

Wolfenbüttel

## Cozy terraced house near university

*Property ID: 24113017*



PURCHASE PRICE: 219.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 246 m<sup>2</sup>

Property ID: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

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

**Property ID: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel**

## At a glance

Property ID	24113017	Purchase Price	219.000 EUR
Living Space	ca. 99 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2021
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1970		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	164.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.08.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



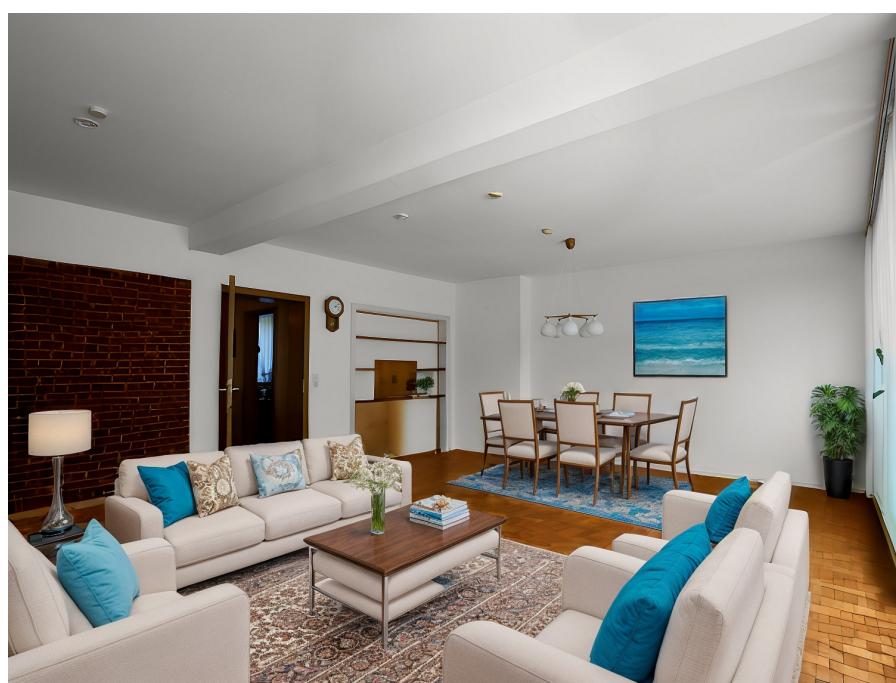
Property ID: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



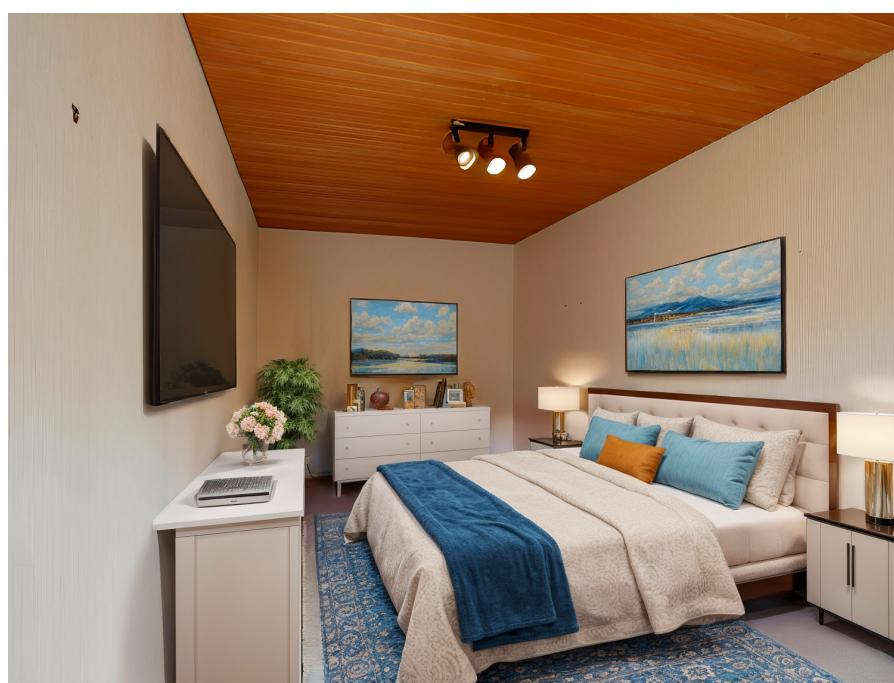
Property ID: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



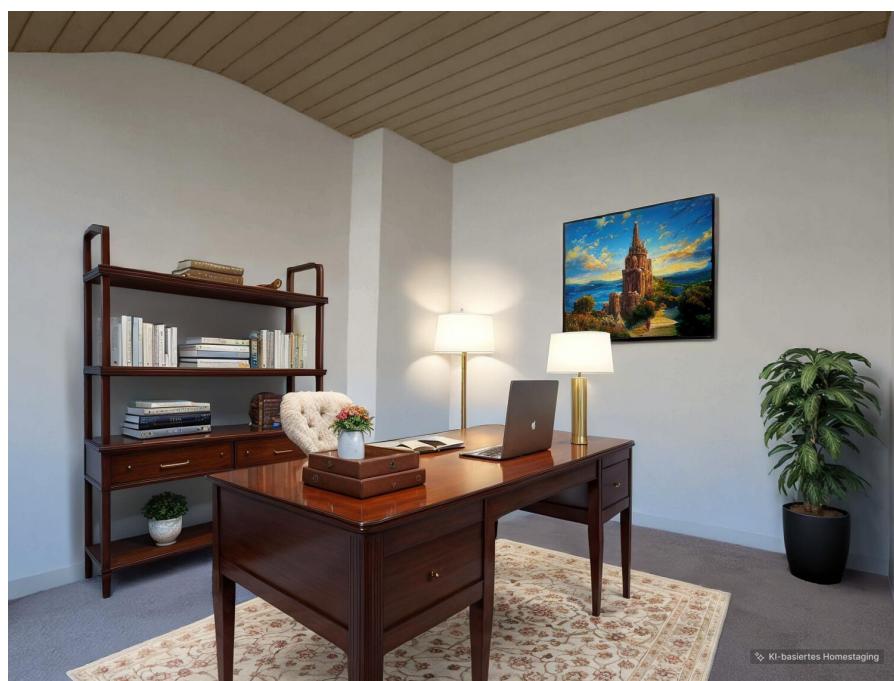
Property ID: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



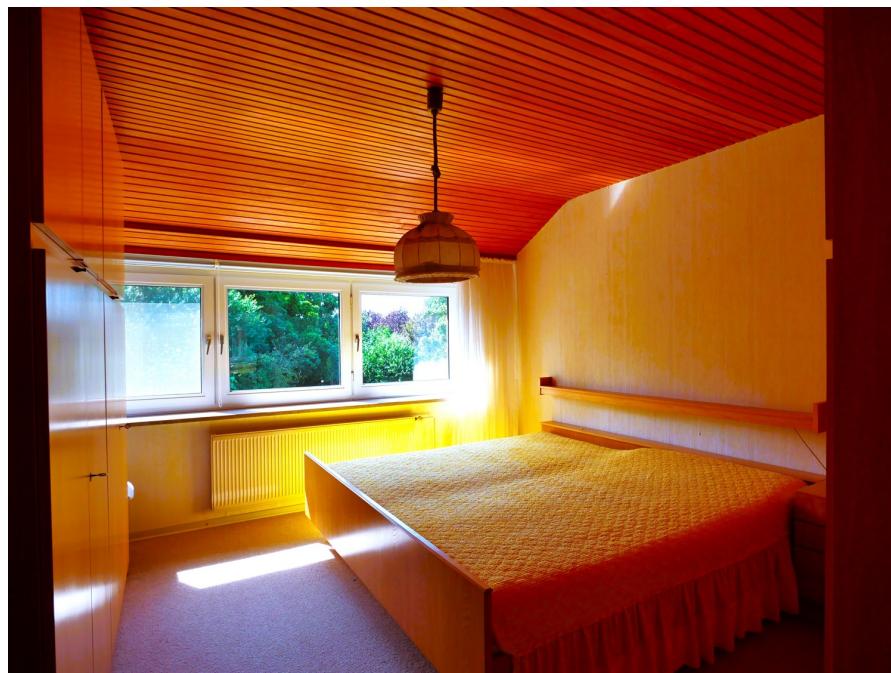
Property ID: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



Property ID: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel

## The property



**Property ID: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel**

## A first impression

This well-maintained terraced house, built in 1970 and situated on a plot of approximately 212 m<sup>2</sup>, offers ample space for a family. Its proximity to a university, kindergartens, and schools in a quiet residential area makes the property's location particularly attractive. The living space comprises approximately 99 m<sup>2</sup> and includes a spacious living/dining room, a kitchen, a guest WC, three bedrooms/children's rooms/offices, and a bathroom. The kitchen can easily be opened up to the living room, creating an open-plan living concept. The living room provides access to the terrace and garden. The terraced house can also be accessed via the basement entrance at the rear of the property, which also offers access to the garden. A garden shed provides storage for gardening tools or a bicycle. A garage, located nearby on a separate plot of 34 m<sup>2</sup>, completes this attractive offer.

**Property ID: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel**

## Details of amenities

- 4 Zimmer
- Parkett im Wohn- und Essbereich
- Gäste-WC
- Außenrollläden
- Terrasse
- Markise
- Gartengerätehaus
- Garten
- Garage

**Property ID: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel**

## 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 selbständige 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>.

Das Haus liegt nordöstlich unweit der Innenstadt Wolfenbüttels.

Ein Supermarkt befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung, eine Apotheke ein paar Meter weiter. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Umgebung und in der ca. 2 km entfernten Altstadt. Den Bahnhof erreicht man zu Fuß in ca 30 Minuten (2,7 km).

Ein Kindergarten findet sich in naher Umgebung (ca. 700 m).

Eine Grundschule liegt in ca. 800 m Entfernung und weiterführende Schulen sind maximal 2,6 km entfernt.

Die Hochschule Ostfalia erreicht man zu Fuß in 10 Minuten.

Die Innenstadt Wolfenbüttels lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot.

Das Stadtbau bietet Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung.

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 Anschlussstellen sind in kurzer Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz



VON POLL  
REAL ESTATE

schnell erreichbar.

**Property ID: 24113017 - 38302 Wolfenbüttel**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 164.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 24113017 - 38302 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](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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