Wolfenbüttel

Wohn- und Geschäftshaus mit Zufahrtsmöglichkeit

Objektnummer: 25113024

KAUFPREIS: 315.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 172,78 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 158 m²

Objektnummer: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	25113024
Wohnfläche	ca. 172,78 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1680
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	315.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 161 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

Ein erster Eindruck

Denkmalschutz trifft Flexibilität: Bis zu drei Wohneinheiten, Gewerbe möglich

Dieses außergewöhnliche unter Denkmalschutz stehende Wohn- und Geschäftshaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 172 m² und einer Grundstücksgröße von etwa 158 m² vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1680 errichtete Gebäude vereint historische Atmosphäre mit funktionaler Raumaufteilung und überzeugt durch ein flexibles Raumkonzept, das sowohl Wohnen als auch Arbeiten unter einem Dach erlaubt.
Die aktuell auf drei Ebenen angelegten rund 8 Zimmer verteilen sich auf drei potenziell abtrennbare Wohneinheiten. Dies eröffnet sowohl familiengerechtes Wohnen mit großzügigen Entfaltungsmöglichkeiten wie auch die Realisierung von eigenen Ideen im Bereich „Wohnen und Arbeiten“. Zudem ist die gewerbliche Nutzung möglich – Kleiner handwerklicher Betrieb oder ein Büro im Erdgeschoss.
Die Kernsanierungen und Modernisierungen der letzten Jahrzehnte bieten eine stabile Basis. 1997 wurde der Dachstuhl erneuert und das Badezimmer im 2. Obergeschoss saniert. Im gleichen Zuge wurden Decken im 2. OG ausgehoben und Zwischenwände entfernt, wodurch offene, lichtdurchflutete Räume entstanden. Bereits 1995 erhielt das Dachgeschoss eine neue Heizung, während 2017 die Werkstatt im Erd- und Obergeschoss mit moderner Heiztechnik ausgestattet wurde. Die Zentralheizung sorgt für wohltuende Wärme im gesamten Gebäude.
Im Erdgeschoss ist neben einem Büro (1-Zimmerwohnung mit Bad und Anschlussmöglichkeit für eine Küche) eine großzügig geschnittene Werkstatt mit viel Lager- und Abstellfläche untergebracht, die sich hervorragend für handwerkliche oder kreative Tätigkeiten eignet. Der Zugang ist über eine Zufahrt möglich, sodass das Be- und Entladen mit kleineren Kraftfahrzeugen bequem durchgeführt werden kann.
Im Ober- und Dachgeschoss erweitern zwei Dachterrassen das Wohnangebot um attraktive Freiflächen im Freien. Sie bieten Platz für ein entspanntes Frühstück im Sommer oder als Rückzugsort für ruhige Momente mit Blick auf die Umgebung.
Das Haus hält insgesamt 3 Schlafzimmer und 3 Badezimmer bereit – eine nutzungsflexible Grundrissgestaltung lässt auch großzügigere Raumlösungen zu. Die Ausstattung ist einfach gehalten, was Ihnen die Möglichkeit gibt, eigene Vorstellungen von Raumgestaltung und Design umzusetzen und die Immobilie individuell weiterzuentwickeln.
Durch die Option, „bis zu drei Wohneinheiten“ zu realisieren, und dank der „gewerblichen Nutzungsmöglichkeit“ eignet sich dieses Objekt sowohl als Mehrgenerationenhaus, für große Familien oder als Kombination aus Wohnen und selbstständiger Tätigkeit. Die

Denkmalschutzauflagen bewahren den historischen Charme und prägen das einzigartige Ambiente dieser Immobilie.
Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Stück Geschichte mit modernen Anforderungen zu verbinden. Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich vom Raumangebot und den Möglichkeiten dieses denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshauses begeistern.

Objektnummer: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

Ausstattung und Details

- 1-Zimmer-Wohnung oder Büro im EG
- Werkstatt-, Lager- und Abstellmöglichkeiten mit Zufahrtsmöglichkeit im EG
- 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse im OG
- 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse im DG
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Duschbad im EG
- Wannenbad im OG
- Duschbad im DG

Objektnummer: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

Alles zum Standort

Das Haus liegt im direkten Zentrum der Wolfenbütteler Innenstadt.

Die Fußgängerzone mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Einrichtungen mit Theater oder Herzog-August Bibliothek lassen sich bequem auch schnell zu Fuß erreichen.

Für die medizinische Versorgung wie diverse Arztpraxen und Apotheken sind ganz in der Nähe mehrfach Möglichkeiten vorhanden.

Der Knotenpunkt des ÖPNV Wolfenbüttel liegt nur um die Ecke.

Naherholung oder Angebote für sportliche Aktivitäten können mit einem gemütlichen Spaziergang erreicht werden.

Zur Autobahn sind es nur wenige Minuten, die mit der A 36 den Harz und Braunschweig verbindet und damit fester Bestandteil einer vorzüglichen Verkehrsanbindung ist.

Die kürzeste Entfernung nach Braunschweig liegt bei ca. 11-14 km, also auch mit dem Fahrrad oder E-bike gut zu schaffen.

Objektnummer: 25113024 - 38300 Wolfenbüttel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel
Tel.: +49 5331 - 90 61 780
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com