

Wolfenbüttel

Well-maintained 3.5-room apartment with loggia near the city center

Property ID: 23113033



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 120.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 63 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

At a glance

Property ID	23113033	Purchase Price	120.000 EUR
Living Space	ca. 63 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Floor	3		
Rooms	3.5		
Bedrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2017
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1973	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	93.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.10.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

The property



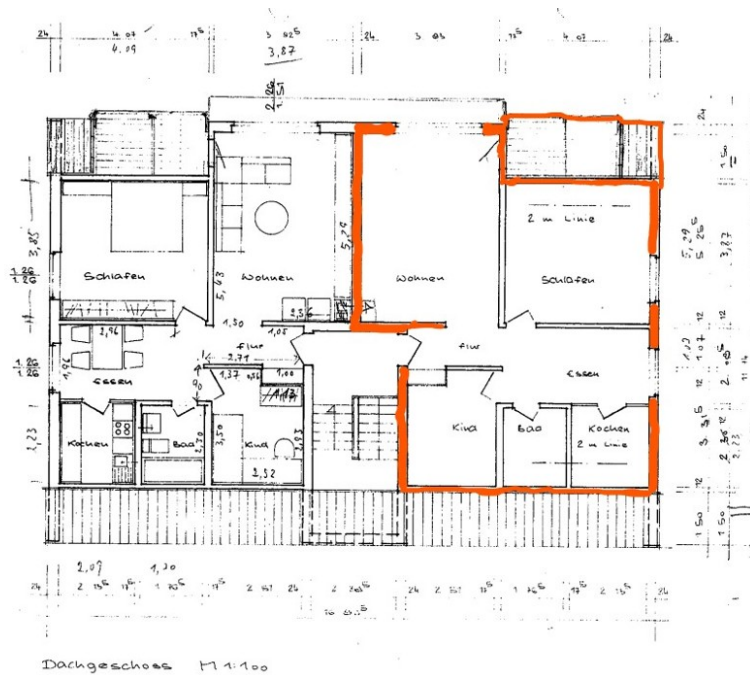
Property ID: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

The property



Property ID: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

The property

Zusätzliche
Wohnfläche:

$$3\text{ m} \times 1,50\text{ m}$$

$$= 4,5\text{ m}^2$$

$$\times 0,25 =$$

$$1,125\text{ m}^2$$

je Loggia

Property ID: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

A first impression

This bright 3.5-room apartment on the second floor of a six-unit building offers not only a convenient location near the city center but also a parking space directly in front of the building. The 63-square-meter apartment features two bedrooms, a living room, a kitchen, and a bathroom, each with natural light and partially electric roller shutters for sun protection. A gas central heating system installed in 2017 provides the necessary warmth. The living room and bedrooms are painted in light colors, and the floors are laid with parquet. The bathroom, equipped with a bathtub, sink, and toilet, is bright and modern. The fitted kitchen has been partially modernized with new brand-name appliances, and there is space directly adjacent to it for a cozy dining area with a large window. A private, south-facing balcony offers a peaceful retreat. The building has an intercom system and a satellite dish for radio and television reception. The apartment also includes a dedicated, lockable storage room in the basement, access to a shared utility room with separate meters for each unit, a drying room, and a bicycle storage room.

Property ID: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

Details of amenities

- doppelverglaste Fenster
- Wohnräume mit Parkett ausgelegt
- Küche mit dunklem Laminat ausgelegt
- Einbauküche ist enthalten
- Wannenduschbad
- Rollläden teilweise elektrisch

Property ID: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

All about the location

Wolfenbüttel ist die größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel, gehört zu Niedersachsen und liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Sie 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 größerer Entfernung sind Bad Harzburg, Goslar, Hildesheim, Peine und Wolfsburg.

Wolfenbüttel ist eine mit 52.000 Einwohnern selbständige Gemeinde. Mit der Ostfalia Hochschule als Hochschulstandort ist sie ein Magnet für Studierende und beheimatet einige mittelständische Unternehmen in Stadt und Kreis.

In der traditionsreichen Garnisonsstadt sind zum Teil noch erhaltene Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet verteilt erkennbar. Wolfenbüttel verfügt über eine Altstadt mit über 600 Fachwerkhäusern, bedeutenden Kirchen, einem repräsentativen Schlossbezirk, das Schloss war über viele Jahrhunderte welfische Residenz und ein kulturelles Zentrum Norddeutschlands. Hier residierten die Herzöge zu Braunschweig und Lüneburg. Das Schloss Museum Wolfenbüttel beherbergt ihre original erhaltenen barocken Staats- und Privatgemächer, die noch heute von Glanz und Pracht des höfischen Lebens zeugen. Und die weltberühmte Herzog August Bibliothek mit Lessinghaus, in dem Gottfried Wilhelm Leibniz (1690 bis 1716) und Gotthold Ephraim Lessing (1770 bis 1781) wirkten. Die Stadt wird daher auch als Lessingstadt bezeichnet. Hier entstand das Drama Nathan der Weise.

Die Innenstadt Wolfenbüttels bietet ein vielfältiges, kulturelles Angebot in einer ausgedehnten Fußgängerzone und einem historischen Marktplatz mit dem Reiterdenkmal vor dem Rathaus zentral gelegen.

Mehrere Kindergärten finden sich in unmittelbarer Umgebung.
Eine Grundschule und weiterführende Schulen sind maximal 1 km entfernt.
Die Hochschule Ostfalia erreicht man mit dem Fahrrad in 15 Minuten.

Ein Einkaufszentrum befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für alle Belange befinden sich in der Innenstadt, die in unmittelbarem Anschluss kurz hinter dem Bahnhof beginnt.

Ein Getränkemarkt ist nur wenige Meter entfernt.

Das Stadtbad und der Stadtstrand bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.

Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz ebenfalls schnell erreichbar.

Den Bahnhof erreicht man zu Fuß in ca. 5 Minuten.

Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die nächste Anschlussstelle ist ca. 3 km entfernt.

Property ID: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 23113033 - 38304 Wolfenbüttel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com