

Warle

# Renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in ruhiger Ortslage

Objektnummer: 23113014b



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

**KAUFPREIS: 98.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 900 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 23113014b - 38170 Warle**

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

Objektnummer: 23113014b - 38170 Warle

## Auf einen Blick

Objektnummer	23113014b	Kaufpreis	98.000 EUR
Wohnfläche	ca. 162 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung
Badezimmer	2		
Baujahr	1890		

Objektnummer: 23113014b - 38170 Warle

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	534.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.08.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 23113014b - 38170 Warle

## Die Immobilie



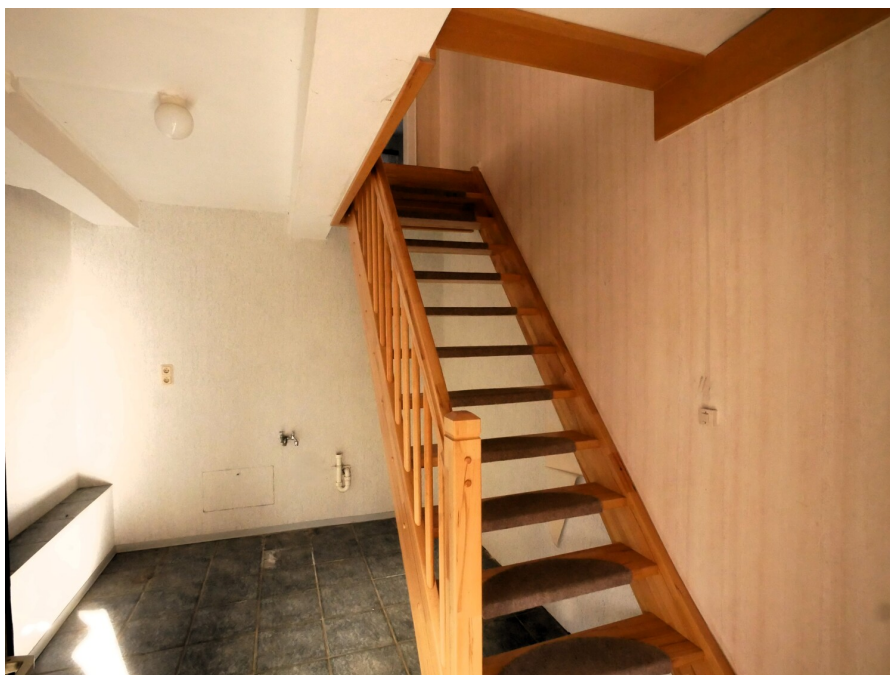
Objektnummer: 23113014b - 38170 Warle

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113014b - 38170 Warle

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113014b - 38170 Warle

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113014b - 38170 Warle

## Die Immobilie



**Objektnummer: 23113014b - 38170 Warle**

## **Ein erster Eindruck**

Das Zweifamilienhaus wurde ca. 1890 erbaut und hat eine Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich je eine Wohneinheit mit ca. 81 m<sup>2</sup>. Diese teilen sich auf in vier Zimmer sowie Flur, Küche und Bad. Ein Nebengebäude kann als Abstellmöglichkeit genutzt werden. Die Wohnung im Erdgeschoss wird mit Holz beheizt und die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Boiler. Die Wohnung Obergeschoss ist mit einer Gastherme ausgestattet, die für Wärme und Warmwasser sorgt

Die Immobilie bietet viel Potenzial für zukünftige Eigentümer, um sie nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten und zu renovieren.

Das Zweifamilienhaus liegt am Dorfrand in einer ländlichen Gegend und bietet somit Ruhe. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Auch die angenehme Dorfgemeinschaft, die freiwillige Feuerwehr, der Spielplatz, der Fußballverein sowie die gelebte gute Nachbarschaft sind hervorzuheben.

Nutzen Sie die Chance, diese Immobilie zu erwerben und Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

**Objektnummer: 23113014b - 38170 Warle**

## **Ausstattung und Details**

- **Zwei Wohneinheiten mit jeweils separaten Hauseingängen**
- **Etagenheizung (eine Gasheizung sowie eine Ofenheizung)**
- **Das Nebengebäude kann als Stellfläche oder wieder zur Tierhaltung dienen**

**Objektnummer: 23113014b - 38170 Warle**

## **Alles zum Standort**

**Die nächstgelegene Bushaltestelle des Ortes ist ca. 200 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte findet man im nahegelegenen Schöppenstedt.**

**Die Innenstadt Wolfenbüttels ist in kurzer Zeit erreichbar und lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Das Stadtbad Wolfenbüttel und der Golfplatz in Kissenbrück bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.**

**Die Autobahn 2 erreicht man nach ca. 22 km. Die Autobahn A36 nach ca. 27 km.**

**Objektnummer: 23113014b - 38170 Warle**

## **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)**