

Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

# Vermietete 3-Zimmer-Wohnung im Nordwesten Wolfenbüttels

Property ID: 24113004



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

**PURCHASE PRICE: 106.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

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

Property ID: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

## At a glance

|                      |                              |                               |   |
|----------------------|------------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 24113004                     | Purchase Price                | 106.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 67,3 m <sup>2</sup>      | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof                  | Modernisation / Refurbishment | 2000  |
| Available from       | According to the arrangement | Usable Space                  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Floor                | 1                            | Equipment                     | Balcony   |
| Rooms                | 3                            |                               |   |
| Bedrooms             | 2                            |                               |   |
| Bathrooms            | 1                            |                               |   |
| Year of construction | 1964                         |                               |   |

Property ID: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

## Energy Data

|                                |                 |                          |                                |
|--------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate       | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | GAS             | Final energy consumption | 88.80 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Energy certificate valid until | 29.05.2024      | Energy efficiency class  | C                              |
| Power Source                   | Gas             |                          |                                |

Property ID: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

## The property



Property ID: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

## The property



Property ID: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

## The property



Property ID: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

## The property



Property ID: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

## The property



Property ID: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

## A first impression

Diese ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Größe von ca. 67 m<sup>2</sup> befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses im nord-westlichen Teil Wolfenbüttels. Sie ist ausgestattet mit einem hellen Flur, einem Schlafzimmer und einem Wohnzimmer mit verglastem Balkon, welcher gen Westen ausgerichtet ist und somit zu entspannten Feierabenden mit Blick in´s Grüne einlädt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Flurs befinden sich das Kinder- oder Arbeitszimmer sowie die Küche und das geflieste Duschbad. Ein eigenes Kellerabteil mit einer Größe von ungefähr 15,65 m<sup>2</sup> gehört ebenfalls zu der Wohnung. Die Wohnung ist derzeit vermietet und erwirtschaftet eine monatliche Kaltmiete von 476 €. Die Nebenkosten betragen 200 €. Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit einem Erbpachtszins von 84 € im Jahr. Der Erbbaurechtsvertrag läuft noch bis zum 30.06.2062.

Property ID: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

## Details of amenities

- Kellerabteil mit einer Größe von ca. 15,65 m<sup>2</sup>
- Verglaster Balkon mit Westausrichtung
- Außenjalousien im Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer und Küche
- Mieteinnahmen 5.712 € p.a.
- Hausgeld zur Zeit 380 €/mtl.
- Erbbaurechtszins von 84 € p.a.

Property ID: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

## All about the location

Wolfenbüttel ist eine an der Oker gelegene Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Wolfenbüttel in Niedersachsen (Deutschland). Mit ca. 52.000 Einwohnern ist Wolfenbüttel eine selbstständige Gemeinde und Mittelstadt. Die Stadt ist als Bischofsstadt Sitz der Kirchenregierung für die Evangelisch-Lutherische Landeskirche in Braunschweig. Außerdem ist sie Hochschulstandort und beheimatet einige mittelständische Unternehmen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von über 78,60 km<sup>2</sup>. Die Wohnung liegt im nord-westlichen Stadtgebiet Wolfenbüttels. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der näheren Umgebung: mehrere Discounter befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung, Einkaufszentrum, Supermarkt und Baumarkt sind ca. 2,5 km entfernt, eine Bäckerei mit Café ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar, Bahnhof und Innenstadt liegen 2,5 km, bzw. 2 km entfernt. Eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule finden sich in nächster Umgebung. Eine Gesamtschule und Gymnasium liegen jeweils ca. 2 km entfernt. Die Hochschule Ostfalia erreicht man mit dem Fahrrad in 15 min (ca. 4 km). Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Das Stadtbad und ein Beach-Club bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Das Natur- und Familienbad Fämmelsee liegt knapp 2 km entfernt. Schnell ist man im Grünen. Das fußläufig nahe Lechlumer Holz sowie Elm und Harz bieten vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Wolfenbüttel hat eine lange militärische Tradition als Garnisonsstadt, die sich in teilweise erhaltenen Verteidigungsanlagen im Stadtgebiet widerspiegelt. Neben dem Schloss finden kulturell Interessierte 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. 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 größerer Entfernung sind Bad Harzburg, Goslar, Hildesheim, Peine und Wolfsburg. Die Autobahn 36 verläuft von Braunschweig zum Harz, die nächste Anschlussstelle ist in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

Property ID: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.5.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 24113004 - 38304 Wolfenbüttel / Groß Stöckheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel  
E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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