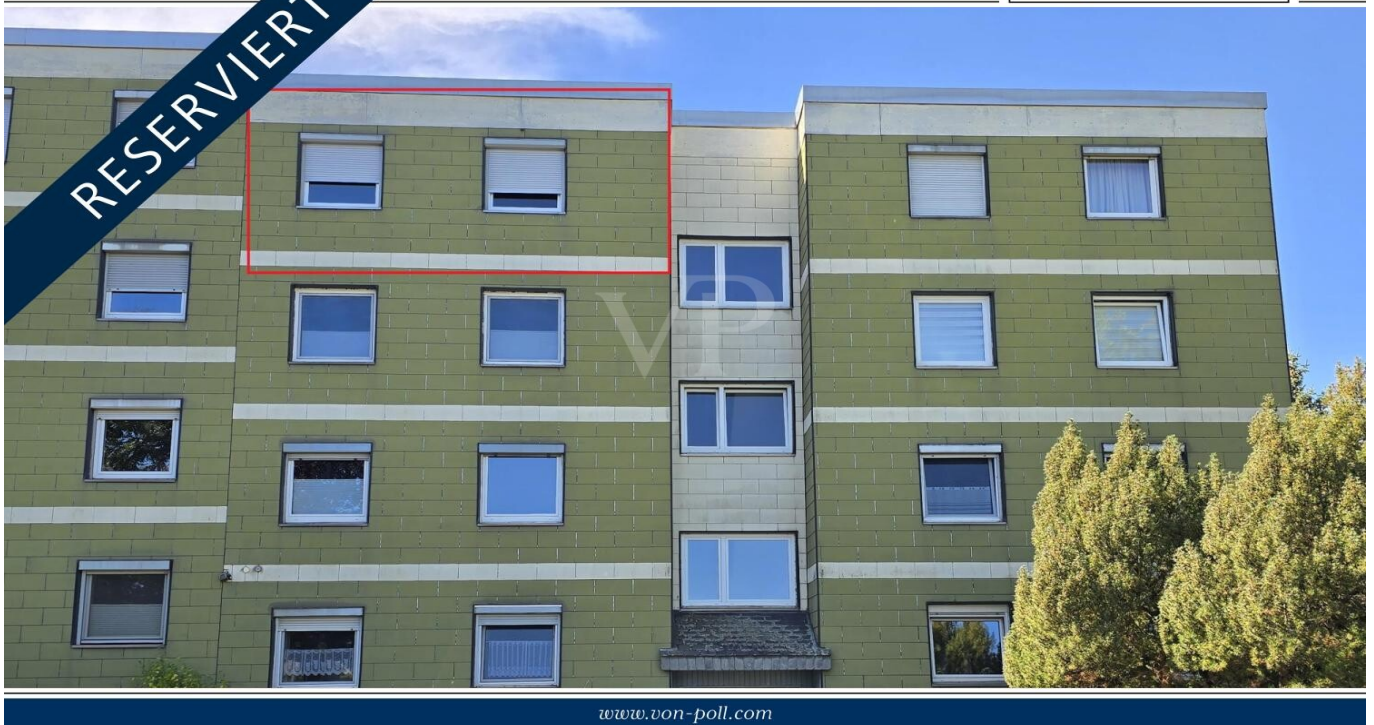


Wolfenbüttel / Fämmelse

# Gut geschnittene 3-Zi. ETW mit separatem WC und Loggia

Objektnummer: 25113023

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse

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

Objektnummer: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25113023      |
| Wohnfläche   | ca. 78 m²     |
| Etage        | 3             |
| Zimmer       | 3.5           |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1973          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 129.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 6 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Balkon                                              |

Objektnummer: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 111.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 26.09.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1973              |

Objektnummer: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fümmelse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse

## Die Immobilie



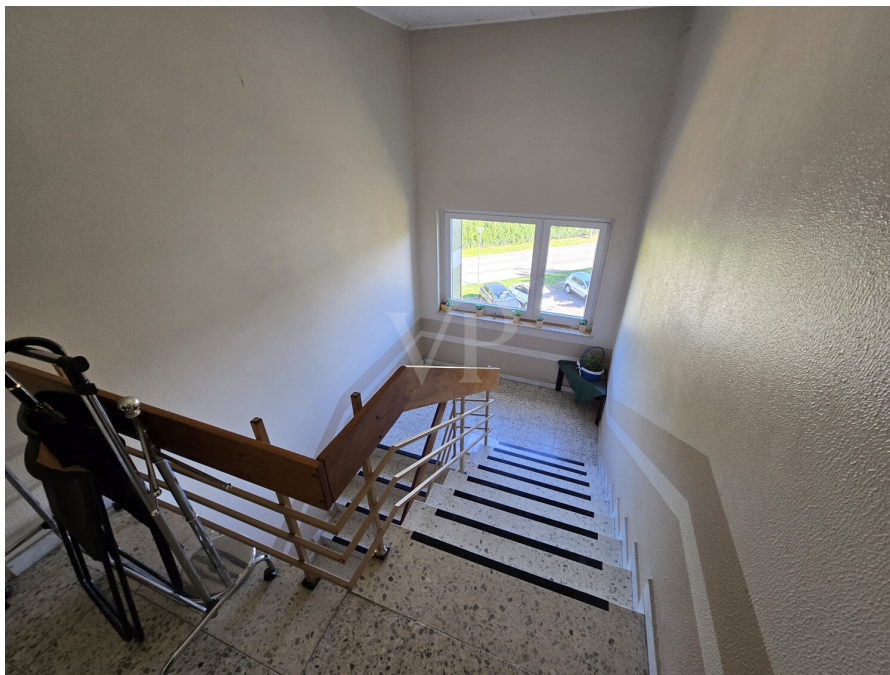
Objektnummer: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse

## Die Immobilie



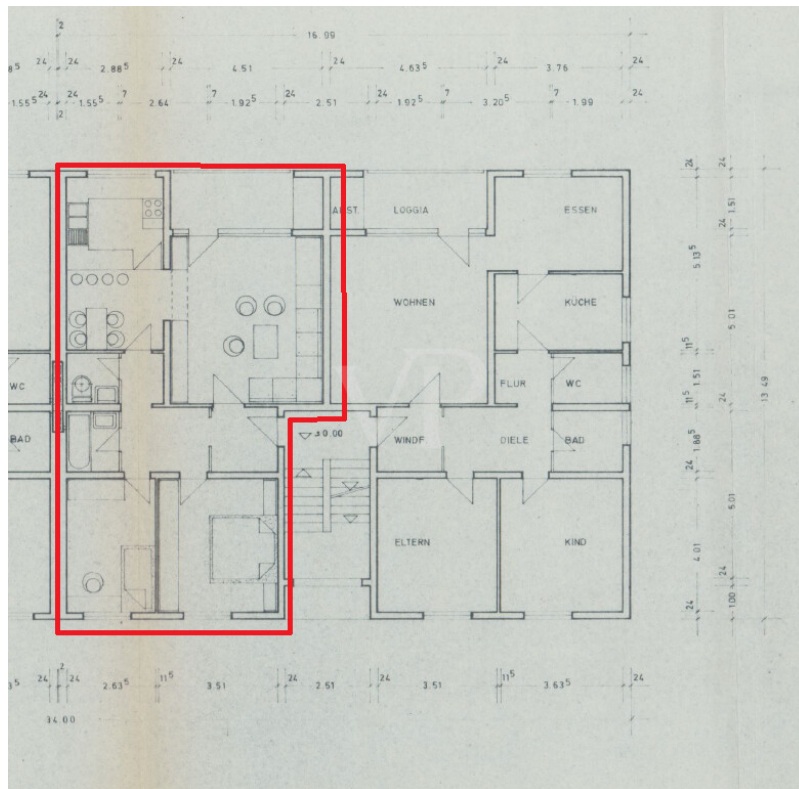
Objektnummer: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen hier eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung am Ortsrand des beliebten Wolfenbütteler Ortsteils Fämmelse.

Diese 3-Zimmer-Wohnung im 3. OG eines gepflegten Acht-Parteien-Hauses bietet auf rund 78 m<sup>2</sup> ein ideales Refugium für Paare oder Singles, aber auch für die kleine Familie.

Neben einem geräumigen Wohnzimmer mit Westausrichtung mit einer großen angeschlossenen Loggia, befinden sich ein Schlafzimmer, ein weiterer als beispielsweise Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice nutzbarer Raum, zwei Flure, ein Duschbad, eine abgetrennte Toilette und eine Küche in der Wohnung. Auch ein privater Kellerraum gehört dazu, Fahrradkeller, Wäschetrockenkeller und die große Gartenfläche stehen zur Mitbenutzung bereit.

Ein privater PKW-Stellplatz rundet das Angebot ab.

Sämtliche Fenster der Wohnung sind mit Rollläden ausgestattet, teilweise elektrisch. Alle Fenster sind aus Kunststoff und wurden erst 2024 erneuert. Ebenso die Fenster im Treppenhaus. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgen bequem über eine erst 2023 neu verbaute Gas-Brennwert-Zentralheizung mit zusätzlichen Warmwasserspeichern..

Die Wohnung befindet sich in einem solide in wertiger Massivbauweise im Jahr 1973 errichteten viergeschossigen Acht-Parteien-Haus. Zur bereits auch seit 1973 bestehenden Eigentümergemeinschaft des gesamten Eigentumsgrundstückes von 4.359 m<sup>2</sup> gehört ebenfalls der benachbarte Eingang mit weiteren acht Parteien, sowie das im 90° Winkel versetzt gebaute Nachbarhaus, so dass die Eigentümergemeinschaft aus insgesamt 32 Parteien besteht.

Die beiden Häuser stehen unter guter Verwaltung und sind gepflegt. Im Lauf der Jahre wurden immer wieder Sanierungen und Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen, so u.a. eine neue Haustür- und Briefkastenanlage im Jahr 2015, neue Balkonbrüstungen sowie neue Treppenhausfenster in 2024. Ein Sanierungsstau besteht somit nicht.

Auch die Wohnung selber wurde über die Jahre immer wieder saniert und modernisiert, so unter anderem mit neuem Bad und Toilette (um 2012), neuen Heizkörpern und Rollos (um 2000), einer neuen Markise (um 2012) und Elektrik mit zeitgerechter Sicherungsanlage.

Insgesamt ist diese Wohnung in beliebter Lage ideal zur Selbstnutzung, aber auch als Kapitalanlage zur Vermietung.

Das Hausgeld beträgt aktuell EUR 316,00.

Ein gültiger Energieausweis (Verbrauchsausweis) liegt vor.

Die Wohnung ist aktuell frei und wird unvermietet übergeben.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse

## Ausstattung und Details

- ruhig im 3. OG gelegen
- grosses, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Westausrichtung
- grosser Balkon mit Abstellraum
- privater Einstellplatz
- privater Kellerraum
- Fahrradkeller und Wäscheraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- grosses Eigentumsgrundstück
- Kinderspielfeld auf dem Grundstück

Objektnummer: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse

## Alles zum Standort

Wolfenbüttel ist eine sympathische von der Oker durchflossene Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel (knapp 130.000 Einwohner) im Südosten von Niedersachsen.

Mit seinen rund 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel als selbständige Gemeinde Mittelstadt und Mittelzentrum ihrer engeren Region.

Die Stadt ist Hochschulstandort und beheimatet einige mittelständische Unternehmen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rund 78 km².

Die hier angebotene Eigentumswohnung liegt in Fämmelse, einem beliebten, ruhigen aber dennoch verkehrsgünstig gelegenen ehemaligen Dorf unweit westlich der Kernstadt von Wolfenbüttel, welches 1974 als Ortsteil eingemeindet wurde.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in 2,8 Km Entfernung und sind in rund 5 Autominuten erreichbar. Ebenso finden sich Restaurants, Bäckereien, Tankstellen, Systemgastronomie mehrere Supermärkte, Discounter, Baumarkt, Heimtextfachmärkte, Gartencenter etc. im Umkreis von rund 3 km.

In Fämmelse direkt findet man einen kleinen „Späti“, für den kleinen Einkauf, der bisweilen auch abends und wochenends geöffnet hat.

Ein Kinderspielplatz befindet direkt in der Siedlung, mehrere weitere im Ort.

Ein Kindergarten findet sich in weniger als 1.000 m.

Die Grundschule ist ebenfalls weniger als 1.000 m entfernt und weiterführende Schulen finden sich in 4 – 7 Km Entfernung.

Die Hochschule Ostfalia erreicht man mit dem Fahrrad in rund 25 Minuten.

Den Bahnhof von Wolfenbüttel ist in ungefähr 10 Autominuten erreicht.

Die ca. 4 km entfernte Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit ihrem dichten Fachwerkbestand, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz, sowie weiteren Einkaufsmöglichkeiten und einem ausgedehnten gastronomischen- und vielfältigem kulturellen Angebot.

Direkt vor Ort findet sich mit dem Fämmelsee ein im Sommer sehr beliebter Naturbadesee.

Ebenso bieten das beliebte Stadtbad Okeraue und der Stadtstrand „Beach Club“ in der Kernstadt von Wolfenbüttel weitere Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Der nahe gelegene Oderwald und das Fämmelser Holz laden zu ausgedehnten Spaziergängen in der Natur ein.

Gut ausgebauter ÖPNV verbindet die Wohnlage per Bus sowohl mit der Wolfenbütteler Innenstadt und Braunschweig als auch mit Salzgitter.

Wolfenbüttel hat eine lange militärische Tradition als Garnisonsstadt, die sich in teilweise erhaltenen Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet widerspiegelt. Neben dem Schloss finden kulturell Interessierte auch u.a. die Herzog August Bibliothek. Hier wirkten Gottfried Wilhelm Leibniz (1690 bis 1716) und Gotthold Ephraim Lessing (1770 bis 1781), der hier das Drama Nathan der Weise verfasste. Die Stadt wird daher auch als Lessingstadt bezeichnet. Die Stadt war über mehrere Jahrhunderte die Residenzstadt der welfischen Herzöge von Braunschweig-Lüneburg und der Fürsten von Braunschweig-Wolfenbüttel.

Die vom zweiten Weltkrieg völlig verschont gebliebene Innenstadt mit ihren drei historischen Kernstadtteilen Heinrichstadt, Juliusstadt und Auguststadt besticht durch ihren pittoresken, in dieser Größe in Norddeutschland selten zu findenden, nahezu komplett geschlossenen Fachwerksbestand als Gesamtensemble.

Wolfenbüttel liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Die Stadt befindet sich etwa 12 km südlich von Braunschweig, rund 60 km ost-südöstlich von der Landeshauptstadt Hannover und unmittelbar ost-nordöstlich von Salzgitter.

Weitere Städte in der weiteren Umgebung sind Bad Harzburg (südlich, ca. 35 km), Goslar (süd-südwestlich, ca. 35 km), Hildesheim (westlich, ca. 45 km), Peine (nordwestlich, ca. 45 km), Helmstedt (östlich ca. 45 km) und Wolfsburg (nordöstlich, ca. 45 km).

Der nächste Autobahnanschluss (Wolfenbüttel West, BAB 36) ist nur rund 2 Autominuten entfernt.

Objektnummer: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25113023 - 38304 Wolfenbüttel / Fämmelse

## 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](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)