Wolfenbüttel

Schönes Reihenmittelhaus am westlichen Stadtrand

Objektnummer: 24113002

KAUFPREIS: 289.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 129,3 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 235 m^2

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

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

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	24113002
Wohnfläche	ca. 129,3 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	289.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 73 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_LEICHT
Energieausweis gültig bis	17.02.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	120.61 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

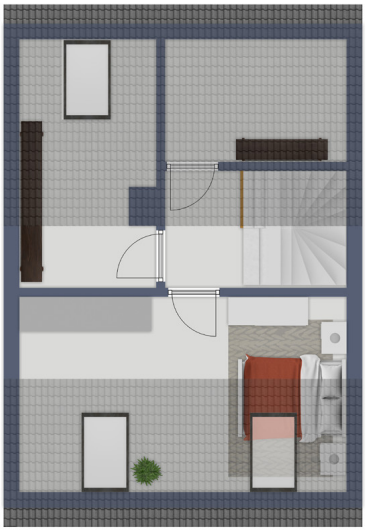
Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie

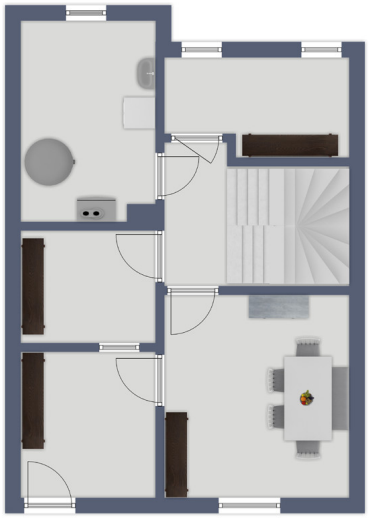
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Ein erster Eindruck

Dieses aus dem Jahr 1975 stammende Reihenmittelhaus steht im Nordwesten Wolfenbüttels in einem Wohngebiet für Ein- und Mehrfamilienhäuser in Feldrandnähe zum Gewerbegebiet West. Das Haus hat 1995 neue doppelverglaste Kunststofffenster bekommen, die Fassade des Hauses ist 2007 wärmegedämmt worden und hat einen frischen Anstrich erhalten, die Heizungsanlage wurde in 2019 durch eine neue Gasbrennwertanlage mit Warmwasserspeicher ersetzt. Auf rund 129 m² Wohnfläche über drei Etagen verteilt befinden sich ein Wohnzimmer mit Zugang zum Garten, die Küche, ein Gäste-WC, der Windfang und Flur mit Treppenanlage, drei Schlafzimmer, ein Masterbad mit Wanne, Dusche, WC und Bidet, ein Abstellboden und ein weiterer Raum im Dachgeschoss, der noch ausgebaut werden kann. Bis auf einen Abstellraum und den Abstellboden besitzen alle Räume Tageslicht. Das Haus ist voll unterkellert, komplett mit weißen Bodenfliesen gefliest und hat fünf Räume wie folgt aufgeteilt: einen beheizten Vorkeller und einen beheizten Gerätekeller mit Kellerausgang, einen Partykeller, zwei Vorratskeller und den Hauswirtschaftsraum mit der Gasheizungsanlage und dem Warmwasserspeicher. Ein kleiner Garten ist mit Rasenfläche, Sträuchern und Hecken offen angelegt und kann über den Zuweg der Nachbarreihe auch von außen begangen werden. Eine Garage an der Stirnseite der Häuserreihe gehört ebenfalls dazu.

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Ausstattung und Details

- Parkettfußboden im Wohnzimmer
- Jalousien in den Schlafräumen im Obergeschoss, in der Küche und im Wohnzimmer (Fenster elektrisch)

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Alles zum Standort

Das Wohngebiet befindet sich im Westen von Wolfenbüttel am Ortsrand gelegen. Das Gewerbegebiet West mit allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus aber auch das Fümmelseer Holz als Naherholungsmöglichkeit liegen im Nahbereich. In die Wolfenbütteler Innenstadt gelangt man bequem mit dem öffentlichen, gut angebundenen Personennahverkehr oder ist mit dem Fahrrad in 10-15 Minuten am Beginn der Fußgängerzone, die mit ihrer historischen Altstadt neben Shoppingmöglichkeiten auch Cafés und gastronomische Angebote in unterschiedlicher kulinarischer Vielfalt anbietet. Kulturell ist Wolfenbüttel mit der Herzog-August-Bibliothek über die Landesgrenzen bekannt, das Programm des Theaters vielseitig aufgestellt und mit bekannten Künstlern immer wieder besetzt. Sportvereine bieten alle Individual- und Breitensportarten an und sind gut erreichbar. Über die nahe gelegene Autobahn A36 sind der Harz als Naherholungsgebiet sowie Braunschweig und Wolfsburg und weitere Fernstrassen schnell erreicht.

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 120.61 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24113002 - 38304 Wolfenbüttel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com