

Wolfenbüttel

# Dreizimmerwohnung im historischen Hofbeamtenhaus mit offenem Wohnkonzept und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26113010



KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26113010 - 38300 Wolfenbüttel**

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

Objektnummer: 26113010 - 38300 Wolfenbüttel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26113010	Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Baujahr	1742		

**Objektnummer: 26113010 - 38300 Wolfenbüttel**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

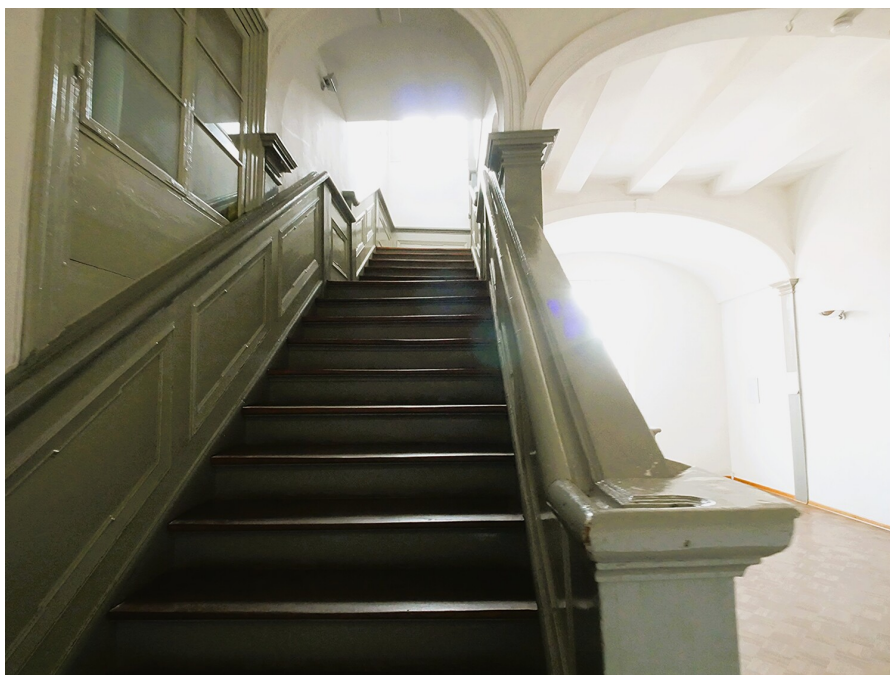
Objektnummer: 26113010 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



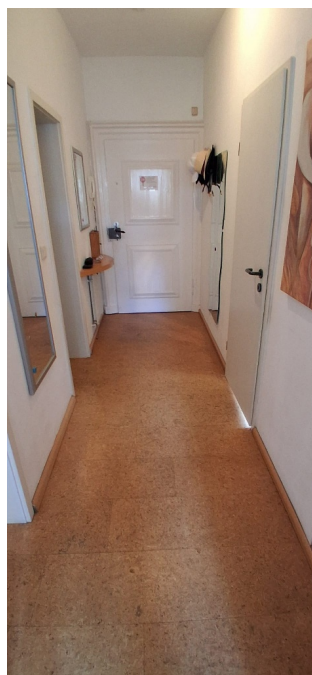
Objektnummer: 26113010 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113010 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



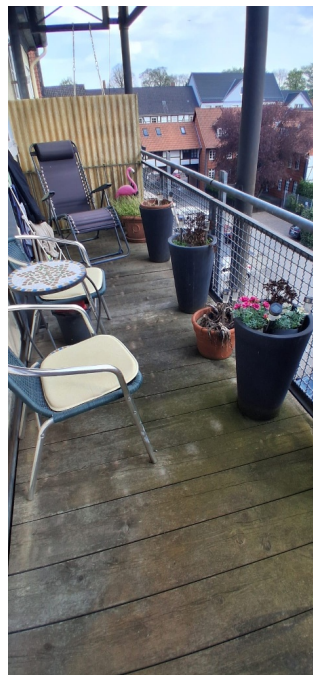
Objektnummer: 26113010 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113010 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



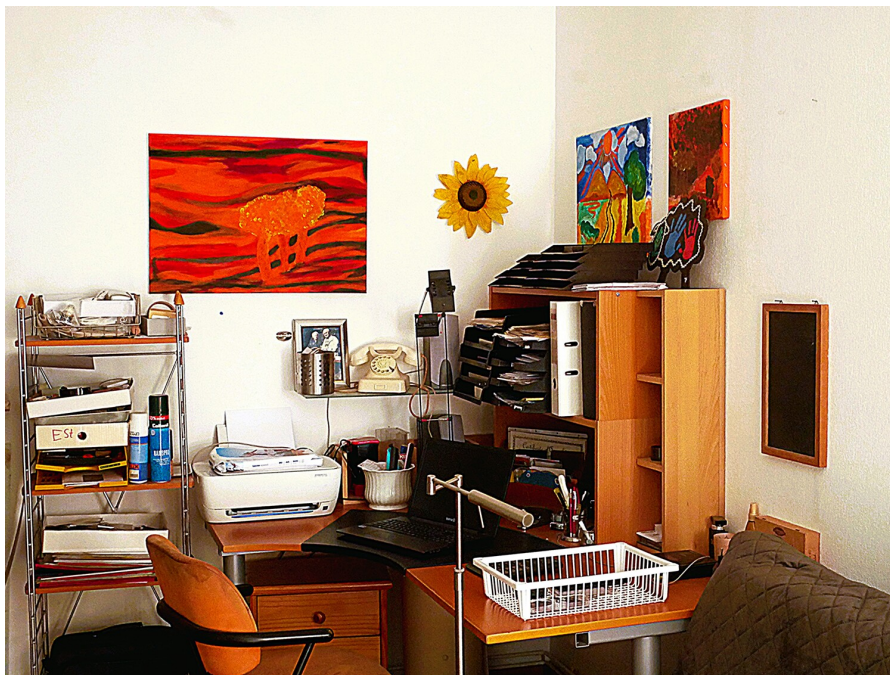
Objektnummer: 26113010 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



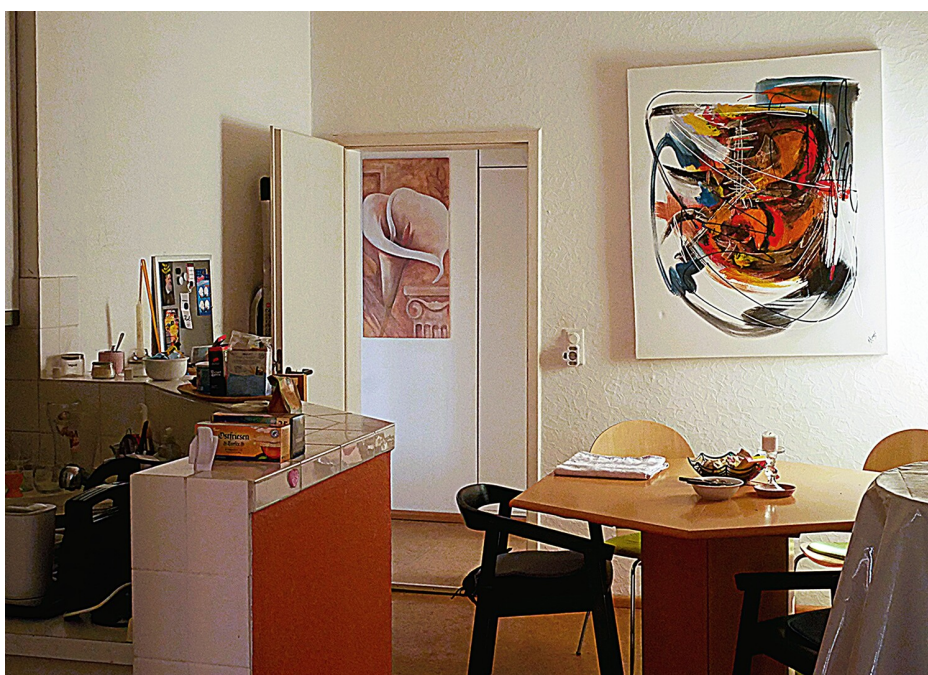
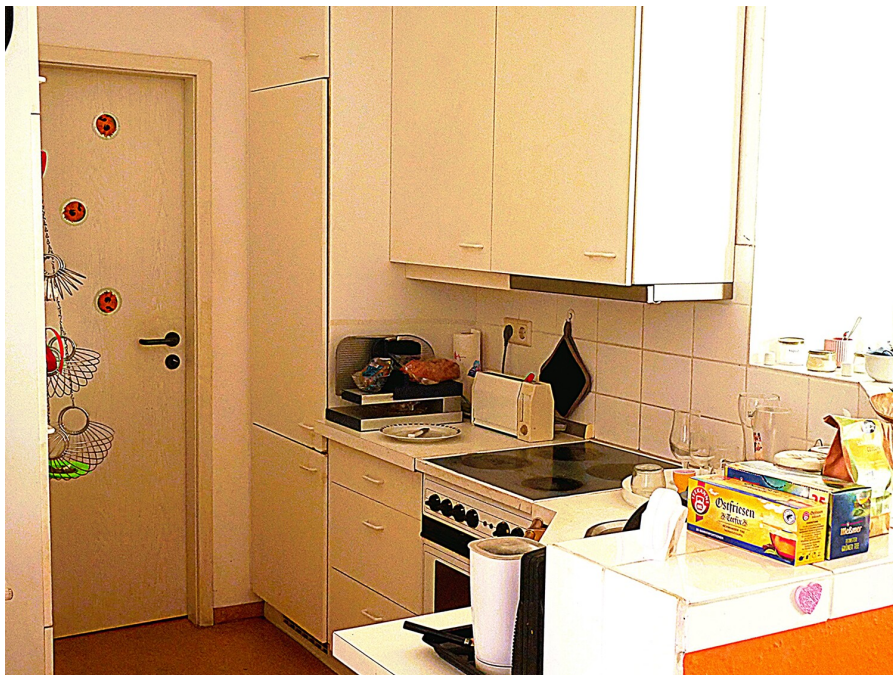
Objektnummer: 26113010 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113010 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113010 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113010 - 38300 Wolfenbüttel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26113010 - 38300 Wolfenbüttel**

## **Ein erster Eindruck**

Diese ansprechende Wohnung befindet sich in einem charakteristischen denkmalgeschützten Hofbeamtenhaus und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause. Die Wohnung erstreckt sich über drei Zimmer, die sich vielseitig nutzen lassen. Zwei Schlafzimmer ermöglichen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer oder Arbeitsbereich. Durch den klaren Zuschnitt der Räume entsteht eine wohnliche Atmosphäre, die sowohl Singles als auch Paare anspricht.

Das Herzstück der Immobilie bildet das großzügige Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich. Der Balkon, der zusätzlichen Freiraum schafft und auf der Hausrückseite liegt, bietet Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Ob für ein gemütliches Frühstück im Freien oder zum Entspannen nach einem langen Tag – der Balkon ist ein echtes Highlight der Wohnung. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten für den täglichen Komfort.

Dank des durchdachten Grundrisses lassen sich die Räume optimal einrichten und nutzen. Besonders hervorzuheben ist die Lage im traditionellen Hofbeamtenhaus, das für seine besondere Bauweise und den damit verbundenen Charme bekannt ist. Das Gebäude besticht durch seine solide Bauart und ist Teil eines gewachsenen Wohnumfelds, das ein gutes Miteinander der Bewohner ermöglicht.

Die Umgebung rund um das Objekt zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur aus, die alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in erreichbarer Nähe bietet. Für weitergehende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich vor Ort von den Vorzügen und der besonderen Atmosphäre dieser Wohnung überzeugen und entdecken Sie das Potenzial, das dieses Angebot für Sie bereithält. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26113010 - 38300 Wolfenbüttel**

## **Ausstattung und Details**

- **Wohn- und Essbereich mit offener Küche**
- **Vorratsraum**
- **Balkon**
- **Tiefgaragenstellplatz**

**Objektnummer: 26113010 - 38300 Wolfenbüttel**

## **Alles zum Standort**

**Die Stadt Wolfenbüttel liegt im Südosten von Niedersachsen, zwischen Harz und Heide. Sie ist geprägt von imposanten Gebäuden und charmanten Fachwerkhäusern und begeistert durch ein vielfältiges Angebot an Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. So kommen Literaturinteressierte, Architekturbegeisterte, Unterhaltungssuchende sowie Sportsfreude auf ihre Kosten. Eine besondere Sehenswürdigkeit ist das Residenzschloss, das als Wahrzeichen der Stadt gilt. Am Schlossplatz befinden sich außerdem die Herzog August Bibliothek und das Lessinghaus. Darüber hinaus zeugen die Haupt- und Trinitatiskirche von der Historie der Stadt. Die verkehrsgünstige Lage macht den Standort besonders attraktiv. Großstädte wie Braunschweig und Hannover sind in kürzester Zeit erreichbar. Im Stadtzentrum befinden sich Einkaufsmöglichkeiten im nahen Umfeld. Die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel können in wenigen Minuten erreicht werden.**

**Alle Schulformen und Kindergärten sind in nur wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.**

**Objektnummer: 26113010 - 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](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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