

**SAWAL**  
WOLFENBÜTTEL

# Exposé

Anton-Wilhelm-Amo-Straße 4  
38304 Wolfenbüttel





# Inhalt

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Die Stadt.....                | 4  |
| Das Quartier .....            | 6  |
| Die Immobilie.....            | 8  |
| Die Wohnung.....              | 10 |
| Service & Sonderwünsche.....  | 12 |
|                               |    |
| Grundriss Wohnung Typ 1 ..... | 14 |
| Grundriss Wohnung Typ 2.....  | 16 |
| Grundriss Wohnung Typ 3.....  | 18 |
| Grundriss Haus 4.....         | 20 |

# Die Stadt

## Zwischen Fachwerk und Fortschritt

Wolfenbüttel ist eine Stadt mit Charakter – gewachsen aus Geschichte, geprägt von Wissen, offen für Neues. Mit rund 55.000 Einwohnern bleibt sie überschaubar und dennoch Teil einer der dynamischsten Regionen Norddeutschlands. Eingebettet zwischen Braunschweig, Wolfsburg, Hannover und Göttingen profitiert sie von einer starken Metropolregion – ein Standort mit Weitblick, ohne Großstadtgetöse.

Die prachtvolle Altstadt mit über 1.000 Fachwerkhäusern, das Residenzschloss und die berühmte Bibliotheca Augusta erzählen von kultureller Tiefe und städtischer Identität. Doch Wolfenbüttel lebt nicht in der Vergangenheit – sondern baut auf ihr auf. Als Teil eines bedeutenden Forschungs- und Wirtschaftsraums bietet die Stadt attraktive Arbeitsplätze, ein breites Bildungsangebot und ein innovationsfreundliches Umfeld für Fachkräfte und Familien.

Die Oker durchzieht Wolfenbüttel als grünes Band – gesäumt von Spazierwegen, kleinen Uferzonen und stillen Rückzugsorten mitten in der Stadt. Und wer den Blick weiter schweifen lässt, gelangt in kurzer Zeit in den Harz – ein vielseitiges Naherholungsgebiet mit Wanderwegen, Aussichtspunkten und frischer Höhenluft.

Wolfenbüttel steht für Balance – zwischen Fachwerk und Fortschritt.







# Das Quartier



## Urban angebunden, grün eingebettet

Das Quartier an der Anton-Wilhelm-Amo-Straße verbindet zentrale Lage mit wohltuender Ruhe – ideal für alle, die städtische Nähe und Rückzug harmonisch vereinen möchten.



## Innenstadt fußläufig nah

Nur wenige Gehminuten trennen Sie von Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Kultureinrichtungen – alles, was das urbane Leben lebenswert macht.



## Schnell unterwegs – in alle Richtungen

Ob Bus, Bahn oder Auto: Der öffentliche Nahverkehr ist bestens ausgebaut, die Autobahn schnell erreicht, der Bahnhof in direkter Nähe – schnell verbunden – regional und überregional



## Nachbarschaft mit Perspektive

Gleich gegenüber wurde 2025 eine moderne Seniorenresidenz fertiggestellt – ein Ort der Fürsorge, der das Quartier um eine generationenübergreifende, soziale Komponente ergänzt.



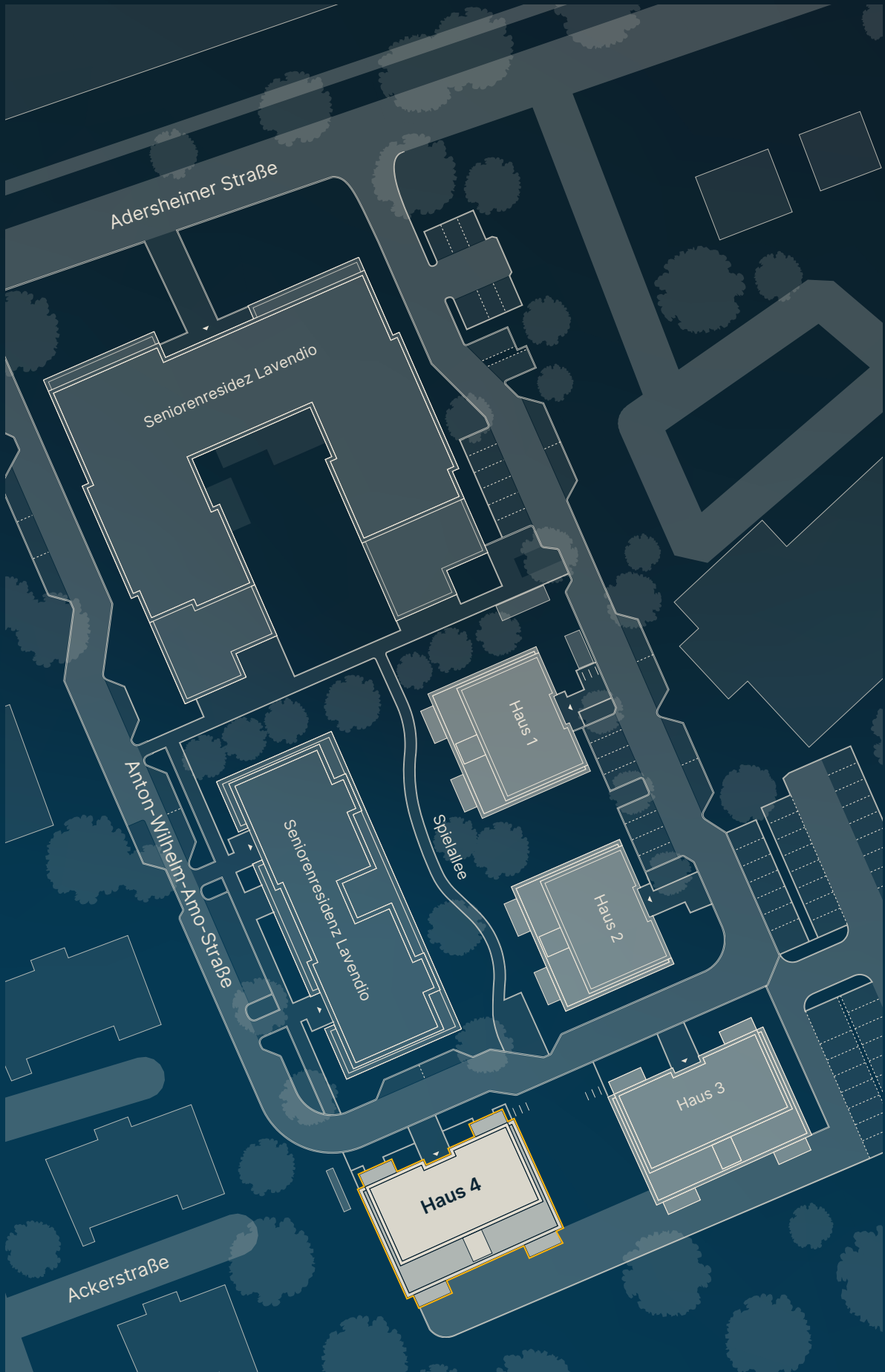
## Raum für Gemeinschaft. Platz zum Aufatmen

Die zentrale Spielallee wird zur grünen Mitte des Quartiers – ein Ort der Begegnung und Aktivität für alle Generationen. Eine lebendige Freifläche, die verbindet, ohne zu vereinbaren.



## Gestaltung mit Substanz

Form, Funktion und Freiraum im Einklang: Die Gebäude schaffen mit ihrer modernen Architektur und durchdachten Gestaltung ein Wohnumfeld, das sowohl ästhetisch als auch alltagsnah überzeugt. Stellplätze, Carports und großzügige Grünflächen runden das Konzept ab.



# Die Immobilie



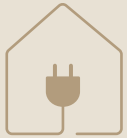
## Bauweise

- Massivbauweise mit mineralischem Wärmedämmverbundsystem
- Nachhaltig & energieeffizient errichtet im Effizienzhaus-55-Standard



## Infrastruktur

- Stellplatzkonzept mit öffentlichen und privaten Angeboten
- Fahrradstellflächen
- Sichtgeschützte Müllplätze



## Haustechnik

- Aufzug über alle Etagen – barrierearme Erschließung im gesamten Haus
- Videogegensprechanlage für gezielte Zutrittskontrolle
- Haustechnik zentral gebündelt – reduziert Betriebsaufwand



## Energie & Nachhaltigkeit

- Regenerative Energieversorgung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe & Photovoltaik
- Versickerungsfähige Oberflächen entlasten das Kanalsystem
- Regenwasserbewirtschaftung als Bestandteil des Konzepts



Nord



Süd



# Die Wohnung



## Grundriss & Freiraum

- 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit großzügigem Schnitt und viel Tageslicht
- Offene Wohn-/Ess- und Kochbereiche
- Zu jeder Wohnung ein Freibereich:
  - Terrasse im Erdgeschoss
  - Balkon oder Dachterrasse in den Obergeschossen
- Zu jeder Wohnung ein Abstellraum im Erdgeschoss



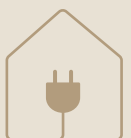
## Ausstattung & Materialien

- Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in Feinsteinzeugqualität in Bad, Flur und Hauswirtschaftsraum
- Verputzte, weiß gestrichene Wandoberflächen
- 3-fach verglaste, bodentiefe Fenster
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Innenfensterbänke aus Naturstein



## Sanitär

- Markenausstattung von Grohe; Villeroy & Boch
- Bodengleiche Dusche, teils zusätzlich mit Badewanne



## Haustechnik

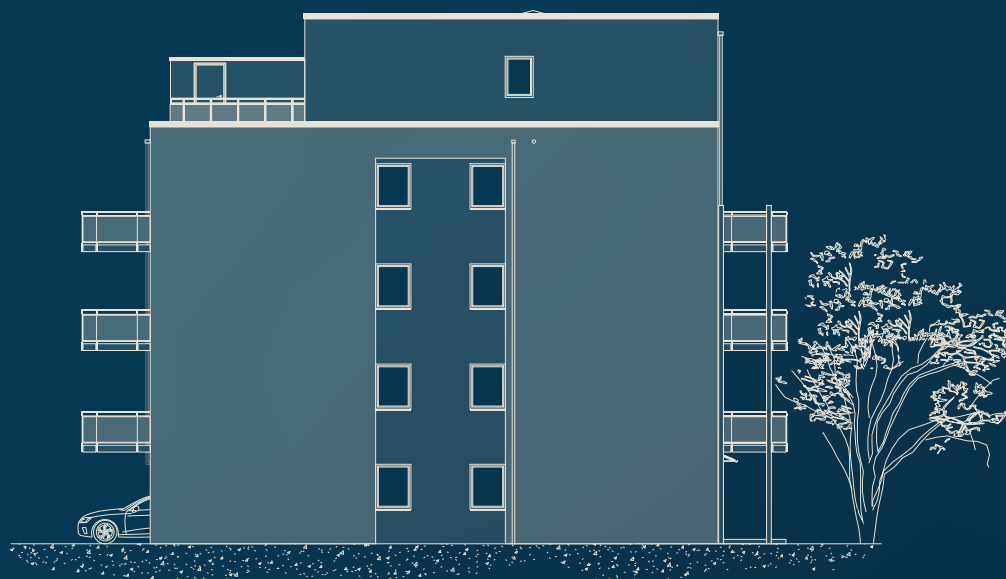
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- LAN- und TV-Anschlüsse in allen Wohnräumen



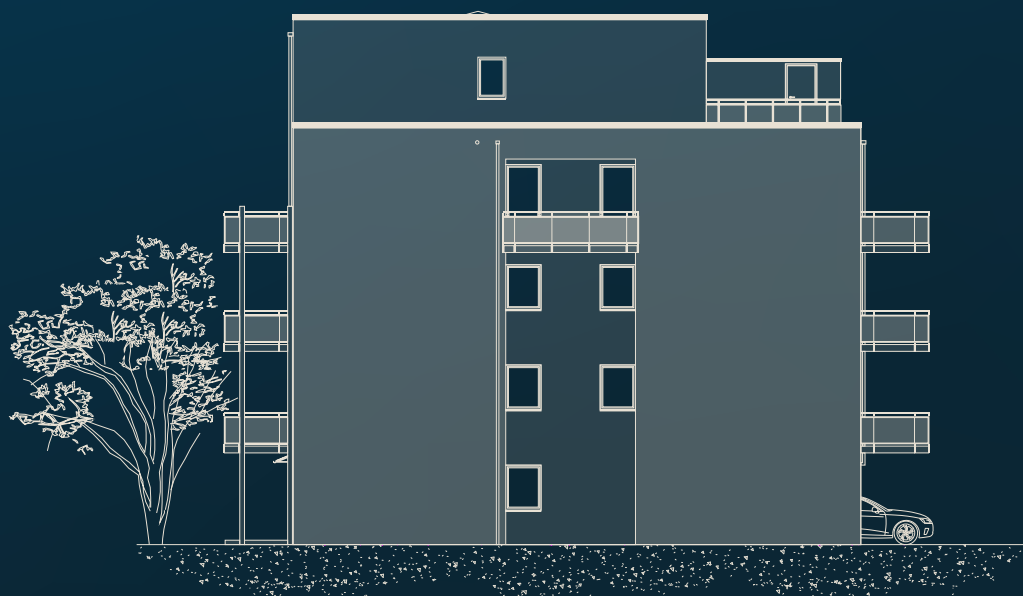
## Rollstuhlgerechte Ausführung

Einige Wohnungen sind so konzipiert, dass sie auf Wunsch rollstuhlgerecht ausgestattet werden können.

Ost



West



# Service & Sonderwünsche

## Extradienste für ältere Bewohner in Kooperation mit Lavendio\*\*

Für Seniorinnen und Senioren im Quartier bieten wir in Zusammenarbeit mit der nahegelegenen Seniorenresidenz Lavendio zusätzliche Unterstützungsangebote an – individuell zubuchbar:

- Tägliches Mittagessen in der Seniorenresidenz
- Reinigungspaket
- Wäschereipaket
- Haustechnikerleistungen (kein Umzugsdienst)

Darüber hinaus stellt Lavendio ein erweitertes Leistungsangebot im Bereich der Tagespflege bereit.

Hinweis: Alle Angebote erfolgen in direkter Absprache mit der Seniorenresidenz Lavendio und werden individuell vereinbart.

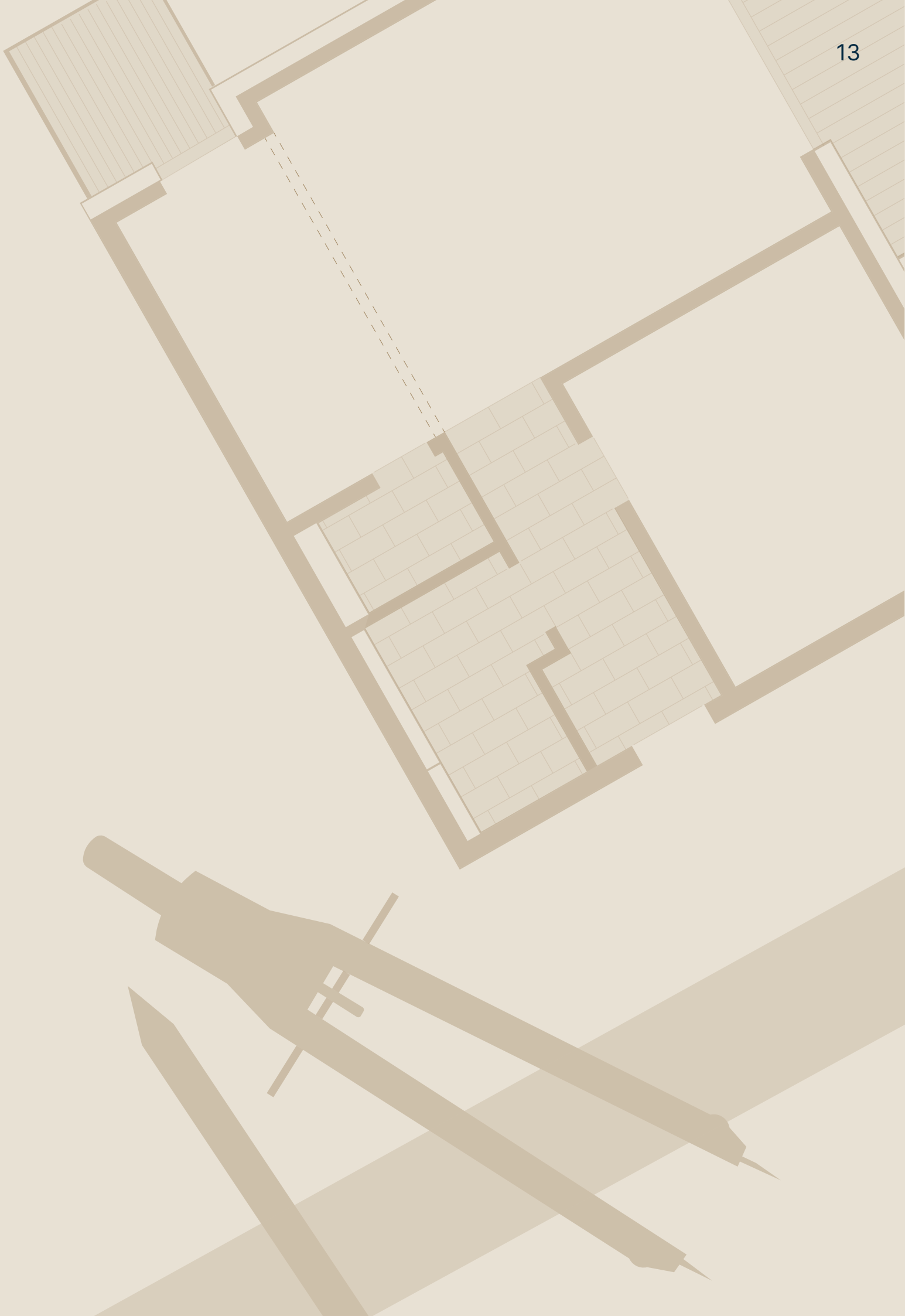
## Sonderwünsche\*

Für eine passgenaue Lösung prüfen wir gerne Ihre persönlichen Anpassungswünsche – individuell planbar und transparent angeboten:

- Auswahl alternativer Bodenbeläge oder Sanitärobjekte
- Erweiterung von Elektroanschlüssen oder Küchennischen
- Individuelle Licht- und Schalterkonzepte
- Rollstuhlgerechte Ausführung

\* Sonderwünsche werden – abhängig vom Baufortschritt und der technischen Umsetzbarkeit – individuell geprüft und berechnet. Ein Anspruch auf Umsetzung besteht nicht.

\*\* Die Zusatzleistungen durch Lavendio Seniorenresidenz GmbH erfolgen in alleiniger Verantwortung des Anbieters. Die SAWAL GmbH tritt hierbei ausschließlich als Vermittler auf.

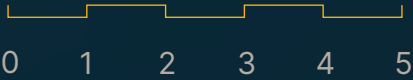


# Grundriss Wohnung

Typ 1



WE 1 WE 5 WE 9

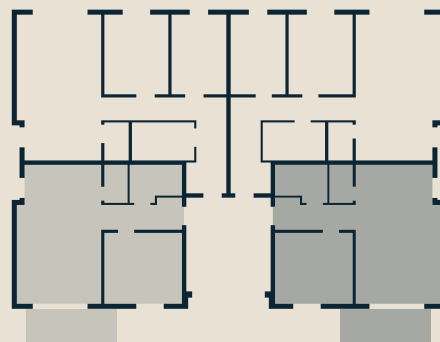




## Wohnfläche Typ 1

### Beispiel WE 2

|   |          |                            |
|---|----------|----------------------------|
| 1 | Entrée   | 6,44 m <sup>2</sup>        |
| 2 | Wo/Ko/Es | 34,08 m <sup>2</sup>       |
| 3 | Schlafen | 16,36 m <sup>2</sup>       |
| 4 | Bad      | 4,73 m <sup>2</sup>        |
| 5 | HWR      | 2,16 m <sup>2</sup>        |
| 6 | Balkon   | 10,00 m <sup>2</sup> / 2   |
|   |          | 5,00 m <sup>2</sup>        |
|   |          | <hr/>                      |
|   |          | <b>68,78 m<sup>2</sup></b> |

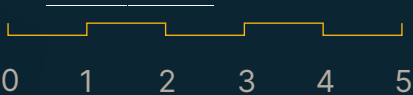


# Grundriss Wohnung

Typ 2



WE 4 WE 8

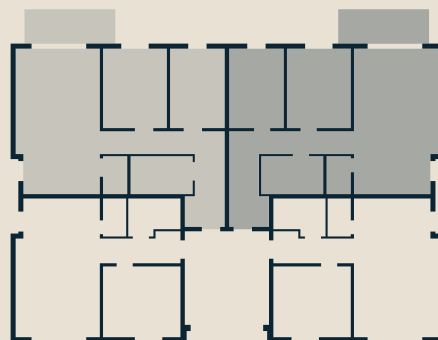




## Wohnfläche Typ 2

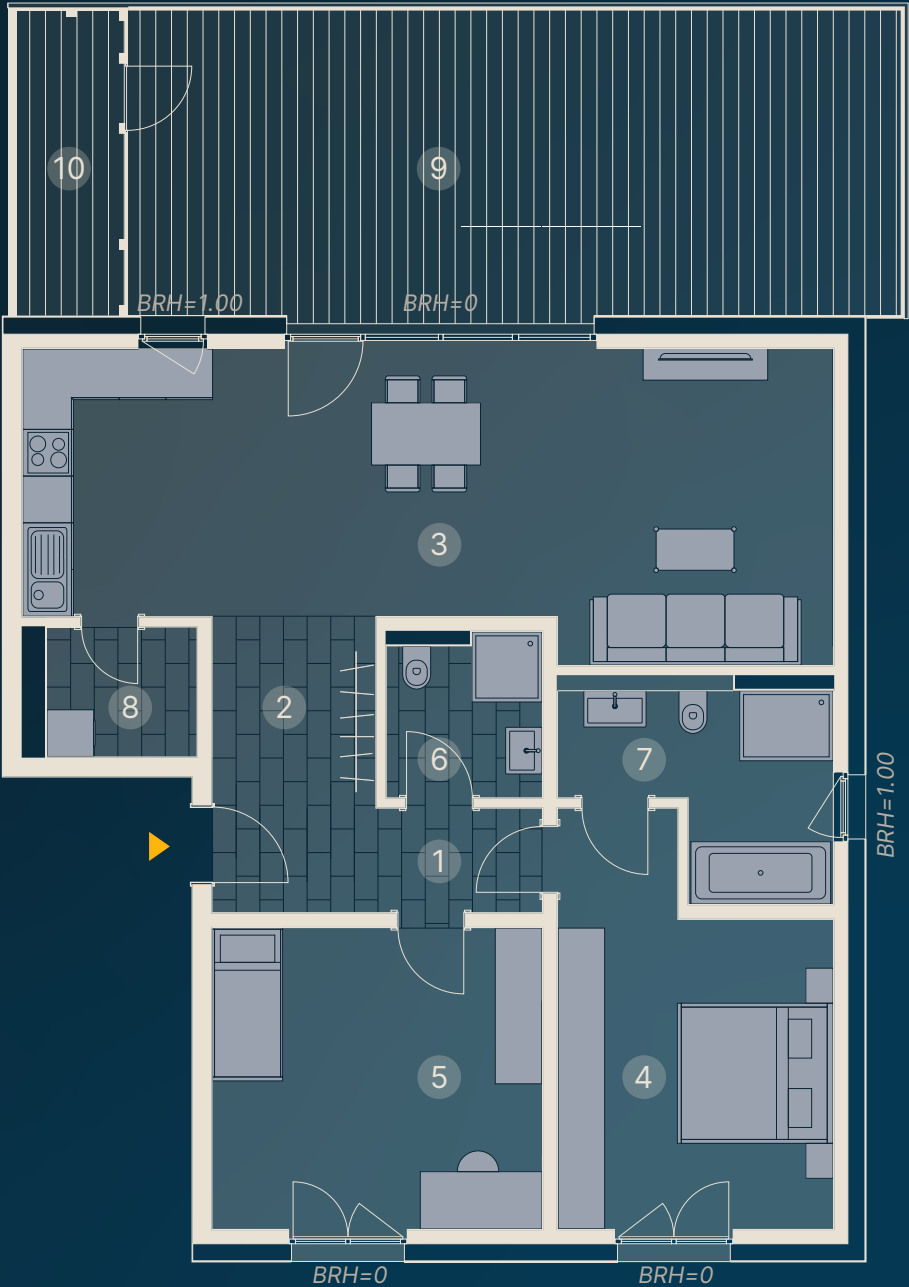
### Beispiel WE 7

|   |          |                            |
|---|----------|----------------------------|
| 1 | Entrée   | 7,40 m <sup>2</sup>        |
| 2 | Flur     | 8,41 m <sup>2</sup>        |
| 3 | Wo/Ko/Es | 35,81 m <sup>2</sup>       |
| 4 | Eltern   | 15,14 m <sup>2</sup>       |
| 5 | Kind     | 12,95 m <sup>2</sup>       |
| 6 | Bad      | 6,44 m <sup>2</sup>        |
| 7 | HWR      | 2,16 m <sup>2</sup>        |
| 8 | Balkon   | 10,00 m <sup>2</sup> / 2   |
|   |          | 5,00 m <sup>2</sup>        |
|   |          | <hr/>                      |
|   |          | <b>93,31 m<sup>2</sup></b> |

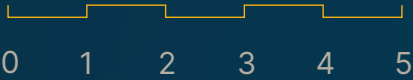


# Grundriss Wohnung

Typ 3



WE 15

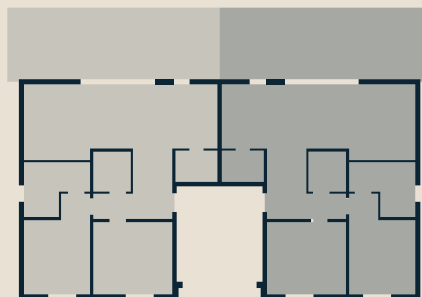




## Wohnfläche Typ 3

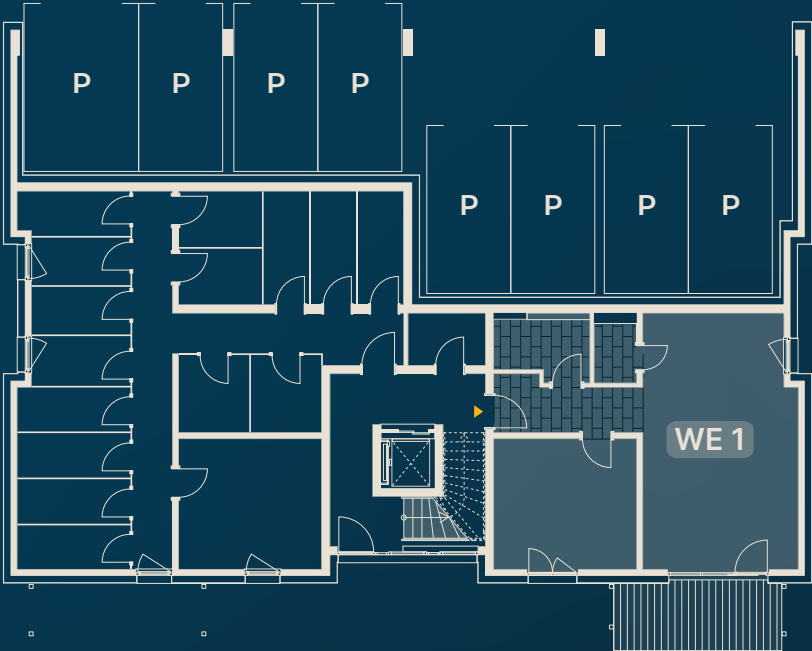
### Beispiel WE 15

|    |             |  |
|----|-------------|--|
| 1  | Flur        | 2,85 m <sup>2</sup>                              |
| 2  | Entrée      | 7,96 m <sup>2</sup>                              |
| 3  | Wo/Ko/Es    | 37,94 m <sup>2</sup>                             |
| 4  | Eltern      | 16,23 m <sup>2</sup>                             |
| 5  | Kind        | 16,36 m <sup>2</sup>                             |
| 6  | Du/WC       | 4,04 m <sup>2</sup>                              |
| 7  | Bad         | 7,38 m <sup>2</sup>                              |
| 8  | HWR         | 3,19 m <sup>2</sup>                              |
| 9  | Terrasse    | 39,01 m <sup>2</sup> / 2<br>19,51 m <sup>2</sup> |
| 10 | Abstellraum | 5,25 m <sup>2</sup> / 2<br>2,63 m <sup>2</sup>   |
|    |             | <hr/>  |
|    |             | <b>118,09 m<sup>2</sup></b>                      |

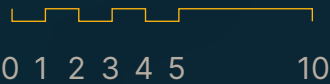
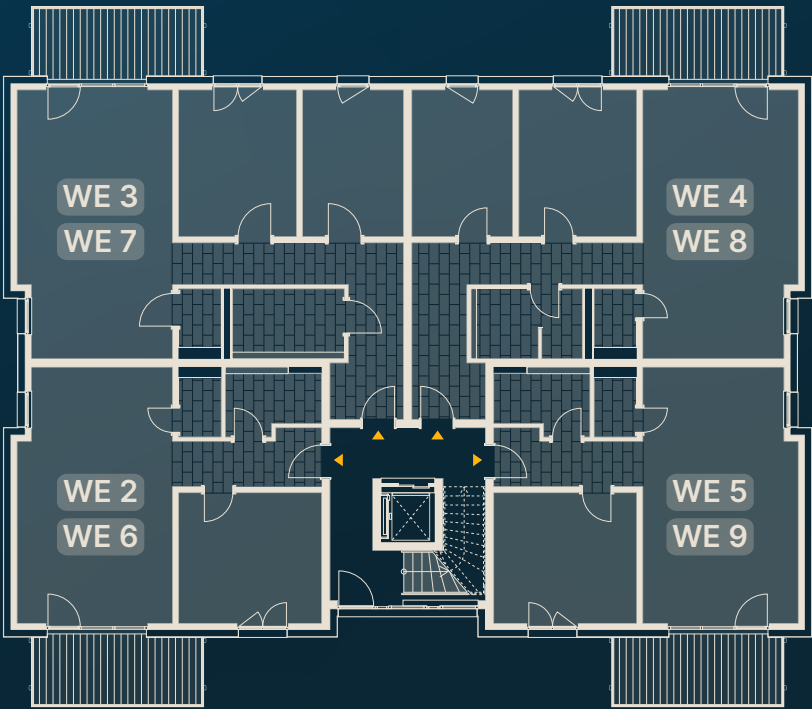


# Grundriss Haus 4

Erdgeschoss

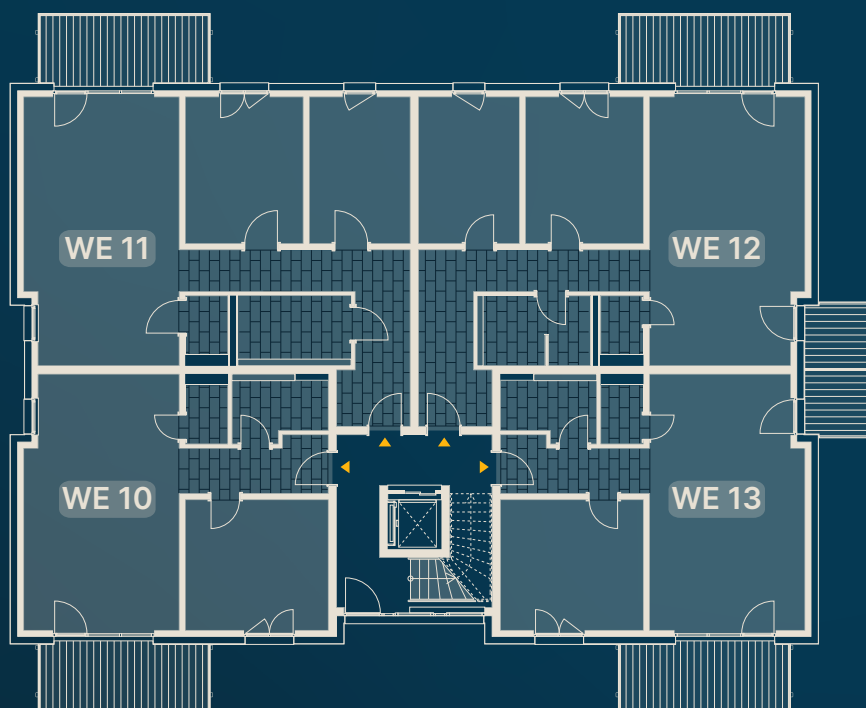


1. & 2. Obergeschoss

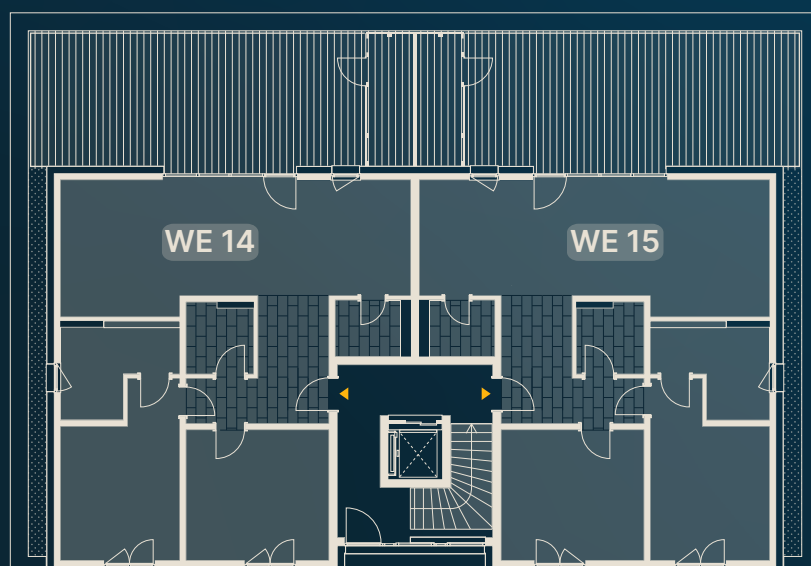




## 3. Obergeschoss



## Staffelgeschoss



|      |                     |      |                     |       |                     |       |                      |
|------|---------------------|------|---------------------|-------|---------------------|-------|----------------------|
| WE 1 | ~ 69 m <sup>2</sup> | WE 5 | ~ 69 m <sup>2</sup> | WE 9  | ~ 69 m <sup>2</sup> | WE 13 | ~ 71 m <sup>2</sup>  |
| WE 2 | ~ 69 m <sup>2</sup> | WE 6 | ~ 69 m <sup>2</sup> | WE 10 | ~ 69 m <sup>2</sup> | WE 14 | ~ 118 m <sup>2</sup> |
| WE 3 | ~ 93 m <sup>2</sup> | WE 7 | ~ 93 m <sup>2</sup> | WE 11 | ~ 93 m <sup>2</sup> | WE 15 | ~ 118 m <sup>2</sup> |
| WE 4 | ~ 93 m <sup>2</sup> | WE 8 | ~ 93 m <sup>2</sup> | WE 12 | ~ 95 m <sup>2</sup> |       |                      |



# Kontakt

Noch ist es ein Projekt. Bald ist es Ihr Zuhause.

Weitere Informationen und Kontaktanfragen über die Website:



[www.sawal.gmbh.com](http://www.sawal.gmbh.com)

oder direkt:

**Hartmut Wandschneider** Vermarktung

[h.wandschneider@sawal-gmbh.de](mailto:h.wandschneider@sawal-gmbh.de)  
+49 (0) 160 1531483

**Kirill Wal** Architektur

[k.wal@sawal-gmbh.de](mailto:k.wal@sawal-gmbh.de)  
+49 (0) 160 5146216

**SAWAL GmbH**  
Projektentwicklung & Vertrieb

Lindener Straße 15  
38300 Wolfenbüttel

Telefon: +49 (0) 151 54785059  
E-Mail: [info@sawal-gmbh.de](mailto:info@sawal-gmbh.de)  
Web: [www.sawal-gmbh.com](http://www.sawal-gmbh.com)