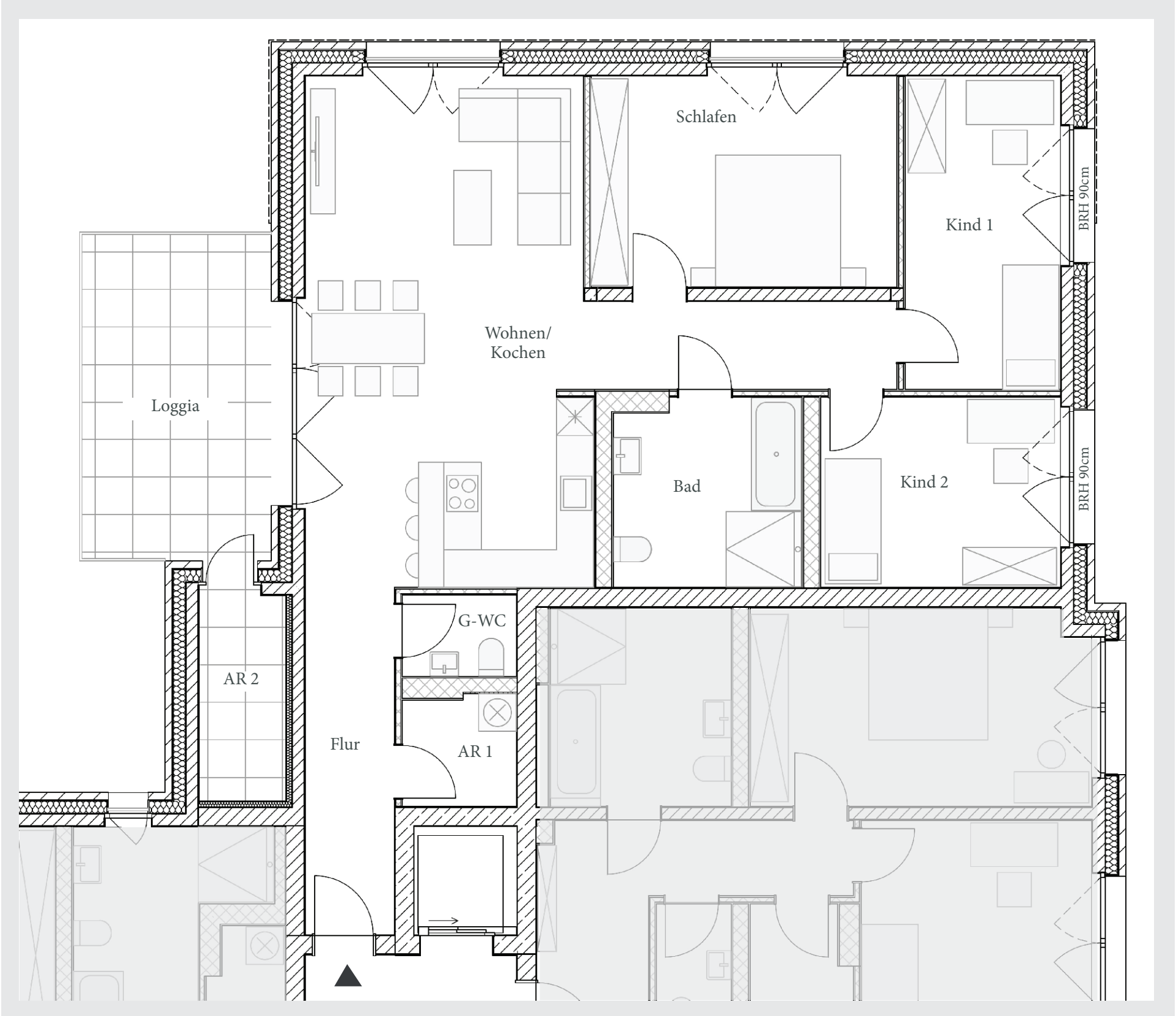
559.100,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

27.500,00 €

Außenstellplatz

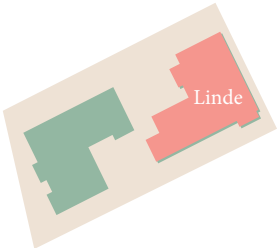
15.000,00 €



Kind 1	12,74 m ²
Kind 2	11,79 m ²
Schlafen	16,81 m ²
Flur	7,85 m ²
G-WC	2,37 m ²
Bad	8,96 m ²
Wohnen/ Kochen	37,50 m ²
Abstellraum 1	3,19 m ²
Balkon	15,75 m ²
Abstellraum 2	4,64 m ²
Kellerraum	4,02 m ²

Maßangaben ohne Gewähr

Stand 14.07.2026



[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)

Haus Linde

3. Obergeschoss

WOHNUNG 08

73,51 m² (inkl. 50% Dachterrasse)

2 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

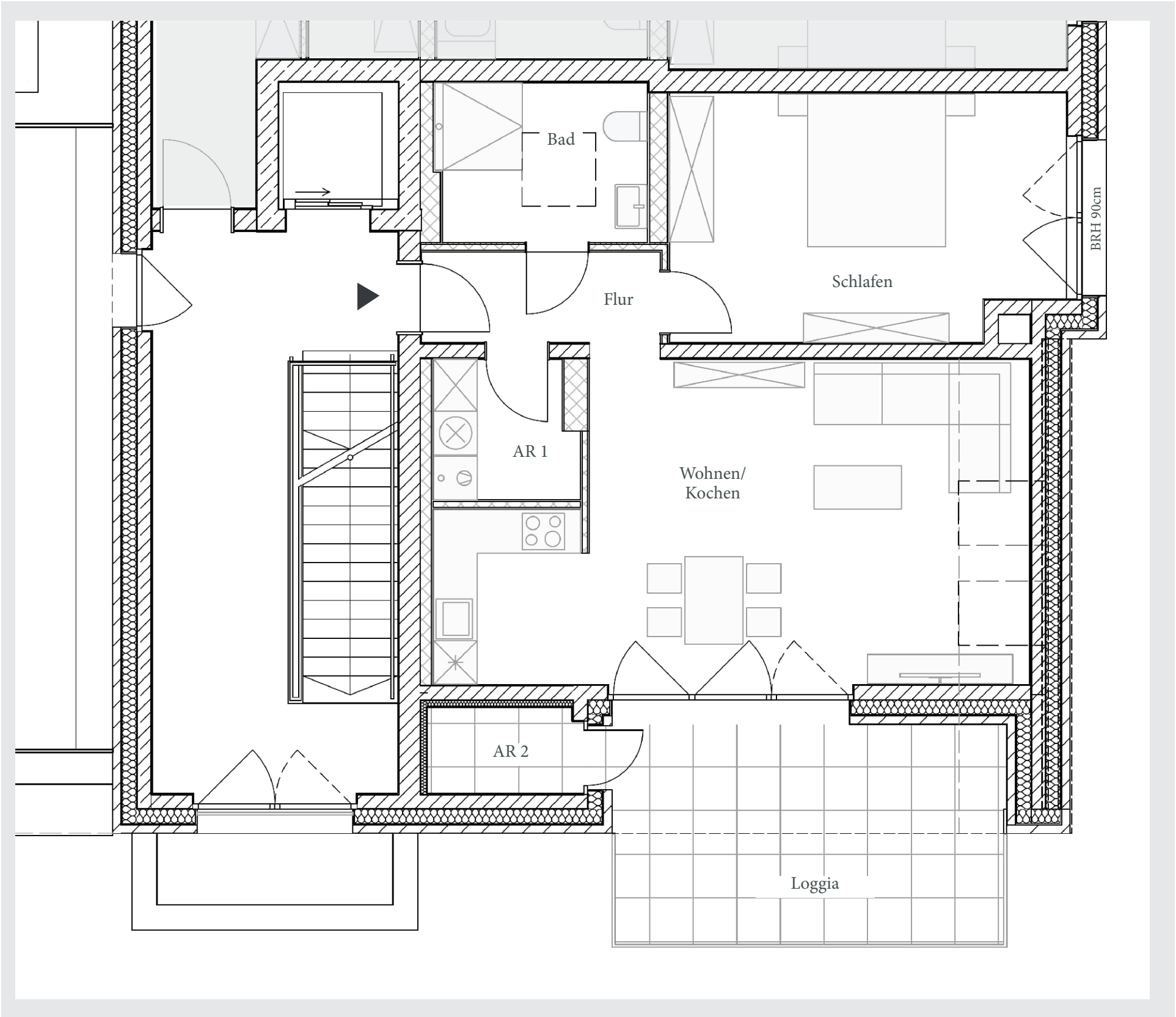
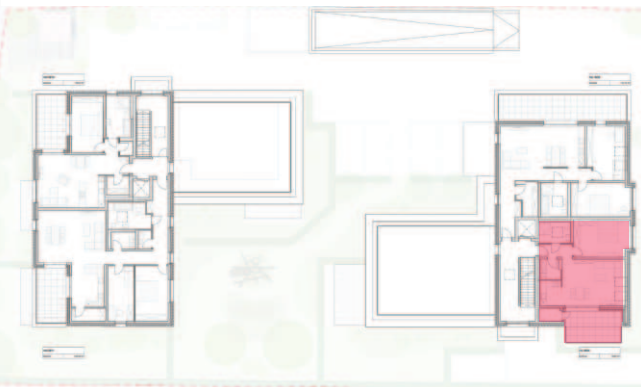
399.100,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

27.500,00 €

Außenstellplatz

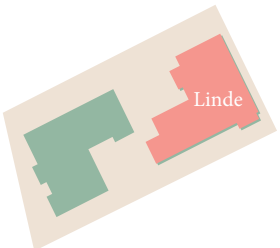
15.000,00 €



Schlafen	18,37 m ²
Flur	4,09 m ²
Bad	6,34 m ²
Wohnen/ Kochen	30,45 m ²
Abstellraum 1	3,69 m ²
Loggia	16,30 m ²
Abstellraum 2	2,42 m ³
Kellerraum	4,72 m ²

Maßangaben ohne Gewähr

Stand 14.07.2026



[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)

Haus Linde

3. Obergeschoss

WOHNUNG 09

117,42 m² (inkl. 50% Dachterrasse)

3 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

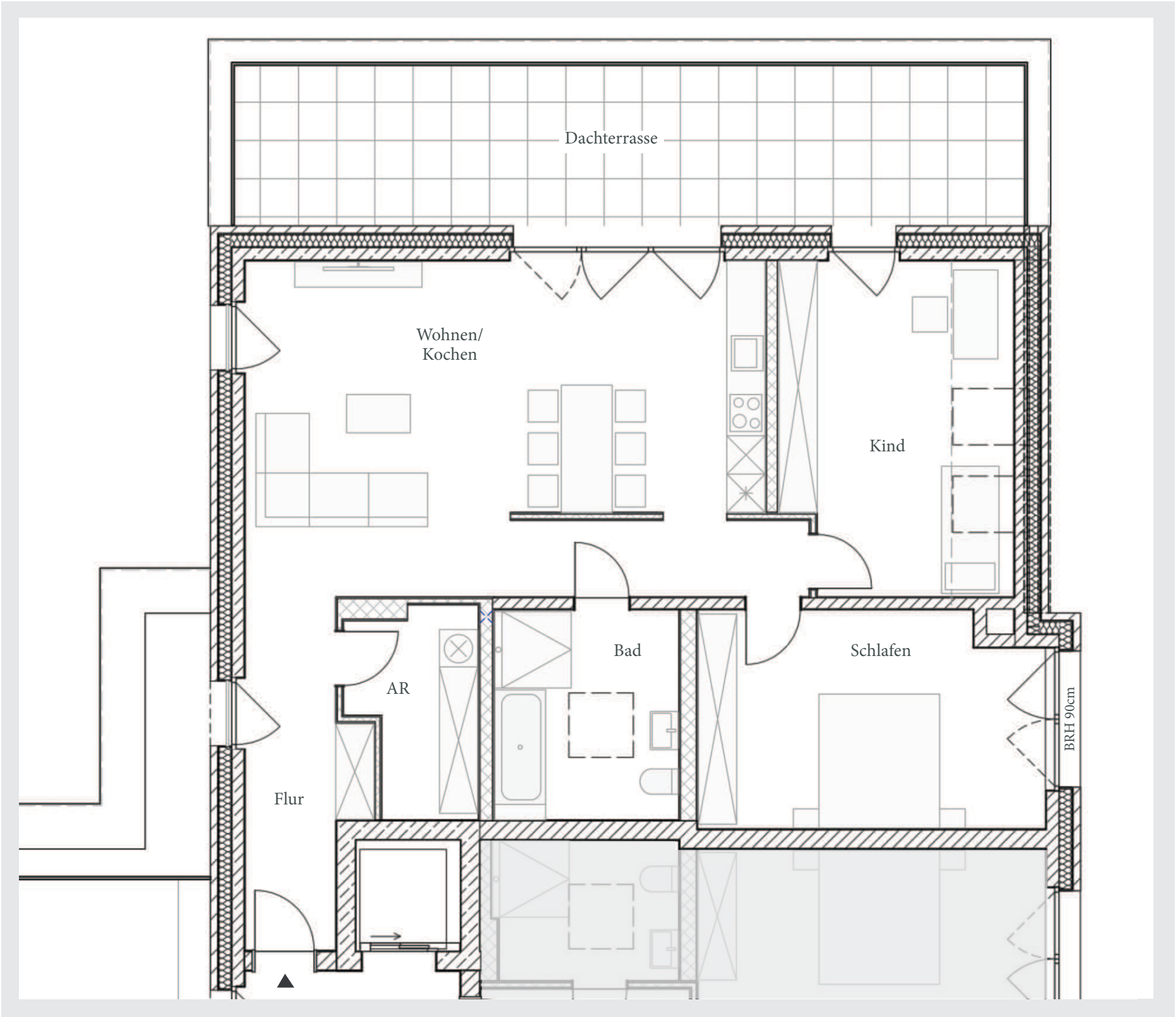
589.100,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

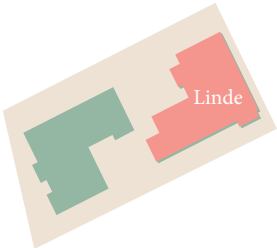
27.500,00 €

Außenstellplatz

15.000,00 €



Kind	15,23 m ²
Schlafen	18,33 m ²
Flur	5,63 m ²
Bad	9,55 m ²
Wohnen/ Kochen	38,33 m ²
Abstellraum	5,90 m ²
Dachterrasse	31,36 m ²
Kellerraum	5,51 m ²



Haus Oker

Erdgeschoss

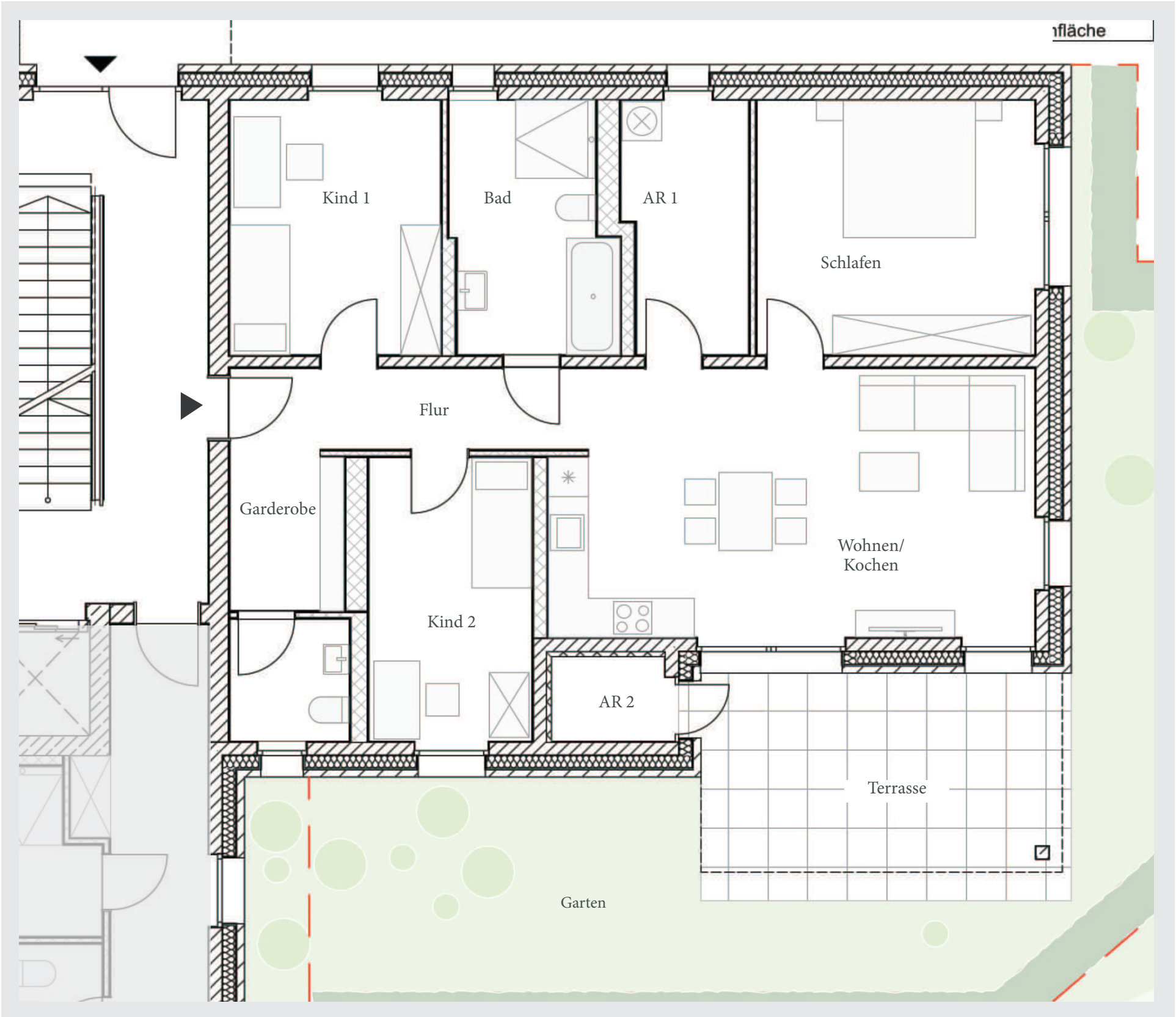
WOHNUNG 01

113,50 m² (inkl. 50% Terrasse)
4 Zimmer-Wohnung

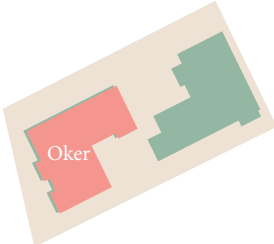
Kaufpreis

559.200,00 €

zzgl. Garagenstellplatz
27.500,00 €
Außenstellplatz
15.000,00 €



Garderobe	4,25 m ²
Kind 1	12,63 m ²
Kind 2	10,92 m ²
Schlafen	16,73 m ²
Flur	6,78 m ²
G-WC	3,50 m ²
Bad	9,22 m ²
Wohnen/ Kochen	30,24 m ²
Abstellraum 1	7,20 m ²
Terrasse	19,60 m ²
Abstellraum 2	2,23 m ²
Garten	ca. 69,00 m ²



Haus Oker

Erdgeschoss

WOHNUNG 02

100,40 m² (inkl. 50% Terrasse)

3 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

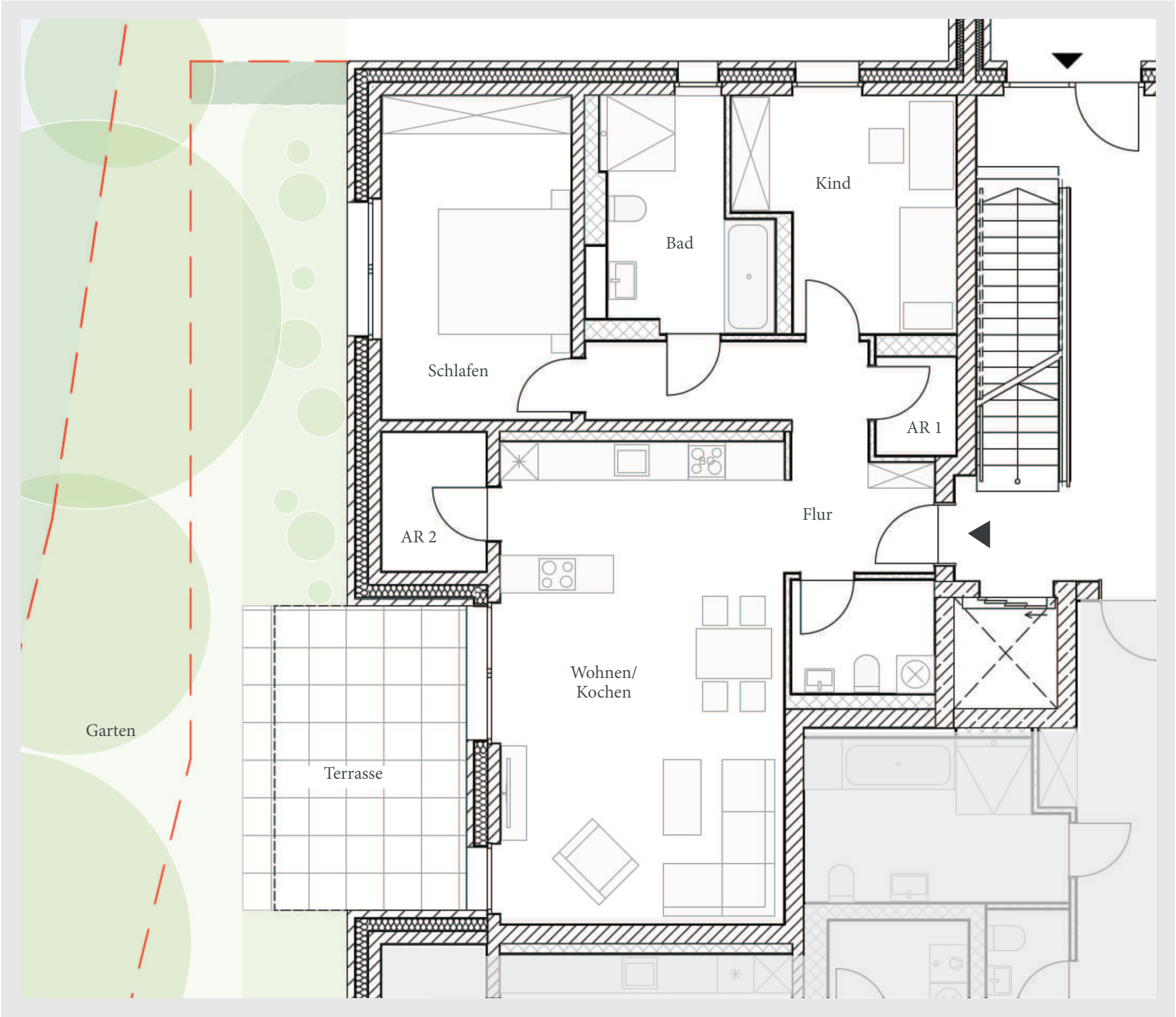
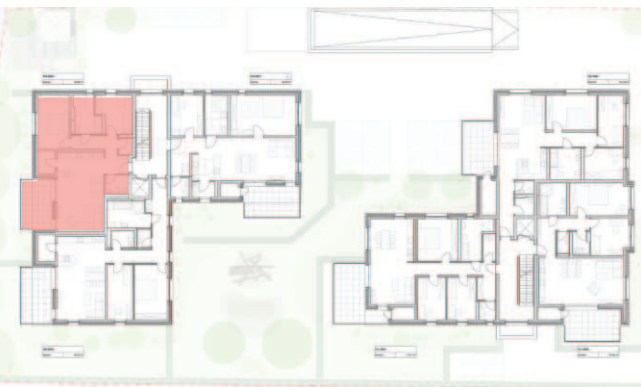
539.200,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

27.500,00 €

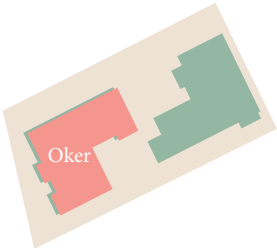
Außenstellplatz

15.000,00 €



Kind	11,84 m ²
Schlafen	15,91 m ²
Flur	10,44 m ²
G-WC	4,10 m ²
Bad	8,56 m ²
Wohnen/ Kochen	35,19 m ²
Abstellraum 1	2,00 m ²
Terrasse	17,31 m ²
Abstellraum 2	3,71 m ²
Garten	ca. 39,00 m ²

Maßangaben ohne Gewähr



Haus Oker

Erdgeschoss

WOHNUNG 03

118,62 m² (inkl. 50% Terrasse)

3 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

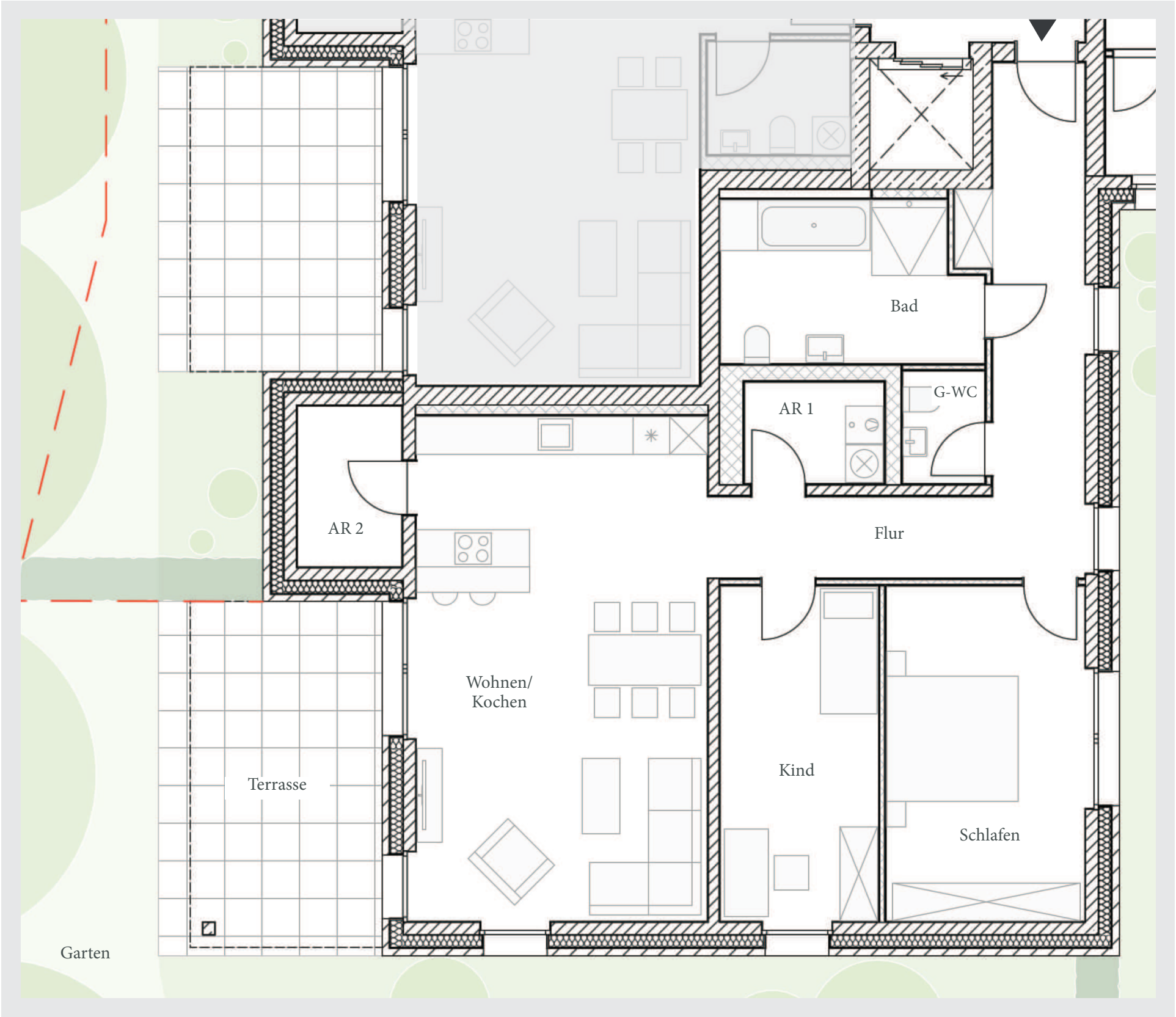
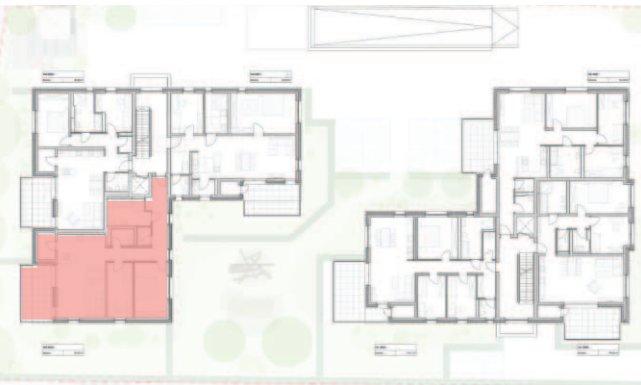
619.200,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

27.500,00 €

Außenstellplatz

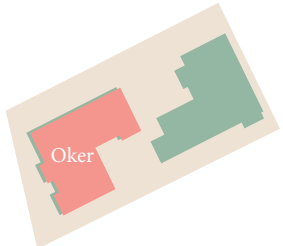
15.000,00 €



Kind	19,66 m ²
Schlafen	17,26 m ²
Flur	19,06 m ²
G-WC	2,36 m ²
Bad	10,30 m ²
Wohnen/ Kochen	38,04 m ²
Abstellraum 1	3,60 m ²
Terrasse	20,10 m ²
Abstellraum 2	4,29 m ²
Garten	ca. 135,00 m ²

Maßangaben ohne Gewähr

Stand 14.07.2026



[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)

Haus Oker

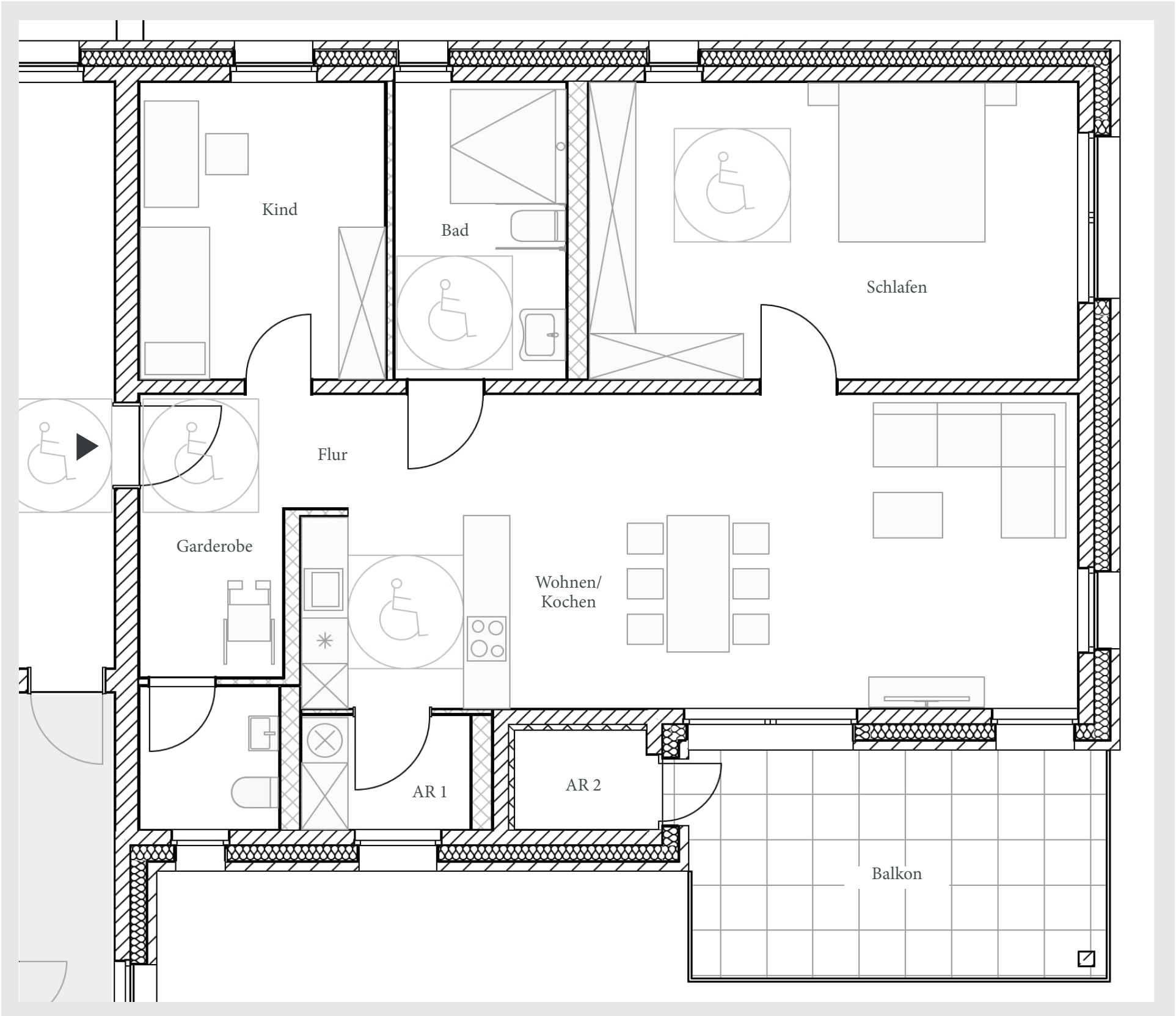
1. Obergeschoss

WOHNUNG 04
113,52 m² (inkl. 50% Balkon)
3 Zimmer-Wohnung
(rollstuhlgerecht)

Kaufpreis

559.200,00 €

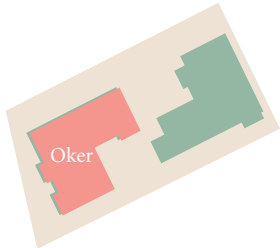
zzgl. Garagenstellplatz
27.500,00 €
Außenstellplatz
15.000,00 €



Kind	12,63 m ²
Schlafen	25,23 m ²
Flur	8,20 m ²
G-WC	3,50 m ²
Bad	8,82 m ²
Wohnen/ Kochen	41,34 m ²
Abstellraum 1	3,41 m ²
Balkon	16,31 m ²
Abstellraum 2	2,23 m ²

Maßangaben ohne Gewähr

Stand 14.07.2026



[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)

Haus Oker

1. Obergeschoss

WOHNUNG 05

99,05 m² (inkl. 50% Loggia)

3 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

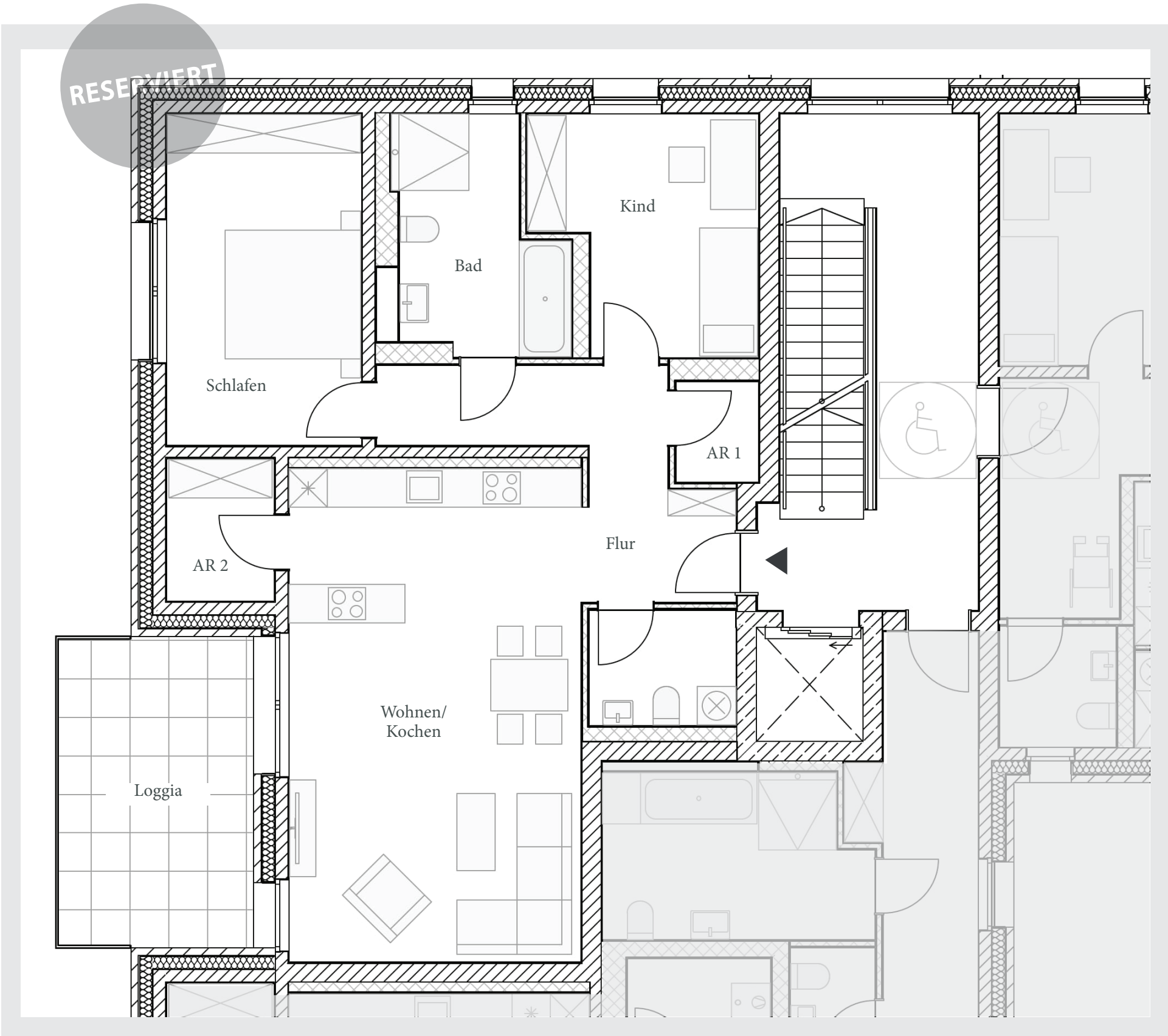
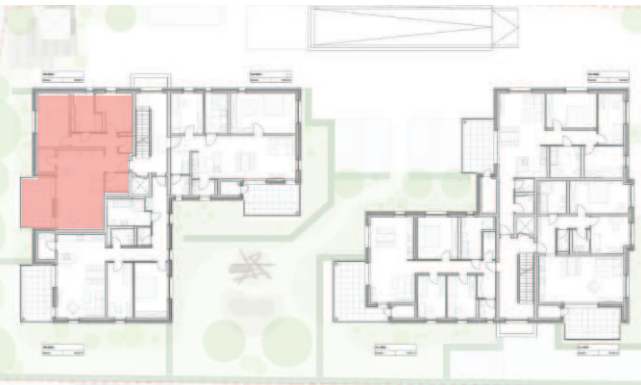
529.200,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

27.500,00 €

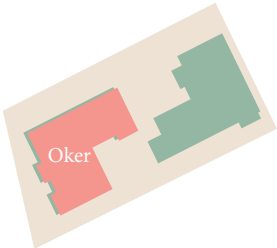
Außenstellplatz

15.000,00 €



Kind	11,84 m ²
Schlafen	15,91 m ²
Flur	10,44 m ²
G-WC	4,10 m ²
Bad	8,56 m ²
Wohnen/ Kochen	35,19 m ²
Abstellraum 1	2,00 m ²
Loggia	14,60 m ²
Abstellraum 2	3,71 m ²

Maßangaben ohne Gewähr



Haus Oker

1. Obergeschoss

WOHNUNG 06

116,81 m² (inkl. 50% Balkon)

3 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

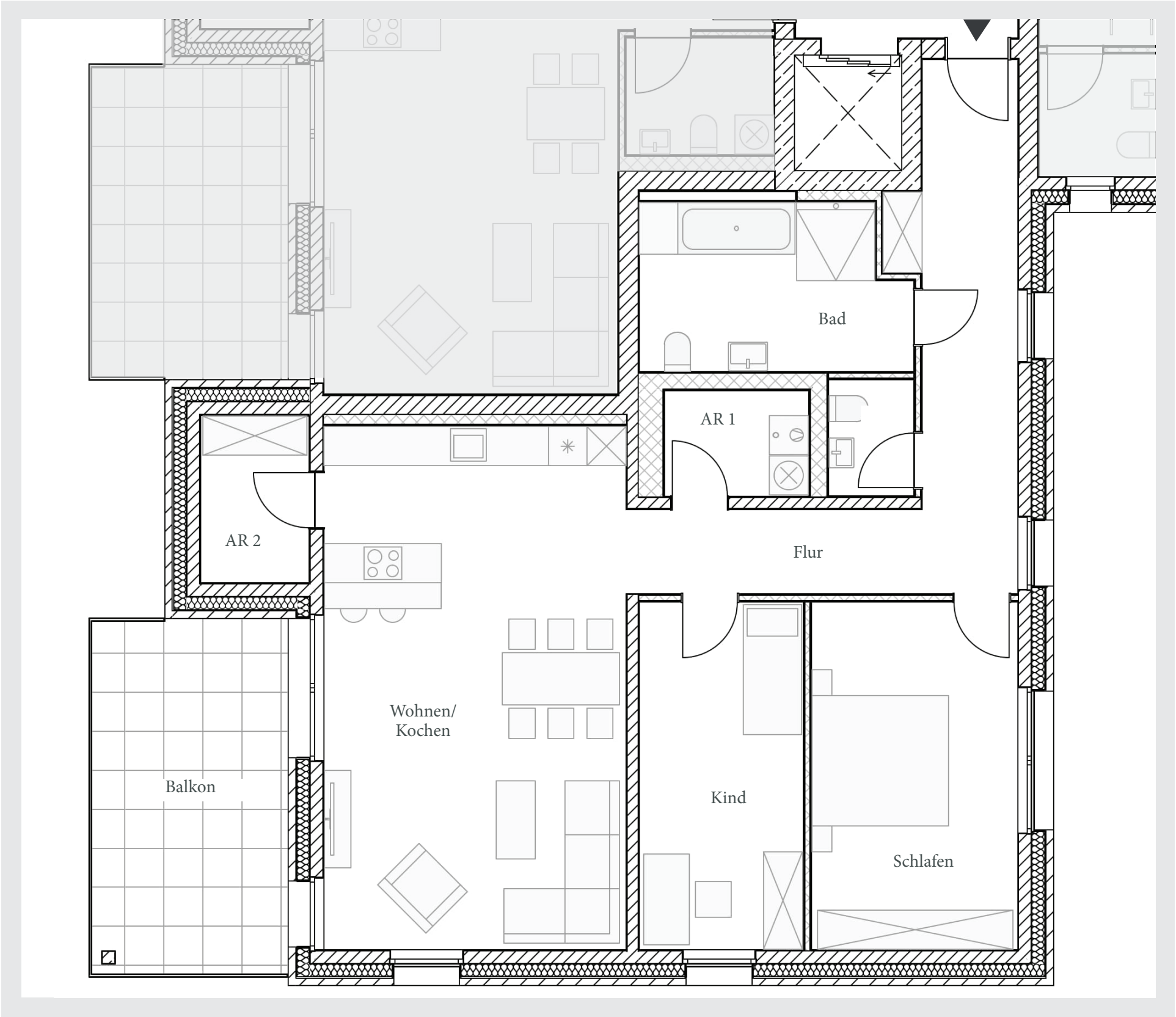
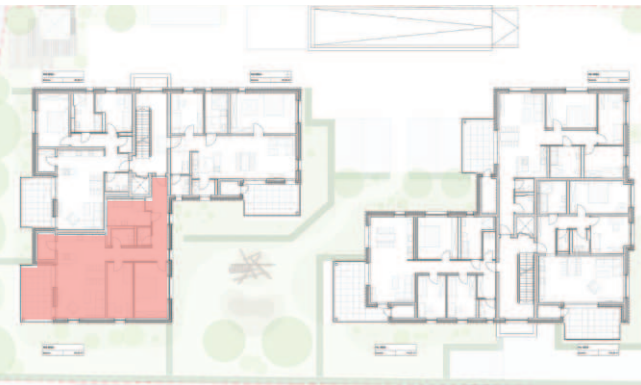
609.200,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

27.500,00 €

Außenstellplatz

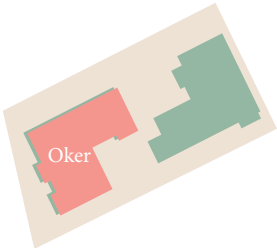
15.000,00 €



Kind	13,66 m ²
Schlafen	17,26 m ²
Flur	19,06 m ²
G-WC	2,36 m ²
Bad	10,30 m ²
Wohnen/ Kochen	38,04 m ²
Abstellraum 1	3,60 m ²
Balkon	16,48 m ²
Abstellraum 2	4,29 m ²

Maßangaben ohne Gewähr

Stand 14.07.2026



[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)

Haus Oker

2. Obergeschoss

WOHNUNG 07

113,54 m² (inkl. 50% Balkon)

3 Zimmer-Wohnung
(rollstuhlgerecht)

Kaufpreis

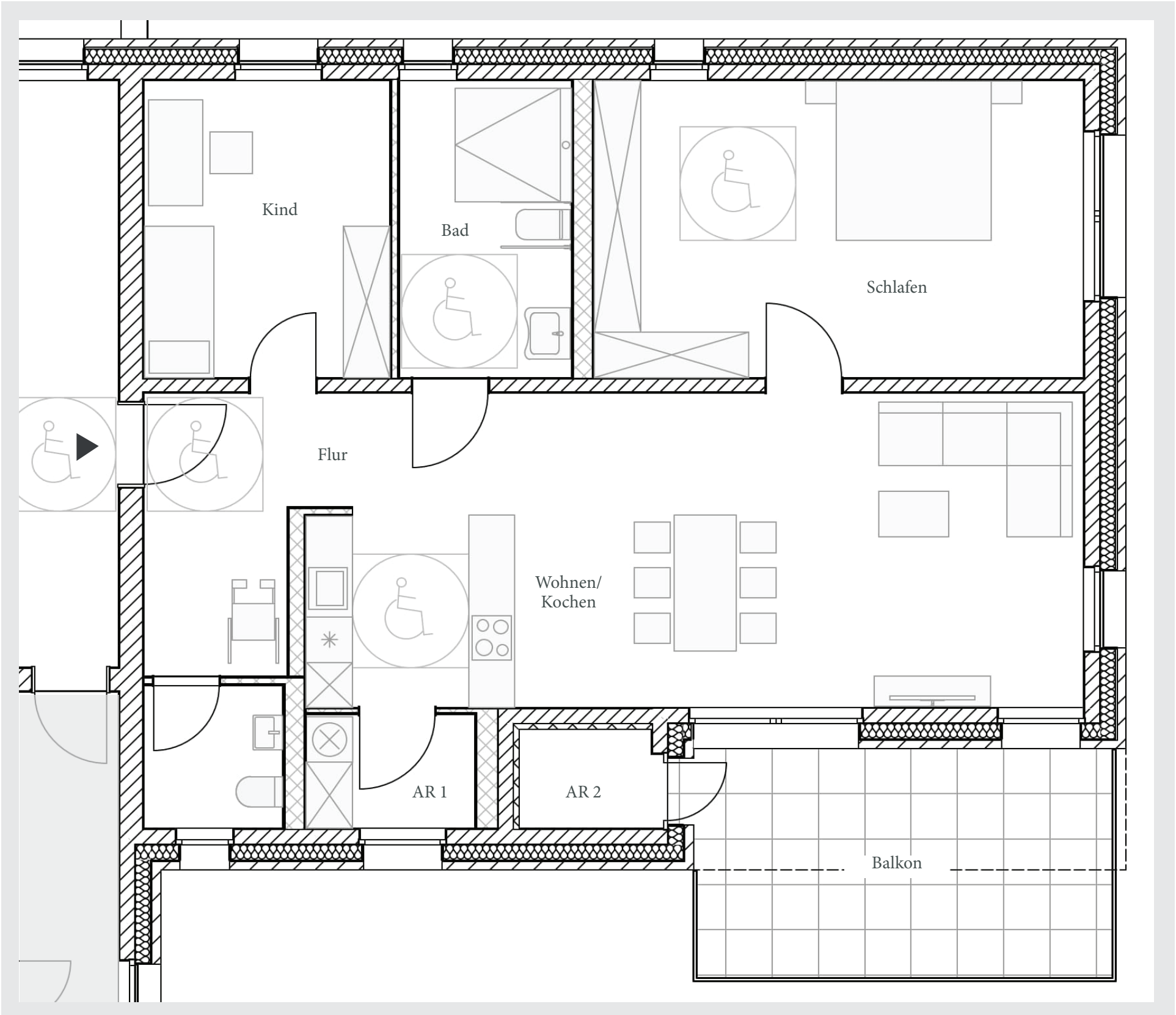
569.200,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

27.500,00 €

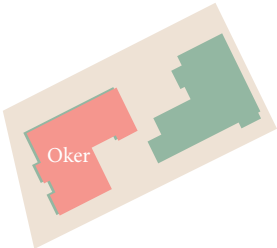
Außenstellplatz

15.000,00 €



Kind	12,63 m ²
Schlafen	25,23 m ²
Flur	8,20 m ²
G-WC	3,50 m ²
Bad	8,82 m ²
Wohnen/ Kochen	41,34 m ²
Abstellraum 1	3,41 m ²
Balkon	16,35 m ²
Abstellraum 2	2,23 m ²

Maßangaben ohne Gewähr



Haus Oker

2. Obergeschoss

WOHNUNG 08

99,05 m² (inkl. 50% Loggia)

3 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

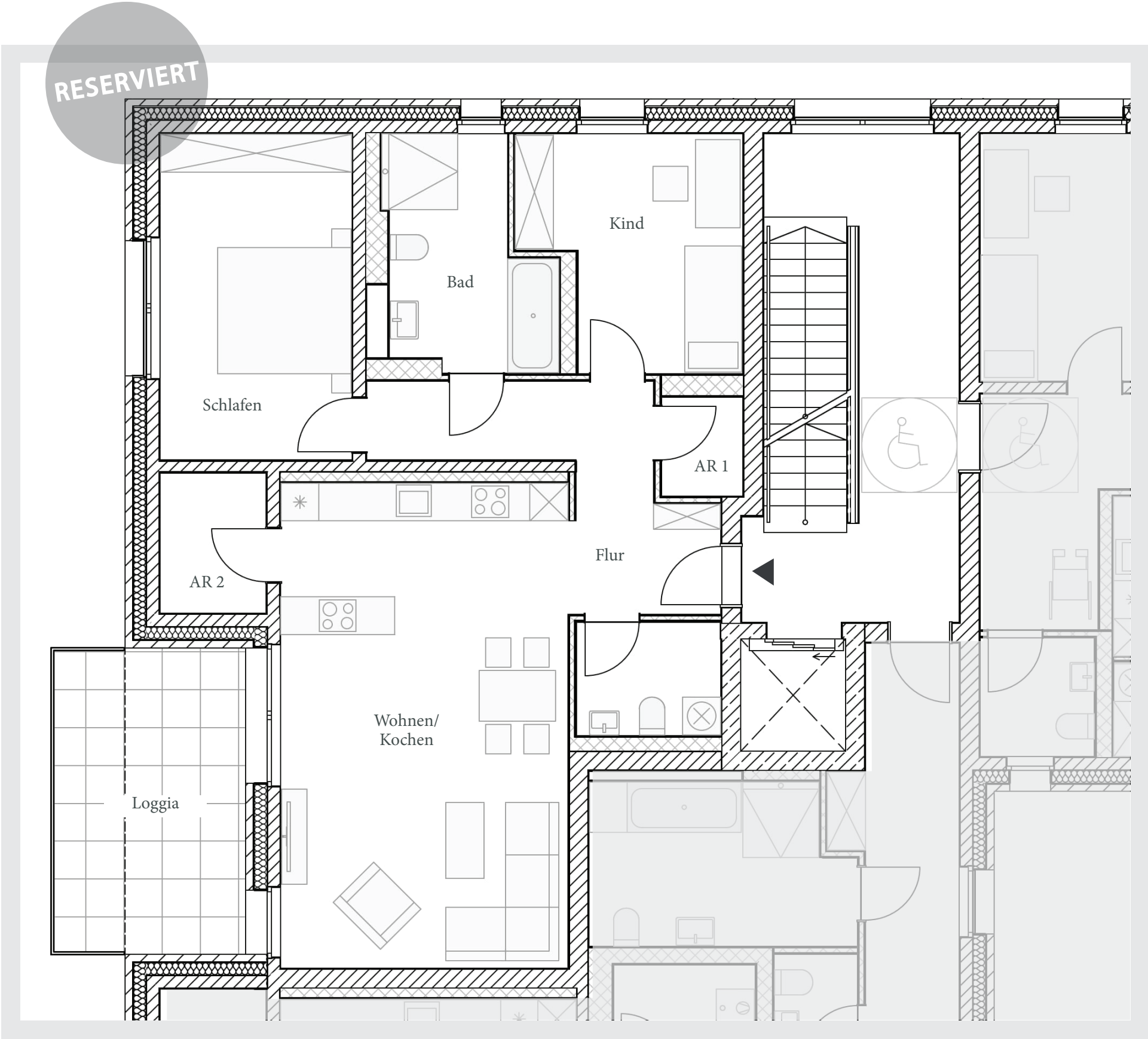
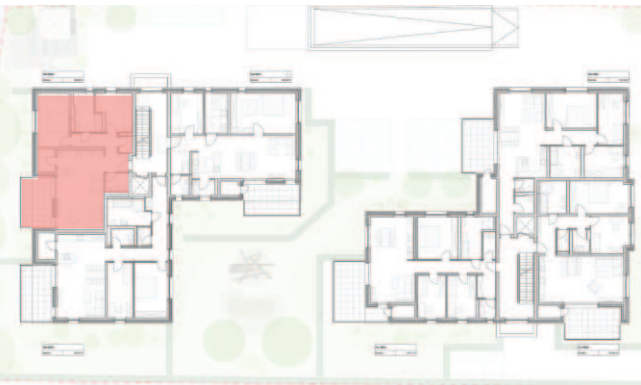
539.200,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

27.500,00 €

Außenstellplatz

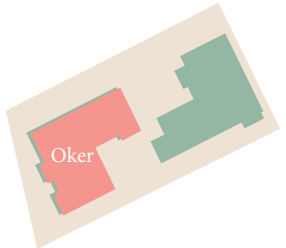
15.000,00 €



Kind	11,84 m ²
Schlafen	15,91 m ²
Flur	10,44 m ²
G-WC	4,10 m ²
Bad	8,56 m ²
Wohnen/ Kochen	35,19 m ²
Abstellraum 1	2,00 m ²
Loggia	14,60 m ²
Abstellraum 2	3,71 m ²

Maßangaben ohne Gewähr

Stand 14.07.2026



[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)

Haus Oker

2. Obergeschoss

WOHNUNG 09

116,83 m² (inkl. 50% Balkon)

3 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

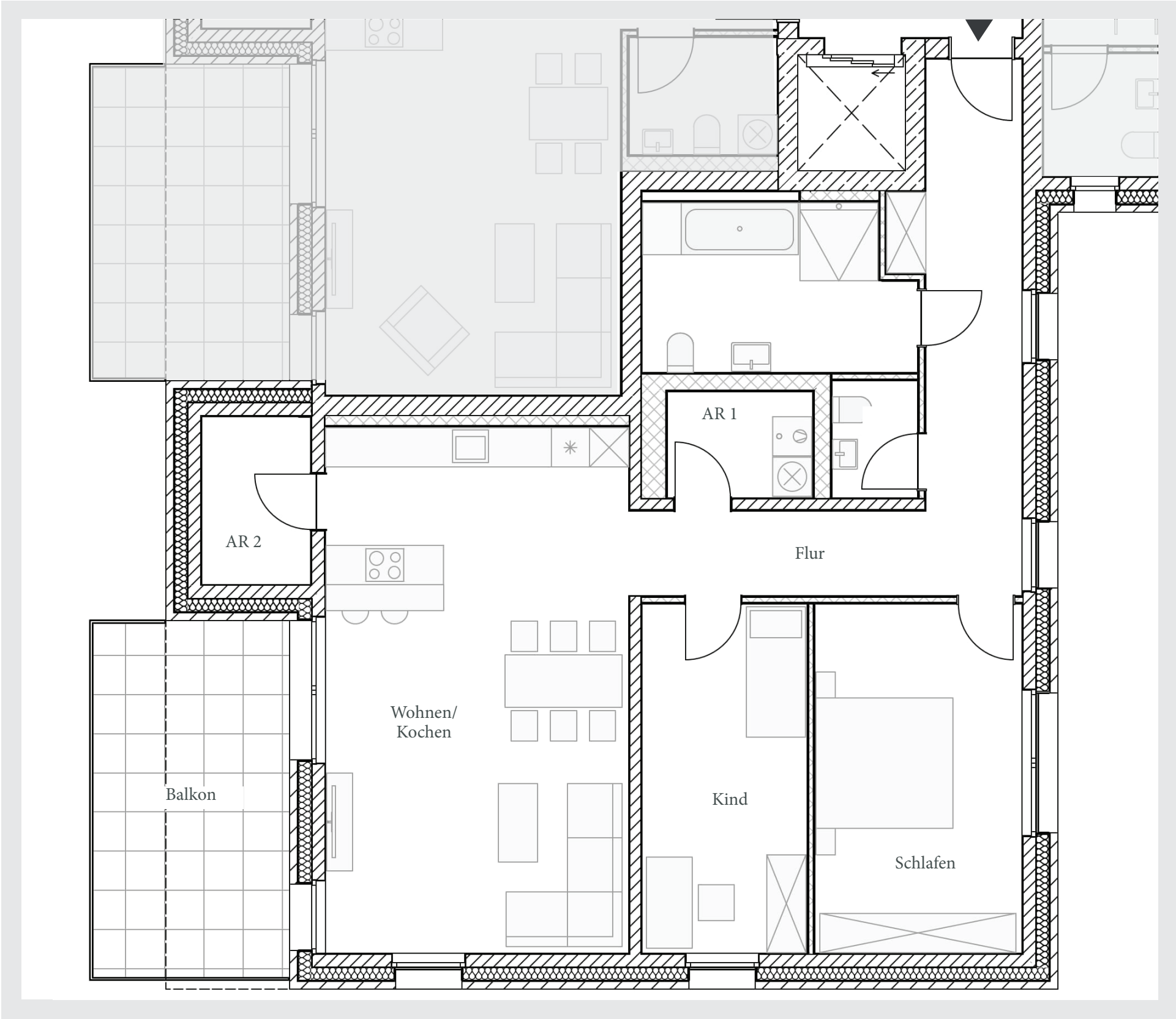
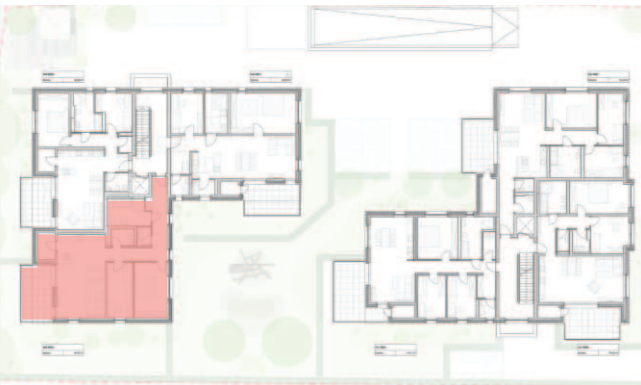
619.200,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

27.500,00 €

Außenstellplatz

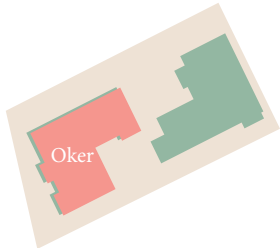
15.000,00 €



Kind	13,66 m ²
Schlafen	17,26 m ²
Flur	19,06 m ²
G-WC	2,36 m ²
Bad	10,30 m ²
Wohnen/ Kochen	38,04 m ²
Abstellraum 1	3,60 m ²
Balkon	16,52 m ²
Abstellraum 2	4,29 m ²

Maßangaben ohne Gewähr

Stand 14.07.2026



[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)

Haus Oker

3. Obergeschoss

WOHNUNG 10

79,63 m² (inkl. 50% Dachterrasse)

2 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

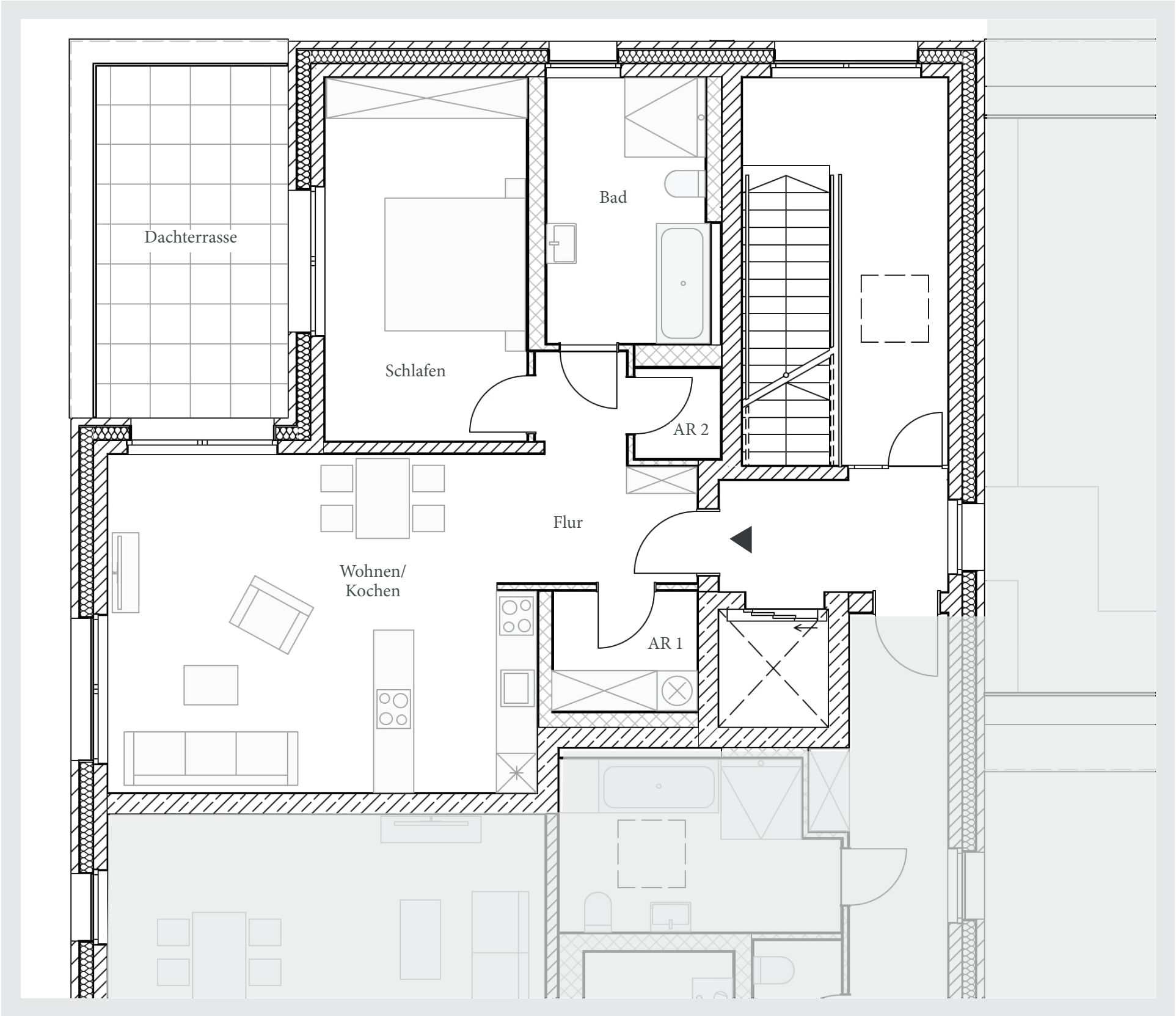
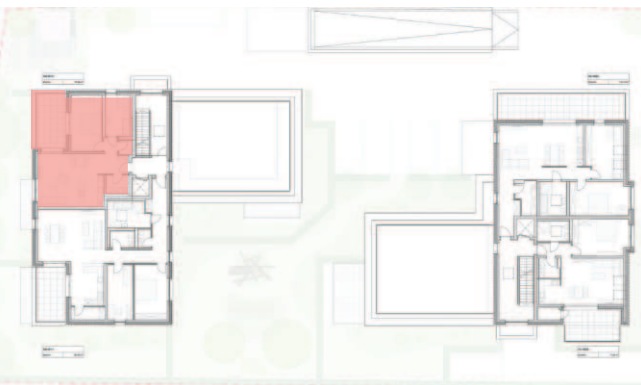
459.200,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

27.500,00 €

Außenstellplatz

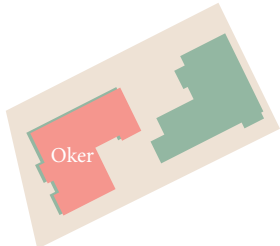
15.000,00 €



Schlafen	16,82 m ²
Flur	6,30 m ²
Bad	9,74 m ²
Wohnen/ Kochen	33,48 m ²
Abstellraum 1	3,87 m ²
Abstellraum 2	1,75 m ²
Dachterrasse	15,24 m ²

Maßangaben ohne Gewähr

Stand 14.07.2026



[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)

Haus Oker

3. Obergeschoss

WOHNUNG 11

124,98 m² (inkl. 50% Dachterrasse)

3 Zimmer-Wohnung

Kaufpreis

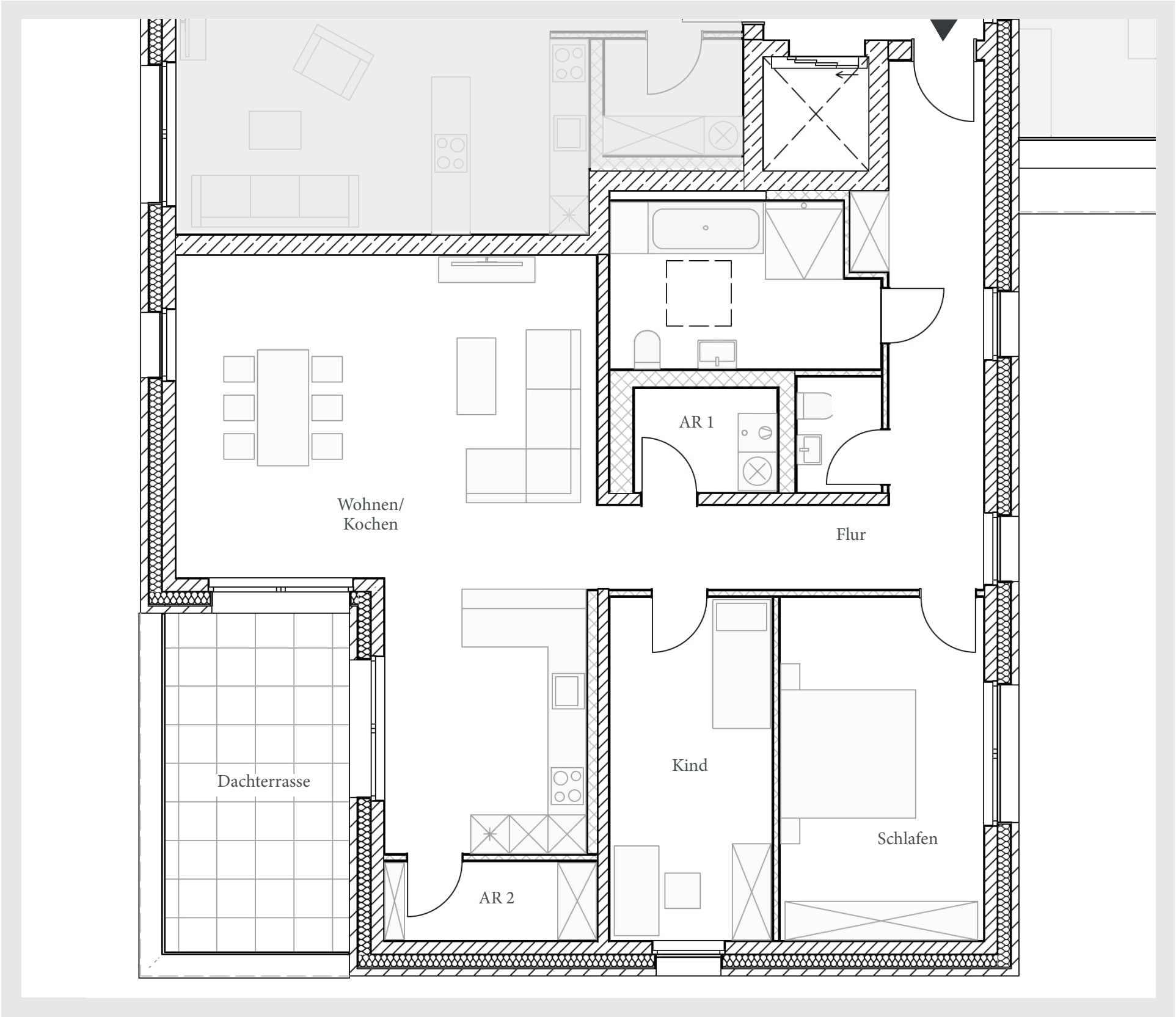
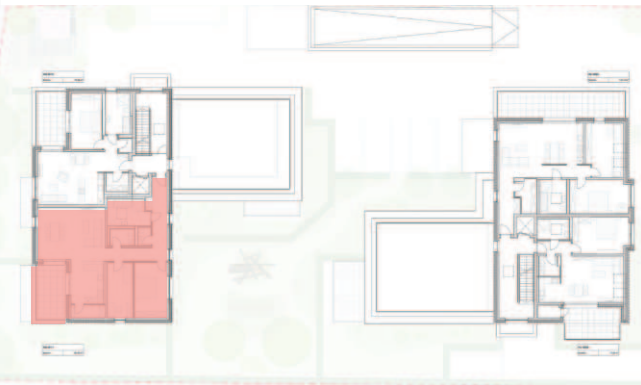
696.200,00 €

zzgl. Garagenstellplatz

27.500,00 €

Außenstellplatz

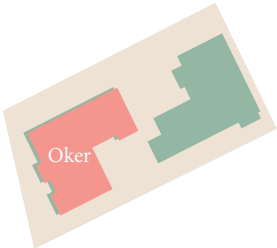
15.000,00 €



Kind	13,66 m ²
Schlafen	17,26 m ²
Flur	19,06 m ²
G-WC	2,36 m ²
Bad	10,30 m ²
Wohnen/ Kochen	33,31 m ²
Abstellraum 1	3,60 m ²
Abstellraum 2	4,07 m ²
Dachterrasse	15,17 m ²

Maßangaben ohne Gewähr

Stand 14.07.2026



[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)

Haus Linde

Erdgeschoss

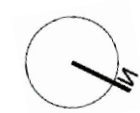
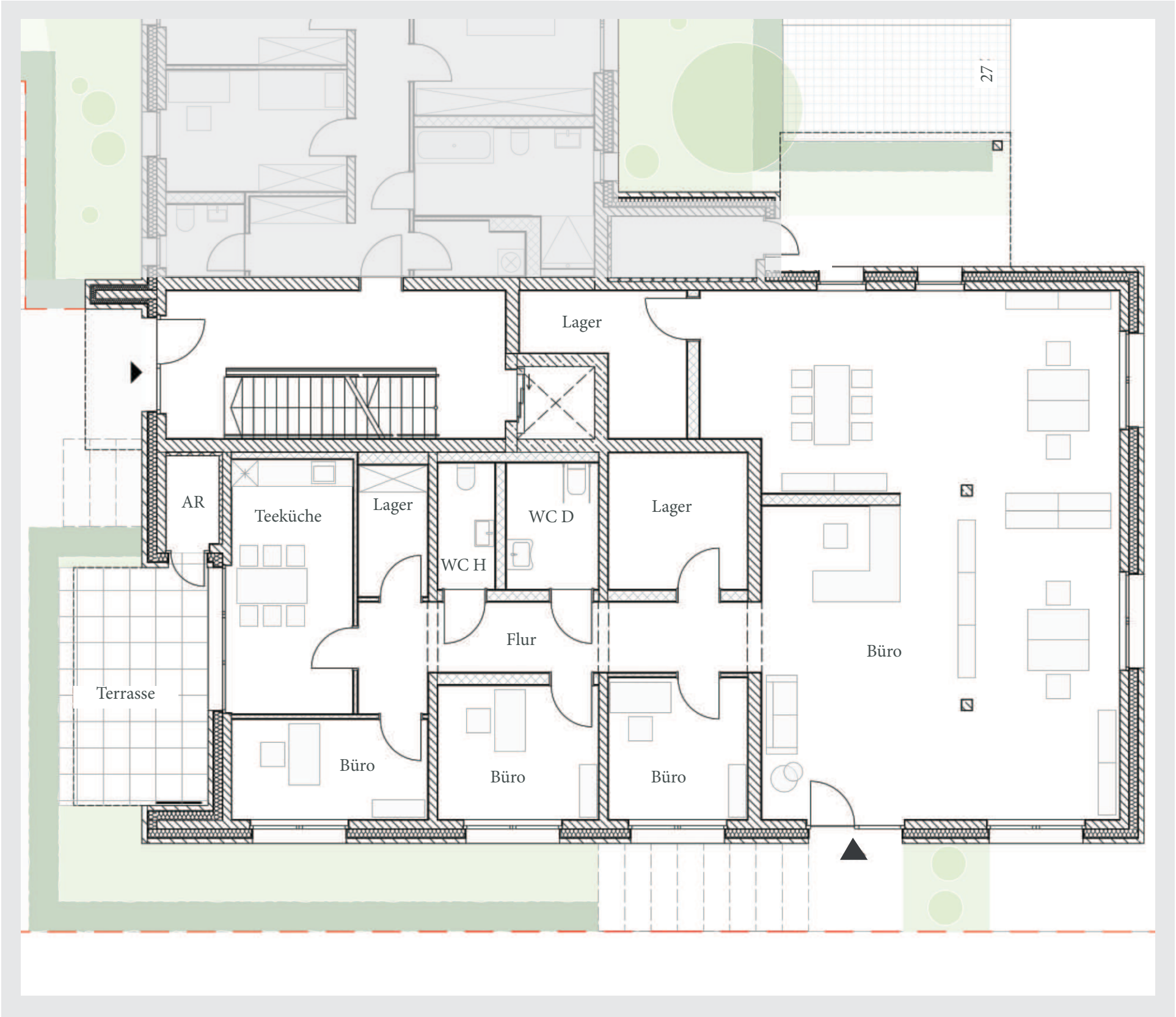
GEWERBE 01

210,66 m² (inkl. 50% Terrasse)
Gewerbeeinheit

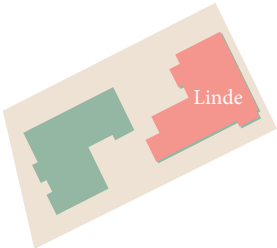
Kaufpreis

848.100,00 €

zzgl. Außenstellplatz
15.000,00 €



Büro 1	102,31 m ²
Lager 1	8,90 m ²
Büro 2	10,25 m ²
Lager 2	8,99 m ²
Flur	16,59 m ²
Büro 3	11,23 m ²
WC Damen	6,04 m ²
WC Herren	3,72 m ²
Lager 3	4,95 m ²
Teeküche	16,50 m ²
Büro 4	10,21 m ²
Abstellraum	2,42 m ²
Terrasse	17,11 m ²



Tiefgarage

Untergeschoss

Kellerräume für
Haus Linde

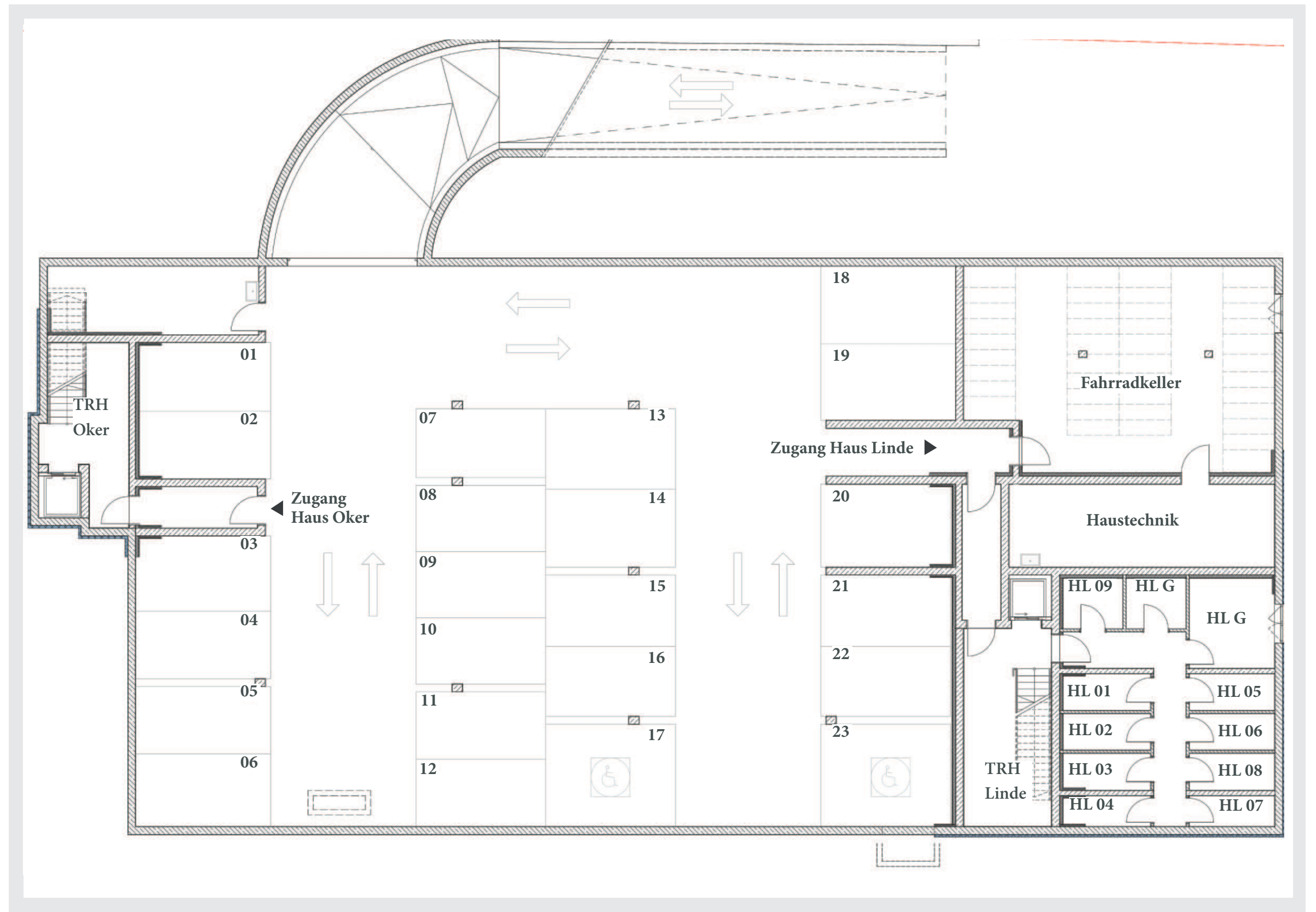
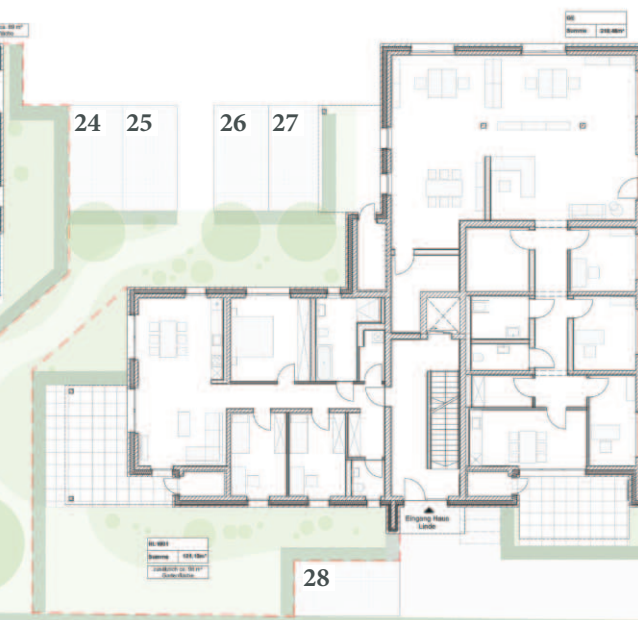
Kaufpreis

27.500,00 €

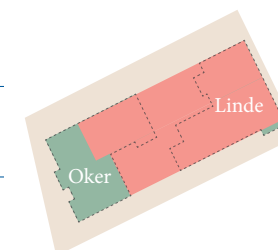
Tiefgaragenstellplatz

15.000,00 €

Außenstellplatz



Stand 14.07.2026



Maßangaben ohne Gewähr

[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)

Ausstattung

Die Bäder werden mit folgenden Objekten ausgestattet.

MARKEN PRODUKTE

01



04

02



SCALIDO

- 04 | Waschtischarmatur G-Bad
- 05 | Waschtischarmatur Bad
- 06 | Handbrause
- 07 | Wannenarmatur
- 08 | Duschkopf



08



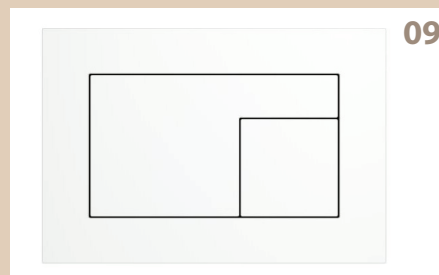
03

VILLEROY & BOCH

- 01 | Waschtisch

SCALIDO

- 03 | WC
- 09 | Betätigungsplatte



09

05



06



07



MORE4YOU

- 02 | Badewanne

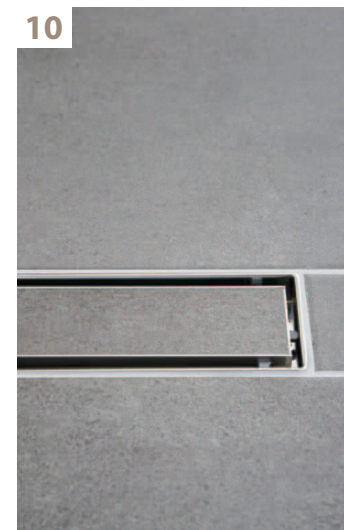
SANIBEL

- 10 | Duschrinne

OBERWASSER

- 11 | Duschtrennungen glasklar

10



11

Wirtschafts- und Zahlungsplan

1 Wohnungseigentümergeinschaft
Die Kosten für die Allgemeinbeleuchtung zahlt die WEG.
Entscheidungen, die das Gesamterscheinungsbild betreffen, werden von der WEG geregelt.

KOSTENPLAN Rechnungsstellung nach Baufortschritt

Der Kaufpreis gem. § 3 des Notarvertrages ist nach Maßgabe der nachstehenden Teilbeträge zu zahlen:

- a) 30 % nach Beginn der Erdarbeiten,
- b) 28 % nach Rohbaufertigstellung,
- c) 12,6 % nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen und nach Fenstereinbau, einschließlich Verglasung,
- d) 6,3 % nach Rohinstallation der Heizungsanlagen, Sanitär- und Elektroanlagen,
- e) 9,1 % nach Innenputz (ausgenommen Beiputzarbeiten), Estrich- und Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- f) 10,5 % nach Fassadenarbeiten und Herstellung der Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe und
- g) 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

WIRTSCHAFTSPLAN -Entwurf-Musteraufstellung Hausgeld

Wohnungsgröße ca. 110,00 m²

- Allgemeinstrom
- Aufzugswartung, -reparatur
- Hausmeister/Pflege Außenanl.
- Treppenhausreinigung
- Heizung- und Warmwasser
- Wasser/Abwasser
- Instandhaltung/Kleinreparatur
- Abfallgebühren
- Nebenkosten d. Geldverkehrs
- Niederschlagswasser
- Versicherung Gebäude
- Versicherung Glasbruch
- Versicherung Haftpflicht
- Verwalter-Vergütung Wohnung
- Wartung von Rolllatoren Garage
- Winterdienst
- Zuführung Rücklage

Summe p.m.	ca. 302,50 € **
------------	-----------------

* Die Beträge wurden durch statistische Mittelwerte ermittelt.
** nicht enthalten sind : Strom, TV-Gebühren, Tel./Internet

Innenräume

Das Merkmal unserer Wohnraumarchitektur ist der offene und großzügige Wohn- und Kochbereich.

Lichtdurchflutet und doch privat!

EXKLUSIV
VARIABEL
EINZELSTÜCK



01



03



02



04



05

01| Referenz - Zusatzausstattung hochwertige Küche 02| Referenz - Steimker Gärten 4.3 03| Referenz - Zusatzausstattung intelligente Wohnraumtechnik 04| Referenz - Wohnen am Stadtwald 05| Referenz - Neubau Hospizhaus

Ein neues Haus, ein neuer Mensch. Johann Wolfgang von Goethe
